

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za del območja VR_1660

Ljubljana, avgust 2019

Naslovni list

Naziv elaborata **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA VR_1660**

Izvajalec

A P I A R H I T E K T I

**API ARHITEKTI d.o.o.,
Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana
Direktor: Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.**

Pooblaščen prostorski
načrtovalec (PPN)

**Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.
Id. št. pri ZAPS: A - 1276**

Številka elaborata

API - 811/1280

Kraj in datum izdelave

Ljubljana, avgust 2019

Identifikacijska številka
prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov

KAZALO VSEBINE

Naslovni list

Kazalo vsebine

Utemeljitev

- 1.1 Navedba identifikacijskih številok 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.
 - 1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
 - 1.3 Seznam podatkovnih virov
 - 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
 - 1.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
-

Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
 - 2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
 - 2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP
 - 2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
 - 2.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj
 - 2.6 Kriteriji objektivnih okoliščin
 - 2.7 Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za EUP ŽA_5 CU
-

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 Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14)
- Tehnični popravek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 50/14)
- Tehnični popravek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 71/14)
- Tehnični popravek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 92/14)
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod M3/1 Kalce – Vodice (Uradni list RS, št. 17/15)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 53/15)
- Tehnični popravek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 75/15)
- Tehnična popravka Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 9/17)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 9/17)
- Tehnična popravka Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 79/17)
- Tehnični popravki Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 12/18)

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
2002	Vrhnika	1709/2

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/>
- Prostorski informacijski sistem občine Vrhnika: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Vrhnika>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

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

/

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 obravnavano območje, ki jih določa prostorsko izvedbeni akt (OPN).

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) na območju lokacijske preveritve:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika – v nadaljevanju OPN.

Na območjih podrobnejše namenske rabe »A – površine razpršene poselitve« veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
Namenska raba Površine razpršene poselitve so namenjene kmetijam in bivanju.
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: - kmetijstvo, - gozdarstvo, - bivanje, - pod posebnimi pogoji tudi dopolnilne dejavnosti samo kot dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Dopustni objekti in naprave: - stanovanjske stavbe, - stanovanjske stavbe za posebne namene, - kmetijsko gospodarski objekti, - pod posebnimi pogoji tudi objekti za dopolnilne dejavnosti. Dopustni objekti in naprave: - eno- in dvostanovanjske stavbe, - stanovanjske stavbe za posebne namene, - kmetijsko-gospodarski objekti, - pod posebnimi pogoji tudi objekti za dopolnilne dejavnosti.
Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte: - da nimajo negativnega vpliva na okolje in bivanje,

<p>- dovolj velika površina parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,</p> <p>- da je mogoča neposredna navezava na najmanj javno mestno ali krajevno cesto za promet z večjimi tovornimi vozili (priklopniki in polpriklopniki),</p> <p>- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,</p> <p>- v primeru novogradnje objekta, kjer bo del objekta namenjen za dopolnilno dejavnost ali spremembe namembnosti ali rabe dela objekta za dopolnilne dejavnosti, je dopusten delež teh prostorov do 50 % BTP celotnega objekta,</p> <p>- največja dopustna velikost objektov za dopolnilno dejavnost je do 200 m² BTP objekta ali dela objekta.</p>			
<p>Posebni pogoji za dopustne gradnje in druge posege v prostor:</p> <p>- v okviru enega kmetijskega gospodarstva sta dopustni največ dve stanovanjski enoti.</p>			
<p>IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV</p>			
<p>Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji</p>			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50%	/	Najmanj 30%
<p>Višina objektov:</p> <p>- stanovanjski objekti največ P + 1 + M</p>			
<p>OBLIKOVANJE OBJEKTOV</p>			
<p>Tip zazidave:</p> <p>- AP.</p>			

46. člen (tip zazidave)

Objekti se glede na tip zazidave delijo na:

označba tipa objekta	tip objekta oz. zazidave	opis tipa objekta oz. zazidave
AP	nizki prostostoječi objekti	prostostoječ objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (npr. stanovanjska stavba, dvojček, počitniška hiša, nestanovanjske stavbe)
AS	nizki strnjeni objekti	stanovanjski objekti v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali njenim delom (atrijske hiše, vrstne hiše)
BP	visoki prostostoječi objekti	prostostoječi objekti, ki se z nobeno stranico ne stikajo s sosednjimi objekti (npr. vila bloki, stolpiči,

		poslovni objekti)
BPo	visoki podolgovati objekti	podolgovati objekt (npr. bloki, poslovni objekti)
C	svojstveni objekti	objekt s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (npr. cerkve, šole, vrtci, poslovni objekti in objekti, ki jih ne moremo umestiti med druge objekte iz tega člena)
D	objekti velikega merila	pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki
E	tehnološki objekti in naprave	proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: elektrarna, čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti

45. člen (oblikovanje objektov)

Splošno

(1) Pri novogradnjah, dozidavah, nadzidavah in nadomestitvah objektov ter vzdrževalnih delih je treba upoštevati obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oz. obstoječe prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja. Ta določila se ne upoštevajo na območjih EUP za počitniške hiše (SP).

(2) Nadzidava in dozidava objekta se mora prilagajati osnovnemu objektu po:

- naklonu streh in smeri slemen,
- razporeditvi fasadnih elementov, zlasti oken in vrat,
- barvi streh in fasad,
- višini in vzpostavljeni gradbeni liniji.

Gabariti

(3) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov ter dvojčkov so:

- tloris: razmerje stranic najmanj 1 : 1,4;
- streha: dvokapnica z naklonom strešin 35-45 °, smer slemena v vzdolžni smeri objekta;
- garaže: praviloma v sklopu objekta.

(4) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov na območju makro enote Zaplana so:

- tloris: razmerje stranic najmanj 1 : 1,4 do največ 1 : 2;

- višina: največ $P + M$ (takrat je kota pritličja največ 1,2 m nad raščnim terenom in kolenčni zid največ 0,80 m) ali največ $P + 1 + M$ (takrat je kota pritličja največ 0,6 m nad raščnim terenom in kolenčni zid največ 0,30 m);

- streha: dvokapnica z naklonom strešin 35-45 °, smer slemena v vzdolžni smeri objekta, čopi so zaželeni.

(5) Pogoji oblikovanja objektov za potrebe kmetijske dejavnosti so:

- tloris: podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1 : 1,4;

- streha: simetrična dvokapnica z naklonom 10-45 °, smer slemena v vzdolžni smeri objekta;

- objekti so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim objektom v okviru iste kmetije;

- odmiki med objekti morajo omogočiti primerno funkcionalno površino k objektom in predvideni dejavnosti;

- dostop in dovoz morata biti urejena za dovoz s kmetijskimi stroji;

- za hrambo kmetijskih strojev je dovoljena postavitve nadstreškov, ki morajo oblikovno in funkcionalno dopolnjevati zaokrožena kmečka dvorišča.

(6) Pogoji oblikovanja proizvodnih objektov so:

- horizontalni in vertikalni gabarit morata biti prilagojena tehnološkemu procesu dejavnosti in optimalni izrabi prostora v povezavi s funkcijo posameznih objektov in prostorskimi karakteristikami lokacije. Določitev vertikalnega gabarita objektov pomeni tudi smiselno izbiro višine, ki omogoča določeno vizualno zaključenost območja;

- fasade objektov, ki mejijo na stanovanjsko območje, naj zaradi svobodnega izbora konstrukcijskega sistema gradnje ne bodo heterogene. Konstruktivni elementi naj se ne uporabljajo kot poudarjeni likovni elementi pri oblikovanju fasad. Barve naj bodo svetlih tonov s ciljem po nevsiljivem vklapljanju v stanovanjsko okolje.

(7) Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. V primerih gradnje v terenu z naklonom, kjer je objekt vsaj z eno stranico za celo etažo nad terenom, z drugimi pa delno ali v celoti v terenu, je pri skupni višini objekta treba etažo v terenu šteti za pritličje.

(8) Kolenčni zid ne sme presegati 0,80 m. Izjemoma je dovoljena maksimalna višina kolenčnega zidu 1,40 m, če je objekt zgrajen le do višine $P + M$.

(9) Dodajanje stavbnih elementov, ki ne izhajajo iz arhitekturne zasnove objekta, ni sprejemljivo. Lom vzdolžnih stranic objekta je dovoljen, kjer to narekujeta konfiguracija terena ali lomljena linija parcelne meje.

Strehe

(10) Kritina mora biti temno sive, temno rjave ali opečno rdeče barve.

(11) Strehe so simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Odpiranje strešin v obliki frčad je dopustno. Dopustna so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine. (12) Pri objektih, ki niso namenjeni bivanju, je kritino dopustno prilagoditi funkciji in arhitekturni zasnovi objekta.

(13) Ravne strehe so dovoljene na območjih namenske rabe SSv, SB, C, I, B, Z, P, E, O, in F, razen na stanovanjskih stavbah ter počitniških objektih, ki so v navedenih območjih. Pri ravnih strehah je dopustna izvedba zelene strehe (z vegetacijskim slojem). Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav.

Fasade

(14) Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 10 % fasadne površine. Dovoljena je uporaba največ dveh barv na fasadi objekta. V dediščinski kulturni krajini in območjih naselbinske dediščine je dopustno na fasadi uporabiti le tone iste barve.

(15) Uporaba lesa na celotni fasadi in gradnja brunaric sta dovoljeni samo na območjih namenske rabe SP in SK. V drugih območjih je uporaba lesa na fasadi dovoljena na največ 40 % fasadne površine.

(16) Klimatskih naprav ni dopustno postavljati na fasado in druge dele objektov tako, da bi imele moteče vplive na sosednje objekte, stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroč zrak, odtok vode). Klimatske naprave naj se na objekte nameščajo tam, kjer so vidno najmanj izpostavljene.

(17) Stolpiči na fasadah niso dopustni.

(18) Pri večstanovanjskih stavbah morajo biti nova okna, zasteklitve balkonov, postavitve senčil, nadstreškov in klimatskih naprav izvedene na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt.

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP (OPN)

Odstopanje se nanaša na 3. odstavek 45. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14) v vezi z oblikovanjem objektov, ki narekuje tloris z razmerjem stranic najmanj 1:1,4.

Predmetni stanovanjski objekt je max. tlorisnih dimenzij 10,65 x 14,40 m, kar se odraža v razmerju stranic 1:1,35 in ne ustreza pogoju oblikovanja objektov. Investitor želi, da se iz funkcionalnih in ekonomskih razlogov dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju parcel št. 1709/2 k.o. Vrhnika (2002), tako da se dovoli tlorisni gabarit objekta v razmerju stranic 1:1,35.

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.	✓		
Osnovna namenska raba na območju ostaja enaka in sicer »A – površine razpršene poselitve«			

2.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Individualno odstopanje ohranja obstoječ vzorec razpršene poselitve, kar je skladno z javnim interesom občine. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na zemljišči s parc. št. 1709/2 k.o. Vrhnika (2002), 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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji – predlaga se le odstopanje razmerja tlorisnih stranic stavbe, ki znaša 1:1,35.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba območja se z individualnim odstopanjem bistveno ne spremeni, oziroma ne vpliva na poslabšanje njenega videza.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		

Individualno odstopanje ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej namenski rabi.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Individualno odstopanje ne spreminja zahtev glede velikosti in zmogljivosti objektov. Dopusča se zgolj minimalno odstopanje od tlorisnega razmerja objekta glede na splošne pogoje OPN.			

	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.	✓		
Z individualnim odstopanjem se predvideva minimalno oblikovno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Glede na to, da so upoštevana ostala določila OPN in da bi v nasprotnem primeru prišlo do nesorazmernih stroškov na strani investitorja, je smiselna dopustitev odstopanja.			

	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			✓

2.7 Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za stanovanjsko hišo na območju EUP_VR 1660:

1. člen

S tem sklepom se potrди Elaborat lokacijske preveritve za del območja EUP_VR 1660, na zemljišču s parc. št. 1709/2, k.o. Vrhnika (2002), ki ga je izdelal API arhitekti d.o.o., v avgustu 2019.

2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14) na zemljišču parc. št. 1709/2, k.o. Vrhnika (2002) tako, da se:

- določba prve alineje tretjega odstavka 45. člena OPN (oblikovanje objektov) ne upošteva in se dovoli razmerje tlorisnih stranic 1 : 1,35.

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.