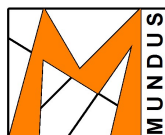




# Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP za večstanovanjski objekt, EUP JS-18

Naročnik:  
**Lastnik zemljišča**

Pripravljaivec:  
**Občina Domžale**  
Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale



Izdelovalec elaborata:  
**M MUNDUS,**  
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,  
**Mateja Sušin Brence s.p.**  
Artiče 54i, 8253 Artiče

**Faza: POBUDA**

Kraj in datum: **Artiče, junij 2024**

Št. projekta: **2407**  
Št. izvodov: **1 (+digit)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **4413**



Naziv LP:

**Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP za večstanovanjski objekt, EUP JS-18**

Številka projekta: **2407**

Kraj in datum: **Artiče, junij 2024**

Naročnik:

**Lastnik zemljišč**

Pripravljavec:

**Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale**

Izdelovalec:

**M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,**

**Mateja Sušin Brence s.p.**

**Artiče 54i, 8253 Artiče**

št. mobilnega tel.: 041/ 386 572

e-mail: mateja@mmundus.si

www.mmundus.si


Odgovorni predstavnik podjetja:

**Mateja Sušin Brence**

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

**Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.**

**PA PPN ZAPS 0928**

 **M MUNDUS**  
**Mateja Sušin Brence s.p.**  
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje  
Artiče 54i, 8253 Artiče - Brežice - 041 386 572



Sodelujoči:

**Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.**



# VSEBINA

## • TEKSTUALNI DEL

<b>1</b>	<b>UVODNA OBRAZLOŽITEV .....</b>	<b>7</b>
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO .....	7
1.2	PRAVNA PODLAGA .....	7
1.3	SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI .....	8
1.3.1	Vrste in namen lokacijskih preveritev .....	8
1.3.2	Izhodišča LP .....	8
1.3.3	Postopek lokacijske preveritve .....	8
1.3.4	Posledice in veljavnost lokacijske preveritve .....	9
<b>2</b>	<b>OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....</b>	<b>10</b>
2.1	LOKACIJA .....	10
2.2	OBMOČJE LP .....	10
<b>3</b>	<b>PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA .....</b>	<b>13</b>
3.1	OBSTOJEČE STANJE .....	13
3.1.1	Naravne danosti .....	13
3.1.2	Ustvarjene danosti .....	13
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA .....	15
<b>4</b>	<b>STANJE PROSTORA .....</b>	<b>17</b>
4.1	INFRASTRUKTURNA opremljenost območja .....	17
4.2	VARSTVENI režimi .....	18
4.3	ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV .....	19
<b>5</b>	<b>IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA .....</b>	<b>20</b>
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT .....	20
5.2	STRATEŠKI DEL OPN .....	20
5.3	IZVEDBENI DEL OPN .....	21
5.3.1	Namenska raba .....	21
5.3.2	Prostorsko izvedbeni pogoji .....	22
5.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	23
5.5	DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT .....	23
5.6	UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA .....	23
<b>6</b>	<b>INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP .....</b>	<b>24</b>
6.1	PREDVIDENA UREDITEV NA OBMOČJU LP .....	24
➤	Utemeljitev - sprejemljivost dopustnega odstopanja v prostoru .....	24
6.2	VPLIVI INDIVIDUALNEGA Odstopanja na DRUGE PIP-e .....	27
6.2.1	Dopustna višina .....	27
6.2.2	Zadostno število parkirnih mest .....	28
6.2.3	Zagotavljanje ustreznega osončenja .....	28
6.3	SKLADNOST Z OSTALIMI PIP .....	30
6.4	PODROBNEJŠI PIP .....	30
<b>7</b>	<b>UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3 .....</b>	<b>31</b>
7.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	31
7.2	POGOJI ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA Odstopanja .....	31

7.3	OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE .....	31
7.4	POGOJI ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA Odstopanja.....	32
<b>8</b>	<b>POVZETEK IN ZAKLJUČEK.....</b>	<b>35</b>
8.1	PREDLOG SKLEPA.....	35
8.2	VIRI.....	36
8.2.1	Seznam podatkovnih virov: .....	36
8.2.2	Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata .....	36
8.3	SPLOŠNI PODATKI TEKSTUALNEGA DELA.....	36
8.3.1	Območje LP: .....	36
8.3.2	Prostorski akt: .....	36
8.3.3	Namen lokacijske preveritve:.....	36
8.3.4	Individualno odstopanje od PIP: .....	36
8.3.5	Utemeljitev namena lokacijske preveritve:.....	37
<b>9</b>	<b>PRIKAZI OBMOČIJ .....</b>	<b>39</b>
9.1	SLIKE PRIKAZOV .....	39

• **Kazalo slik**

Slika 1:	Širše območje LP, vir: PISO.....	10
Slika 2:	Območje LP glede na varovalne pasove.....	11
Slika 3:	Območje LP na DOF in DKN, podlaga vir: PISO.....	11
Slika 4:	Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO.....	12
Slika 5:	Območje LP (modra) in izvirno območje (rdeča).....	12
Slika 6:	Dejanska raba zemljišč, vir: PISO .....	13
Slika 7:	Pogled na območje LP iz Ceste Petra Majdiča proti Kamniški Bistrici (iz smeri Z → V) .....	14
Slika 8:	Pogled na območje LP iz smeri J → S .....	14
Slika 9:	Ureditvena situacija. ....	15
Slika 10:	Prereza .....	15
Slika 11:	Fasade.....	16
Slika 12:	3D prikaz .....	16
Slika 13:	Prometno omrežje, BCP, vir: PISO .....	17
Slika 14:	Infrastrukturalna opremljenost območja, vir: PISO .....	18
Slika 15:	Prikaz območja LP na izseku iz OPN; vir: PISO.....	21
Slika 16:	Prikaz višine predmetnega objekta v primerjavi z dovoljenimi enostanovanjskimi in dvostanovanjskimi objekti na namenski rabi SSe in SSs .....	25
Slika 17:	Enostanovanjski objekt etažnosti P+1+T.....	25
Slika 18:	Večstanovanjska gradnja v neposredni bližini .....	26
Slika 19:	Večstanovanjski objekt v neposredni bližini (v radiju 150 m od območja LP) .....	26
Slika 20:	Večstanovanjski objekt v neposredni bližini (v radiju 150 m od območja LP) .....	27
Slika 21:	Odmik od obstoječega severnega objekta .....	29
Slika 22:	Osončenje severnega obstoječega objekta na dan 21. december ob 8ih, 12ih in 15ih .....	29
Slika 23:	Tloris 2. etaže .....	30
Slika 24:	Prikaz izvirnega območja in območja LP.....	39

• **DIGITALNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

- Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam\_lp\_tip.zip)
- Izvirno območje (obm\_lp\_izv.zip)
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele.zip)



- **GRAFIČNI DEL (digitalni)**

---

- Grafični prikazi - kartografski del:
  - Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča (prikaz.pdf)
- vektorski podatki:
  - območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm\_lp )



## TEKSTUALNI DEL

Uporabljene okrajšave v tekstu:

EUP	Enota urejanja prostora
GZ-1	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP in 133/23)
LP	Lokacijska preveritev
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
PNRP	Podrobna namenska raba prostora
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24)

# 1 UVODNA OBRAZLOŽITEV

## 1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PIP), ki jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale, Uradni vestnik št. 10/18 in 1/24 (v nadaljevanju: OPN).

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 1391/3-del, 1391/4-del, 1392/5-del, 1392/6-del, 1392/7-del in 1392/8-del, vse k.o. 1959 Domžale, ki so predmet LP.

Na območju LP velja OPN, ki predmetno območje opredeljuje kot enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) z oznako JS-18.

OPN v Prilogi 3, Tabele 29 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Spodnje Jarše) v delu, ki velja za območje z oznako JS-18, določa višinsko regulacijo, in sicer, da je etažnost P+M ali P+T ali P+1, višina kapi do 7,5 m, višina slemena pa 10,0 m. Z LP se opredeli individualno odstopanje od tega določila na način, da je dopustna tudi etažnost P+2. Določijo se podrobnejši PIP-i.

Na podlagi 136. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24) se pristopi k LP, s katero se določi individualno odstopanje v delu, ki določa merila in pogoje glede dopustne etažnosti objektov, pri tem pa se smiselno ohranjajo določila o dopustni višini objektov.

Postopek LP se vodi skladno s 138. členom ZUreP-3.

Skladno s 140. členom ZUreP-3 LP predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

**Predmet lokacijske preveritve je na območju LP dopustitev individualnega odstopanja od PIP, določenega v OPN, Prilogi 3, Tabeli 29 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora v naselju Spodnje Jarše), ki določa višinsko regulacijo, in sicer etažnost P+1, višino kapi do 7,5 m, višino slemena pa 10 m tako, da je dopustna tudi etažnost P+2, pri čemer višina venca prve etaže oz. ograje ne sme presegati 7,5 m in objekt ne sme biti višji od 10 m. Določijo se podrobnejši PIP-i.**

## 1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3**, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24).
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 136. člena ZureP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018. Izdela se digitalni del skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.2, december 2023),
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Domžale; **Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale**, Uradni vestnik št. 10/18 in 1/24 – v nadaljevanju OPN).

## 1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

### 1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;**
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

### 1.3.2 Izhodišča LP

Elaborat LP je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil veljavnega OPN, izdelane IDZ in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

### 1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti.

Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

#### 1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

#### 2. Preveritev skladnosti elaborata

Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in o tem obvesti investitorja.

#### 3. Stroški lokacijske preveritve

Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina skladno s 139. členom ZUreP-3 izda sklep o nadomestilu stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku.

*Občina Domžale ima sprejet Odlok o načinu sprejema ter stroških lokacijske preveritve (Uradni vestnik, 8/19), na podlagi katerega za tovrsten namen LP občina zaračuna stroške v višini 2.500 € (3. člen odloka).*

#### 4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh predložijo mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

#### 5. Javna objava

Elaborat lokacijske preveritve se javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Stališča do pripomb iz javne objave so sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

#### 6. Potrditev LP

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj NUP ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.



#### 7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji NUP objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

#### **1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve**

Sklep o lokacijski preveritvi je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

*Sklep o lokacijski preveritvi za predmeten namen velja dve leti. Če investitor vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju (velja za LP iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona).*

*Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorsko izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2 (oz. smiselno velja tudi za LP po 136. členu ZureP-3), sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN.*

## 2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1 LOKACIJA

Območje LP se nahaja v naselju Spodnje Jarše (KS Jarše – Rodica) v občini Domžale.



Slika 1: Širše območje LP, vir: PISO

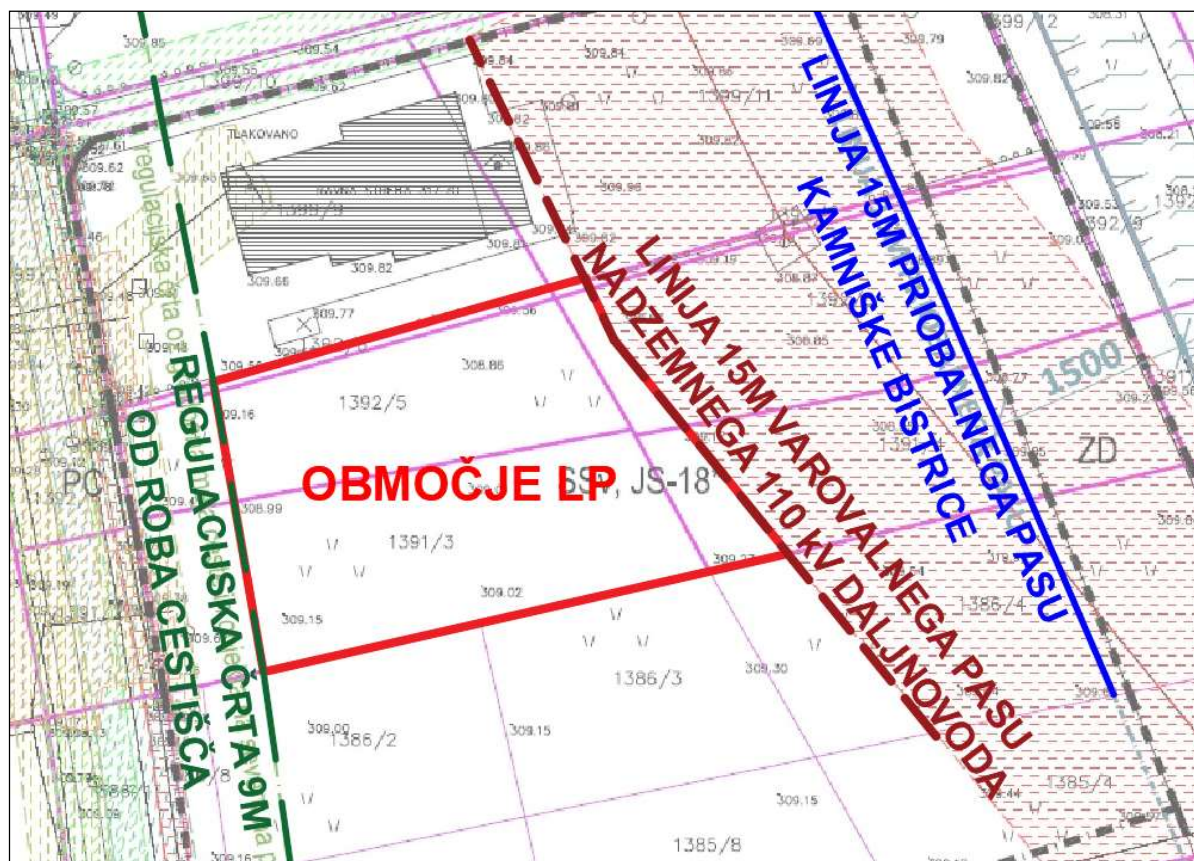
### 2.2 OBMOČJE LP

Območje LP ne zajema predvidene gradbene parcele v celoti. Izvzema pasove, kjer gradnja stavb ni mogoča (regulacijska črta ob cesti, varovalni pas nadzemnega daljnovoda, priobalni pas).

Območje LP	<p>Odstopanje od PIP</p> <p>parc.št. 1391/3-del, 1391/4-del, 1392/5-del, 1392/6-del, 1392/7-del in 1392/8-del, vse k.o. 1959 Domžale</p>
------------	--

Območje LP je velikosti 747,15 m<sup>2</sup>.

Pobudnik LP je lastnik zemljišč na območju LP.

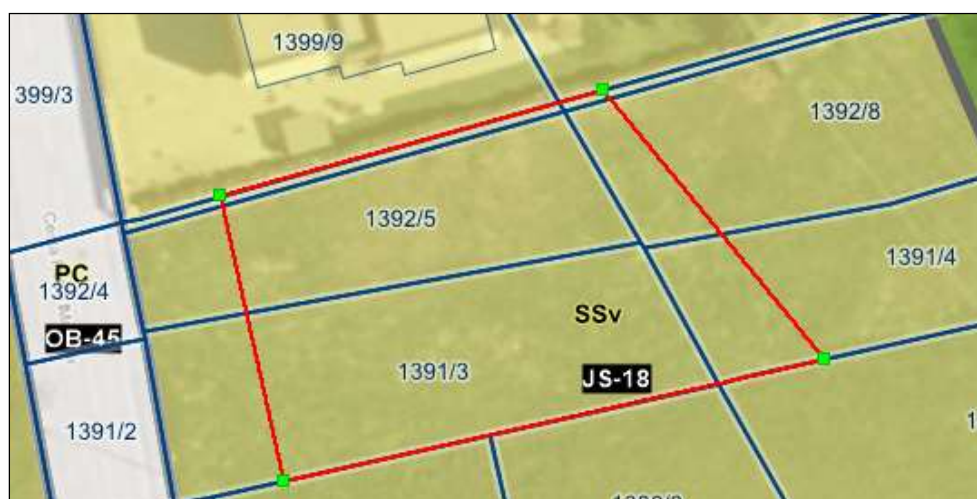


Slika 2: Območje LP glede na varovalne pasove

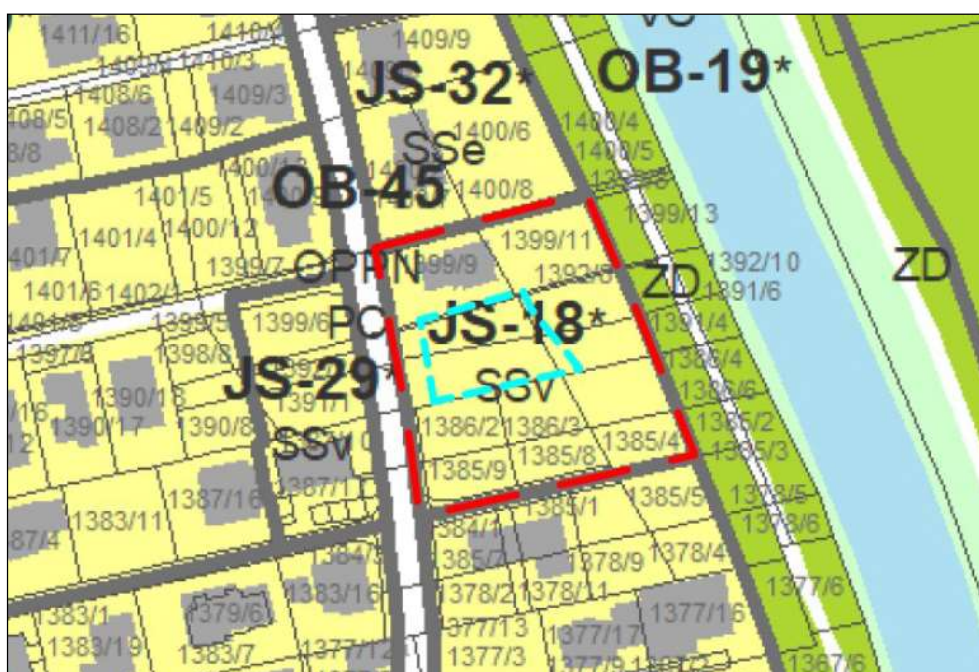


Slika 3: Območje LP na DOF in DKN, podlaga vir: PISO





Slika 4: Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO



Slika 5: Območje LP (modra) in izvorno območje (rdeča)

Izvorno območje LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP.

Območje LP in izvorno območje sta prikazana v grafičnem delu, točka 9. tega elaborata. Digitalni prikazi so sestavni del elaborata.

## 3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

### 3.1 OBSTOJEČE STANJE

#### 3.1.1 Naravne danosti

Območje LP je v naravi nepozidano stavbno zemljišče, travnik. Konfiguracija terena na območju LP je ravna.

Dejanska raba zemljišč na območju LP: pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000).



Slika 6: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO

#### 3.1.2 Ustvarjene danosti

Območje LP se nahaja v delu naselja z enostanovanjskimi in večstanovanjskimi stavbami.

Obravnavano območje na vzhodu meji na zelene površine in kolesarsko pot ob Kamniški Bistrici, na jugu na nepozidana stavbna zemljišča ter na severu in zahodu na pozidana stavbna zemljišča z enostanovanjskimi in večstanovanjskimi stavbami.

Vzhodno od območja LP poteka 110 kV nadzemni daljnovod, kjer je za gradnjo objektov določen odmik 15 m od osi daljnovoda.





*Slika 7: Pogled na območje LP iz Ceste Petra Majdiča proti Kamniški Bistrici (iz smeri Z → V)*



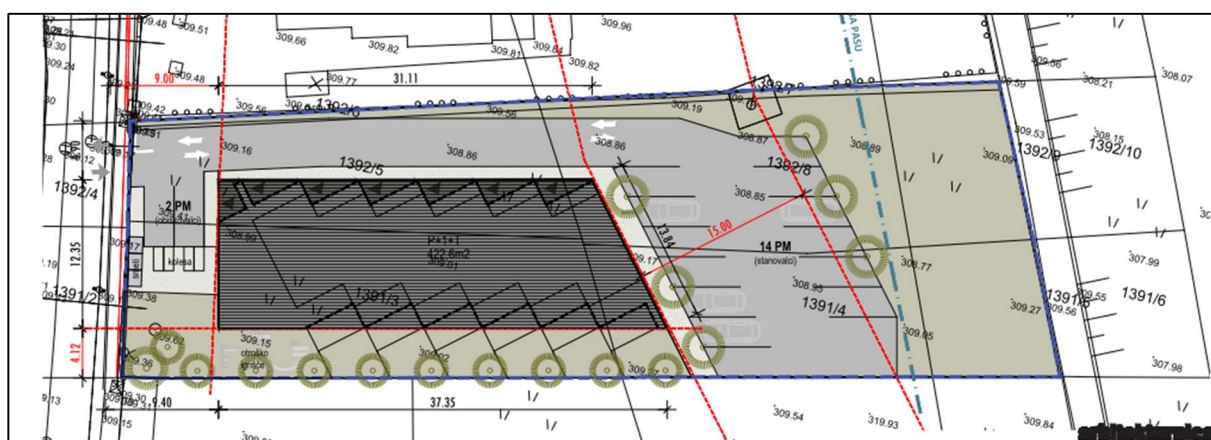
*Slika 8: Pogled na območje LP iz smeri J → S*

### 3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

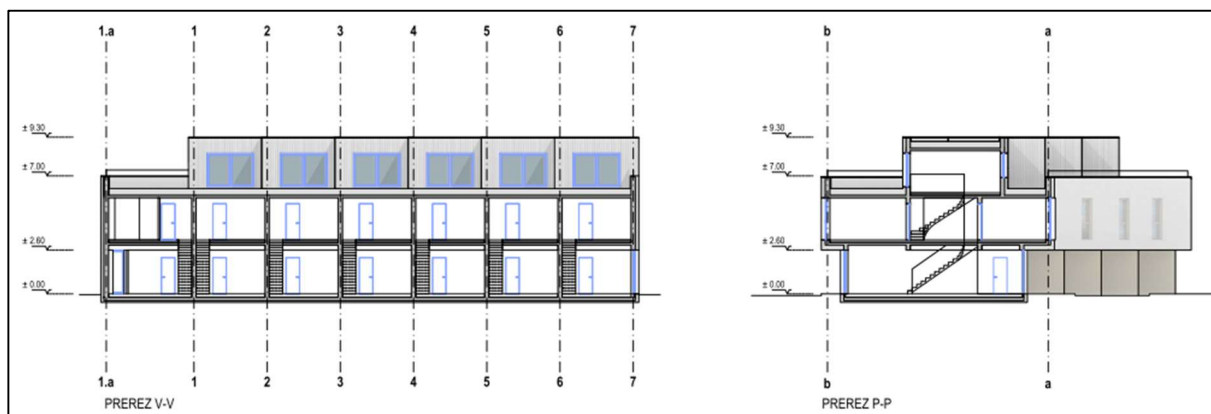
Investitor želi na območju LP zgraditi večstanovanjski objekt etažnosti P+2, v katerem bo sedem stanovanjskih enot, ki bodo med seboj ločene po vertikali, tako da bodo stanovanja oblikovana kot duplexi oz. tripleksi z lastnim notranjim stopniščem in lastnim vhodom v pritličju. Druga etaža bo vizualno manj izpostavljena in členjena.

Objekt bo s svojo višino in etažnostjo skladen z večstanovanjskimi objekti, merjeno v radiju 150 m od predvidenega objekta. Objekt ne bo izstopal iz značilne splošne podobe ulice in bo s svojo višino in etažnostjo celo nižji od nekaterih objektov (tudi enostanovanjskih) v okolici.

V izdelavi je projektna dokumentacija, po kateri so povzeti spodnji prikazi in utemeljitve v elaboratu.



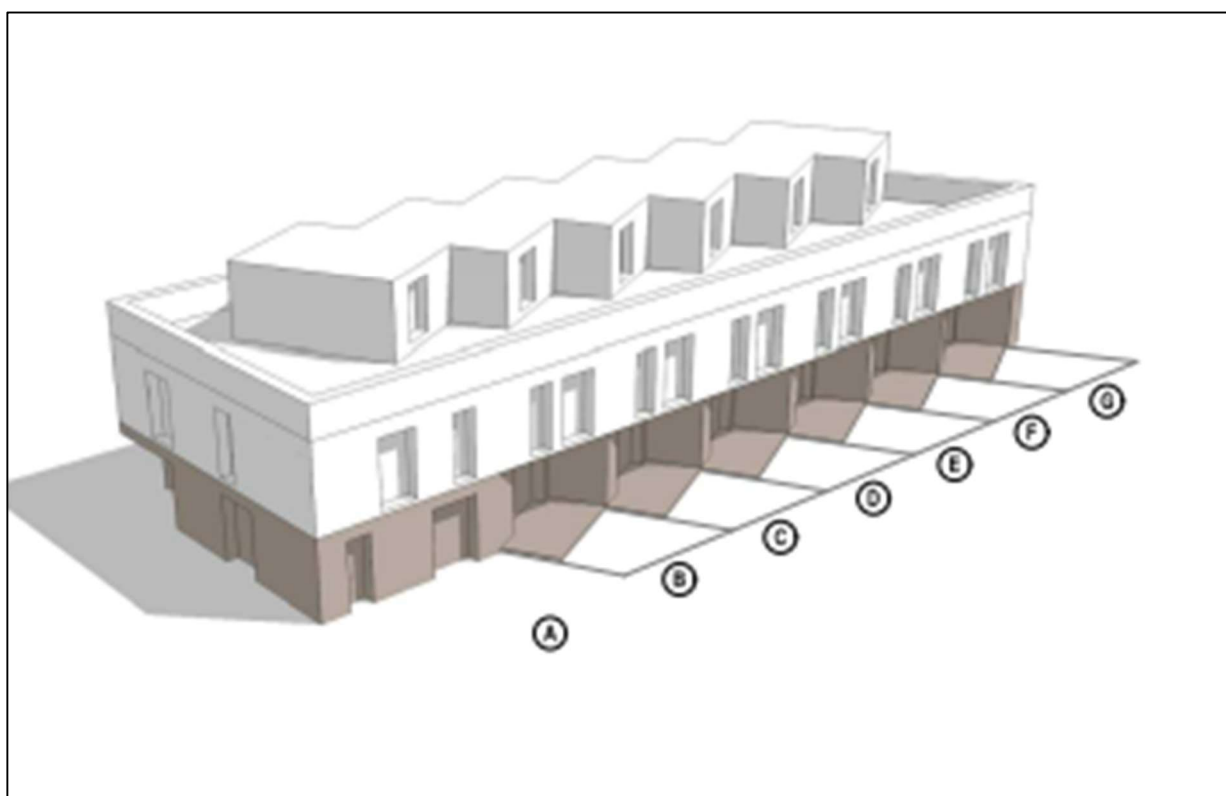
Slika 9: Ureditvena situacija.



Slika 10: Prereza



*Slika 11: Fasade*



*Slika 12: 3D prikaz*



## 4 STANJE PROSTORA

### 4.1 INFRASTRUKTURNA opremljenost območja

Na območju LP ni priključkov na javno infrastrukturo. Objekt se bo priključeval na infrastrukturo, ki poteka v območju javne poti (Cesta Petra Majdiča), ki poteka ob območju LP. Območje LP ne zajema predvidene gradbene parcele v celoti. Izvzema pasove, kjer gradnja stavb ni mogoča (regulacijska črta ob cesti, varovalni pas nadzemnega daljnovoda, priobalni pas).

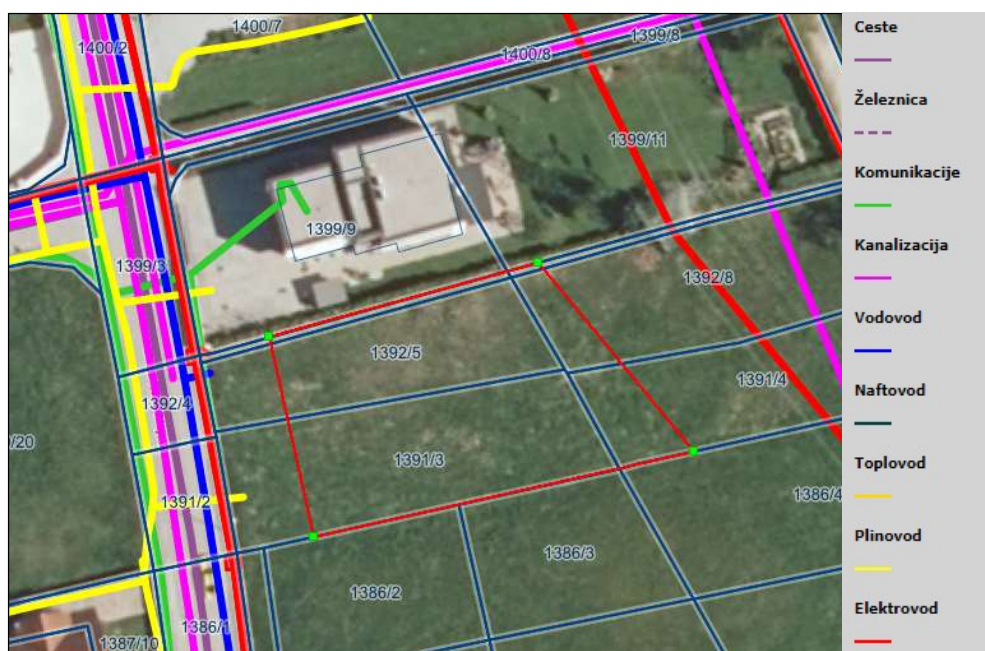
Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	NE	
Vodovodno omrežje	NE	
Železniško omrežje	NE	
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	NE	



Slika 13: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO

Dostop do območja LP je urejen preko javne poti JP 571 614 Cesta Petra Majdiča.



Slika 14: Infrastruktura opremljenost območja, vir: PISO

Projektna dokumentacija za izgradnjo večstanovanjske stavbe bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar so že pridobljena mnenja upravljavcev infrastrukture.

#### 4.2 VARSTVENI režimi

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov (glej točko 8.2 tega elaborata, seznam podatkovnih virov).

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druge ogrožene območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	NE	
Obramba	NE	
Potresna nevarnost - projektni pospešek tal		g=0.25

#### **4.3 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV**

**LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo.**

Predmetno individualno odstopanje od PIP nima vpliva na infrastrukturno opremljanje.

Območje LP ne posega v območja varovalni pasov gospodarske javne infrastrukture.

**LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območja varstvenih režimov.**

Območje LP ne sega na varstvena območja.

## 5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

### 5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Domžale – OPN:

**Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale**, Uradni vestnik št. 10/18 in 1/24.

### 5.2 STRATEŠKI DEL OPN

#### 10. člen OPN (Cilji prostorskega razvoja)

(1) Temeljno izhodišče prostorskega razvoja občine je dvig kvalitete bivanja, ki temelji na usklajenem, uravnoteženem in trajnostnem razvoju,...

(2) Zastavljena vizija in krovni razvojni cilj – dvig kvalitete bivanja se bo s prostorsko strategijo uresničila s štirimi sklopi ciljev:

...

- z novo podobo do identitete (shematski prikaz vzpostavitve zgostitvenih oziroma programskih jeder, med katerimi je tudi območje Rodica Jarše). S spodbujanjem kvalitetnega urbanističnega in arhitekturnega načrtovanja ter z bolj smelimi arhitekturnimi rešitvami se bo spremenila oblikovna podoba mest in celotne poselitve na območju občine ter ustvarila nova prepoznavna urbana podoba občine, ki bo tesno povezana z raznolikimi, predvsem kulturnimi dejavnostmi.

#### 11. člen OPN (Cilji prostorskega razvoja občine po dejavnostih)

(1) Zastavljeni sklopi ciljev se bodo uresničevali z ustreznim načrtovanjem aktivnosti v okviru naslednjih dejavnosti: gospodarstva, kmetijstva, športa in rekreacije, turizma, gospodarske javne infrastrukture, stanovanjske gradnje in urejanja naselij, oskrbne in družbene javne infrastrukture in dejavnosti v krajini.

(2) Cilji prostorskega razvoja občine Domžale so:

Stanovanjska gradnja in urejanje naselij

41. Spodbujanje gradnje v naseljih, racionalno zgoščevanje in prenova stavbnega fonda.

45. Upoštevanje meril za kakovost bivanja (osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, čisto okolje, dostopnost do javnih funkcij, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi).

**Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej lokacijski preveritvi nima vpliva na strateški del OPN in sledi strateškim usmeritvam OPN.**

## 5.3 IZVEDBENI DEL OPN

### 5.3.1 Namenska raba



Slika 15: Prikaz območja LP na izseku iz OPN; vir: PISO

Enota urejanja prostora (EUP):

Namenska raba:

Podrobnejša namenska raba:

Način urejanja:

**JS-18**

**stavbno zemljišče**

**SSv – območje večstanovanjskih stavb**

PIP – 136.člen in posebni PIP – Priloga 3, Tabela 29.



### 5.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji

V izvlečku v nadaljevanju je naveden le tisti del PIP, ki je predmet te LP in dopustnih individualnih odstopanj na predmetni lokaciji.

OPN, Priloga 3, Tabela 29

JS-18, JS-29, JS-28, JS-21	SSv	PPIP	<p>Minimalni prečni profili cest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- JP571614 (cesta Petra Majdiča: vozna pasova širine 2 x 3,00 m in obojestranski pločnik 2 x 1,5 m</li> <li>- dvosmerne stanovanjske ulice: 2 x 2,75 m in obojestranski pločnik 2 x 1,0 m</li> <li>- enosmerne stanovanjske ulice: 1 x 3,00 m in obojestranski pločnik 2 x 1,0 m</li> </ul> <p>Priključevanje objektov na javno omrežje:</p> <p>Na javno pot JP571614</p> <p>Regulacijske črte:</p> <p>ob JP571614:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GM 9 m na vzhodu</li> <li>- GM 6 m na zahodu</li> </ul> <p>ob LZ 071320 in dvosmernih ulicah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GM 6 m</li> </ul> <p>ob enosmernih ulicah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GM 3 m od roba pločnika oz. 6 m na mestu uvoza na gradbeno parcelo</li> </ul> <p>Določbe za regulacijske črte objektov veljajo tudi za pomožne objekte višje od 1,5 m nad terenom, razen ograj in zbirnih mest za komunalne odpadke.</p> <p>Gradbena meja vseh objektov ter ograj ograjenih atrijev minimalno 5m od zgornjega roba brežine Mlinščice.</p> <p>FZ: 0,35; ob pogoju gradnje najmanj 80 % parkirišč v kletni etaži je dopusten FZ do 0,45.</p> <p>Minimalni odmiki med objekti v skladu s splošnimi določbami in z določenim vplivnim območjem objekta, razen na območju pritličnih garaž in nadstreškov za osebna vozila enostanovanjskih objektov, za katere velja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalni odmiki na mestu zaprtih pritličnih garaž do 1,5 m od roba gradbene parcele;</li> <li>- minimalni odmiki na mestu nadstreškov za osebna vozila do 0,5 m od roba gradbene parcele;</li> </ul> <p>v primeru enotnega skupnega oblikovanja garaž in nadstreškov je dovoljeno stikanje le teh na meji gradbene parcele.</p> <p>Višinska regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- etažnost: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P+M; Višina kapi: do 5 m</li> <li>- P+T; Višina kapi: do 7,5 m</li> <li>- P+I; Višina kapi: do 7,5 m</li> </ul> </li> <li>- višina slemen: do 10 m</li> <li>- višina kolenčnega zidu mansarde: do 1,2 m</li> <li>- kote pritličja do 0,5 m nad koto urejenega terena</li> <li>- Višina kote urejenega terena ob dostopu k objektu naj bo skladna z višino pločnika. Višinske razlike med sosednjimi gradbenimi parcelami naj bodo urejene z blagimi travnatimi brežinami, izjemoma s opornimi zidovi višine do 0,5 m.</li> </ul> <p>Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov:</p> <p>Oblikovanje objektov (nakloni strešin, smeri slemen, fasade objektov) je svobodno, vendar enotno v sklopu objektov na eni gradbeni parceli, ob upoštevanju izrabe parcele, regulacijskih črt, omejitev višinskih gabaritov in odmikov. Volumne večstanovanjskih objektov je s potrebnimi členitvami prilagoditi strukturi gradnje enodružinskih stanovanjskih hiš v neposredni okolici.</p>
----------------------------	-----	------	--

Z LP gre za individualno odstopanje od zgoraj rdeče označenega PIP. Investitor želi na zemljiščih postaviti večstanovanjski objekt etažnosti P+2.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s vsemi drugimi PIP OPN. Skladnost posegov z OPN se podrobneje dokazuje v projektni dokumentaciji in preverja v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

#### **5.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE**

Za izvorno območje in območje LP ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

#### **5.5 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT**

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

#### **5.6 UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA**

Individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

Podrobnejša namenska raba območja LP je SSV – območje večstanovanjskih stavb, kjer je dopustna gradnja večstanovanjskih stavb, kar je predmet nameravane gradnje. Veljavna namenska raba prostora ne omejuje obstoječe dejavnosti in predlagano odstopanje od PIP ne zahteva drugačne rabe prostora. Predlagano odstopanje se nanaša na PIP, ki je vezan na etažnost objektov s tem da se dopustna višina objektov ne spreminja.

<p><b>Predlagano odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, saj je namembnost predvidenega objekta skladna z obstoječo namensko rabo prostora.</b></p>
---

## 6 INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP

Izvleček PIP-a, katerega predmet je individualno odstopanje po tej LP, je naveden v točki 5.3.2 tega elaborata.

V nadaljevanju je podano individualno odstopanje od PIP z utemeljitvijo.

### 6.1 PREDVIDENA UREDITEV NA OBMOČJU LP

Predvidena ureditev na območju LP je gradnja večstanovanjskega objekta etažnosti P+2.

**Z lokacijsko preveritvijo se opredeli individualno odstopanje od PIP v Prilogi 3 k OPN, tabeli 29 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Spodnje Jarše), v razdelku z oznako območja JS-18, vrstici v zvezi z višinsko regulacijo, in sicer na način, da je poleg etažnosti:**

- P+M; višina kapi: do 5 m,
- P+T; višina kapi: do 7,5 m,
- P+1; višina kapi: do 7,5,

**dopustna tudi etažnost:**

- P+2, pri čemer višina venca prve etaže (brez transparentne ograje) ne sme presegati 7,5 m in objekt ne sme biti višji od 10 m.

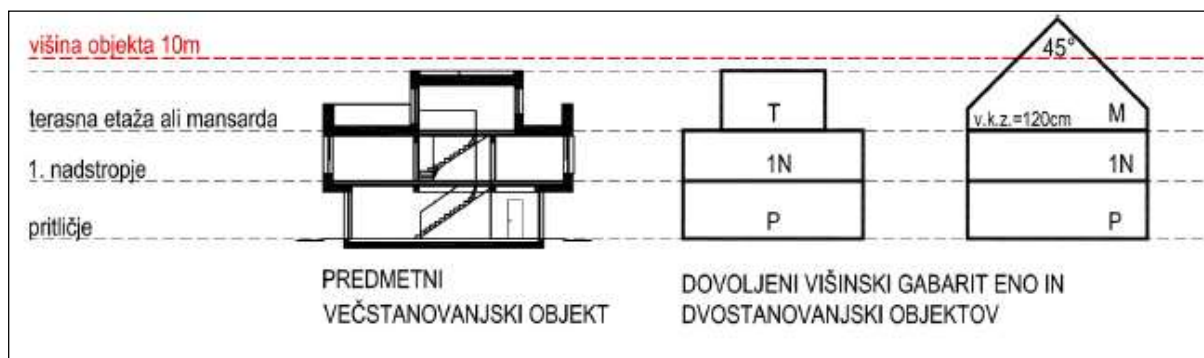
#### ➤ Utemeljitev - sprejemljivost dopustnega odstopanja v prostoru

EUP, katere del je LP, je obdana z EUP s podrobno namensko rabo SSe (območje eno in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov) in SSs (območje strnjenih stanovanjskih stavb), kjer je dovoljena etažnost P+1+M oziroma P+1+T. Območje LP pa je opredeljeno s podrobno namensko rabo SSV (območje večstanovanjskih stavb), kjer je dopustna etažnost le do P+M ali P+T ali P+1, višine do 10,0 m. Iz tega sledi, da je etažnost pri eno- in dvostanovanjskih objektih lahko višja od etažnosti večstanovanjskih objektov, kar pa ni logično.

DPR, Priročnik »Tipologija stavb«, december 2019 (str. 14 in 15) določa tipe stanovanjskih stavb, iz katerih je mogoče razbrati, da so večstanovanjske stavbe opisane kot najmanj trinadstropne stavbe (razen stolpič, kjer je opredelitev najmanj pet etaž, stolpnica, kjer je opredelitev več kot osem etaž in terasni blok na pobočju, kjer ni opisane etažnosti - kar pa v tem primeru ni, saj ne gre za gradnjo na pobočju).

Načrtovani objekt na območju LP bo etažnosti P+2, pri čemer bo višina venca prve etaže 7,00 m (+ transparentna ograja), višina ravne strehe druge etaže pa 9,40 m, kar je manj, kot to predpisujejo posebni PIP za to EUP (višina kapi do 7,5 m, in višina slemena do 10,0 m). To pomeni, da je objekt generalno skladen s predpisano višino in bo navkljub dodatni etaži nižji od najvišje dopustne višine objektov, to je 10 m, saj se dodatna etaža razvije znotraj dopustne višine stavb.





Slika 16: Prikaz višine predmetnega objekta v primerjavi z dovoljenimi enostanovanjskimi in dvostanovanjskimi objekti na namenski rabi SSe in SSs

V bližini območja LP so v EUP JS-15 na območju SSe (območje eno in dvostanovanjskih stavb in dvojčkov) zgrajeni enostanovanjski objekti (dvojčki) etažnosti P+1+T. Kar pomeni, da OPN na območju SSe dopušča večjo etažnost stavb kot v predmetni EUP za namensko rabo SSv, kar ni smiselno.



Slika 17: Enostanovanjski objekt etažnosti P+1+T

Sto metrov južneje, ob isti cesti, sta dve EUP z namensko rabo SSv, kjer stojijo objekti, ki imajo štiri etaže.



*Slika 18: Večstanovanjska gradnja v neposredni bližini*



*Slika 19: Večstanovanjski objekt v neposredni bližini (v radiju 150 m od območja LP)*



*Slika 20: Večstanovanjski objekt v neposredni bližini (v radiju 150 m od območja LP)*

Z dopustnim individualnim odstopanjem od PIP se omogoči umeščanje objekta v merilu naselja.

Dopustno individualno odstopanje:

- ne spreminja namenske rabe prostora,
- omogoča izpolnjevanje investicijske namere upoštevajoč druge PIP,
- ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

## **6.2 VPLIVI INDIVIDUALNEGA ODSSTOPANJA NA DRUGE PIP-e**

Z dopustnim odstopanjem od PIP po tej LP se za konkretno investicijsko namero dopusti individualno odstopanje od pogoja, ki določa dopustno etažnost na območju SSv za EUP JS-18, določeno v Prilogi 3 k OPN, Tabeli 29.

Preveri se skladnost tistih PIP, na katere bi lahko imelo individualno odstopanje morda lahko vpliv, in sicer višina objektov, število parkirnih mest in osončenje.

### **6.2.1 Dopustna višina**

Dopustna višina je določena v PIP v Prilogi 3 k OPN, tabeli 29 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Spodnje Jarše).

Z individualnim odstopanjem od PIP se dopusti izvedba dodatne etaže znotraj dopustnih višin. Individualno odstopanje od PIP nima vpliva na dopustno višino.

## 6.2.2 Zadostno število parkirnih mest

95. člen OPN (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)

(1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Namembnost objekta	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanja in bivanje	
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
11210 Dvostanovanjske stavbe	
11220 Tri-in večstanovanjske stavbe:	
-za stanovanje do 35 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine	1 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce
-za stanovanje od 36 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine	2 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce
-za stanovanje nad 100 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine	3 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce

OPN v 95. členu določa dimenzioniranje števila parkirnih mest, kjer za tri in večstanovanjske stavbe določa za stanovanje od 36 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine, 2 parkirna mesta + 1 parkirno mesto na tri stanovanja za obiskovalce.

Posamezna stanovanja v predvideni večstanovanjski stavbi bodo zasnovana kot duplexi oz. tripleksi z lastnim notranjim stopniščem in lastnim vhodom v pritličju. Stanovanja bodo velikosti manj kot 100 m<sup>2</sup>.

Predvidena investicijska namera ne bo z dodatno etažo (dopuščeno s to LP) povečala števila stanovanjskih enot, ampak bi le povečala površino posamezne stanovanjske enote. Kljub povečanju površine posamezne stanovanjske enote ostaja velikost stanovanja znotraj istega kriterija (stanovanje od 36 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>), kar pomeni, da individualno odstopanje od PIP nima vpliva na potrebno število parkirnih mest.

Povzeto iz projektne dokumentacije:

*»Število in dimenzioniranje parkirnih mest je skladno s 95. členom.*

*Ker bodo posamezna stanovanja imela manj kot 100 m<sup>2</sup> uporabne površine, bo zagotovljenih 14 parkirnih mest za stanovalce (2 parkirna mesta / stanovanje) in 2 parkirna mesta za obiskovalce (1 parkirno mesto na tri stanovanja). Parkirna mesta bodo dim. 2,5 m x 5,0 m.«*

## 6.2.3 Zagotavljanje ustreznega osončenja

Pogoje za zagotavljanje ustreznega osončenja določa 128. člen OPN.

Novo načrtovan objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parc.št. 1399/9 k.o. 1959 Domžale.

Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi oziroma venca načrtovanega objekta.

Višina roba kapi (venca prve etaže) 7,00 m x 1,5 = 10,05 m. Iz grafik pa je razviden odmik 11,10m.





Slika 21: Odmik od obstoječega severnega objekta

Nadalje je potrebno bivalnim stanovanjskim prostorom z ustreznimi odmiki zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:

- dne 21. decembra najmanj eno uro,
- dne 21. marca, 21. junija in 23. septembra najmanj tri ure.

Na te datume so bili izdelani prikazi osončenja. Iz prikazov je razvidno, da nov objekt ne vpliva na osončenje obstoječega v času 21. marca ter 21. junija in 23. septembra. 21. decembra imajo vse tri enote v obstoječem severnem objektu najmanj 1 uro neposrednega osončenja – spodnja enota od 8h do 9h zjutraj iz vzhodne strani.

V elaboratu povzemamo prikaz na najbolj neugoden dan – to je 21.december.



*Slika 22: Osončenje severnega obstoječega objekta na dan 21. december ob 8ih, 12ih in 15ih*

Individualno odstopanje od PIP nima vpliva na dopustno višino in povezano s tem tudi nima vpliva na osončenost obstoječega severnega objekta.

**Individualno odstopanje od PIP OPN nima vpliva na druga določila OPN.**

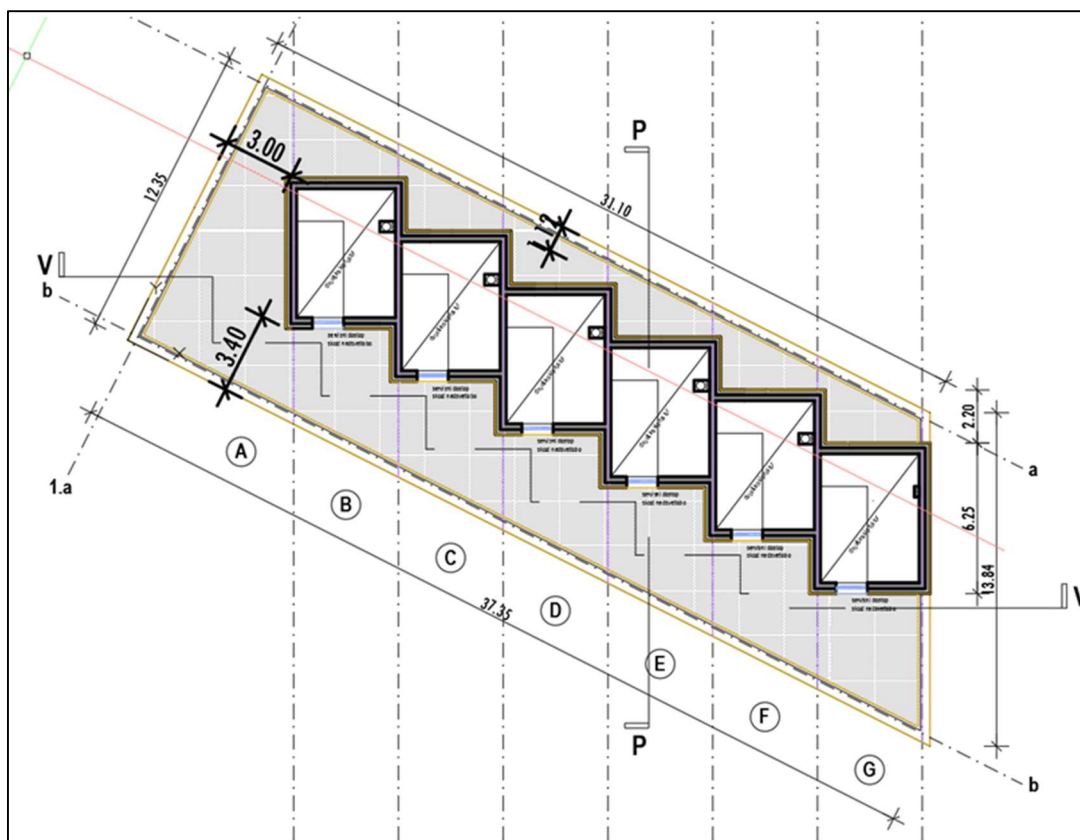
### 6.3 SKLADNOST Z OSTALIMI PIP

Podrobnejša skladnost z ostalimi PIP bo opredeljena v projektni dokumentaciji, ko bo zasnova nameravane gradnje podrobneje obdelana in usklajena.

**Predvidena gradnja bo skladna s vsemi ostalimi PIP OPN.**

### 6.4 PODROBNEJŠI PIP

Z LP se skladno s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko določijo podrobnejši PIP-i za izvedbo investicijske namere. Za konkreten investicijski interes se dodatno opredeli oblikovnost volumna druge etaže.



Slika 23: Tloris 2. etaže

Volumen druge etaže mora biti v velikosti največ 50 % etažne površine prve etaže in v odmiku od fasadnih ravnin (pritličja in prve etaže) na vseh straneh razen vzhodni, s tem da mora biti odmik volumna druge etaže na zahodni, ulični strani in južni strani najmanj 3,0 m od fasadne ravnine (pritličja in prve etaže). Preostala površina etaže se lahko nameni v celoti zunanjim odprtim površinam posamezne enote, ki so deloma zazelenjene ali opremljene z rastlinjem in deloma tlakovane ali obložene z lesenimi elementi ali prodniki. Ograja se v višini najmanj 0,8 m izvede transparentno. Pri izračunu parkirnih mest se v uporabno površino ne šteje zunanja odprta površina druge etaže.

## 7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

### 7.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Zap. št.	134. člen ZUreP-3	Skladnost (preverba, utemeljitev)
1	Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se: – zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje; – <u>za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN</u> ; – zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.	Gradbeni namen prostorskega akta na območju LP je zagotavljanje prostorsko in okoljsko sprejemljivih pogojev za gradnjo objektov, namenjenih bivanju.  Z dopustnim individualnim odstopanjem od PIP se omogoči umeščanje objekta v merilu naselja in racionalna raba prostora.  S predmetno LP se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od PIP določenega v OPN, kar je skladno z določenim namenom LP <b>v drugi alineji 134. člena ZUreP-3.</b>

### 7.2 POGOJI ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Zap. št.	prvi odstavek 136. člena ZUreP-3	Skladnost (preverba, utemeljitev)
2	(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja.	Zaradi omejujočih okoliščin investicijska namera ne zadosti PIP-u o dopustni etažnosti večstanovanjskih objektov v povezavi z vrstami objektom na namenski rabi SSV – večstanovanjski objekt. Zato občina z izvedbo LP dopusti individualno odstopanje od PIP-a glede dopustne dodatne (druge) etaže za gradnjo večstanovanjskega objekta.
3	Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	Določi se podrobnejši PIP, kot izhaja iz točke 6.4 tega elaborata.

### 7.3 OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE

#### ➤ **Objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3:**

Objektivna okoliščina se nanaša na fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.

V točki 6.1 tega elaborata je podana utemeljitev sprejemljivosti predmetnega dopustnega odstopanja v prostoru, kjer je predstavljena tudi pozidava in raba sosednjih zemljišč. Enostanovanjske stavbe v bližini imajo do 3 etaže (P+2), večstanovanjske v sosednji EUP štiri etaže, v tej EUP pa bi po OPN večstanovanjska stavba lahko imela le 2 etaži. Z individualnim odstopanjem od PIP se omogoča izvedba dodatne etaže in s tem izvedba objekta v odnosu do pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč oz. v merilu naselja.

Arhitekturna rešitev kot tehnična in tehnološka rešitev z dodatno etažo prispeva tudi k doseganju ciljev urejanja prostora s tem, da zagotavlja racionalno rabo prostora (21. člen ZUreP-3). Omogoča trajnostni urbani razvoj, kar je eno od temeljnih načel urejanja prostora (6. člen ZUreP-3), saj gre za učinkovito rabo prostorskih potencialov, zemljišč in objektov. S podrobnim PIP se omogoči ureditev oz. oprema strehe na način, ki pripomore k zmanjšanju vplivov podnebnih sprememb kot npr. rastlinje, prodniki ipd. (zmanjšanje hipnega odtoka vode, hlajenje prostora...) in hkrati pripomore k boljši kakovosti bivanja.

Pri izvedbi dodatne etaže znotraj iste višine gre za tehnično in tehnološko rešitev, ki ni bila uporabljena v OPN, hkrati pa pomembno prispeva k uresničevanju ciljev urejanja prostora.

#### 7.4 POGOJI ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Zap. št.	četrti odstavek 136. člena ZUreP-3	Skladnost (preverba, utemeljitev)
	(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	
4	– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,	<p>Za zagotavljanje javnega interesa, ki je lahko opredeljen tudi kot splošen interes organizirane širše skupnosti oziroma dobrobit širše javnosti, ki je nad interesom oziroma koristjo posameznika, je v postopku obravnave lokacijske preveritve tudi javna obravnava in seznaniitev o postopku LP lastnikov sosednjih zemljišč.</p> <p>Cilji prostorskega razvoja občine so opredeljeni v 10.-11. členu OPN (glej točko 5.2. tega elaborata). Cilj prostorskega razvoja občine na področju stanovanjske gradnje in urejanja naselij je med drugim tudi spodbujanje gradnje v naseljih in racionalno zgoščevanje.</p> <p>Predmetno individualno odstopanje ni v obsegu ali vsebini, da bi lahko vplivalo na opredeljene cilje in sledi strateškim usmeritvam OPN.</p> <p>Dopustno individualno odstopanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne spreminja namenske rabe prostora,</li> <li>- omogoča izpolnjevanje investicijske namere upoštevajoč druge PIP,</li> <li>- ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.</li> </ul> <p>Iz navedenega izhaja, da predmetno individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Domžale.</p>



		<b><u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.</u></b>
5	– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	<p>Z individualnim odstopanjem od PIP se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ki je naveden v točki 7.1 tega elaborata, pri tem pa se upoštevajo drugi prostorski izvedbeni pogoji, kar je obrazloženo v točki 5.3.2 in 6.3 tega elaborata.</p> <p>Pri tem nameravana gradnja:</p> <p>a) ne bo spremenila načrtovanega videza območja; območje LP se uvršča v območje, kjer je glede na namensko rabo predvidena gradnja večstanovanjskih stavb.</p> <p>Večstanovanjski objekt s svojo etažnostjo ne bo izstopal iz značilne splošne podobe ulice in bo s svojo višino in etažnostjo nižji od nekatereh primerljivih objektov, tudi enostanovanjskih, v okolici.</p> <p>Gradnja ne bo spremenila videza območja tudi zaradi upoštevanja drugih PIP.</p> <p>b) ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem; zaradi same pozicije predmeta LP v odnosu do drugih objektov (obstojećih ali predvidenih). Na severnem delu območja LP stoji stanovanjski objekt. Nov objekt bo z ustreznimi odmiki od mej sosednjih parcel in objekta zagotavljal, da se bivalnih pogoji na sosednjih zemljiščih ne bodo poslabšali (glej točko 6.2.3 tega elaborata).</p> <p>c) ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; individualno odstopanje ne bo spremenilo načrtovanega videza območja, kot je utemeljeno v alineji a) te točke in posledično predmetno individualno odstopanje ne bo imelo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p> <p><b><u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.</u></b></p>
6	– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	<p>Območje LP je del nepozidanega območja in nima vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč, saj se sprememba etažnosti izvede znotraj dopustne višine stavb in zato ne zmanjšuje možnosti pozidave le-teh.</p> <p><b><u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.</u></b></p>
7	– ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<p>Pravni režimi se nanašajo na podatke o pravnem stanju v prostoru, konkretno o javnopravnih omejitvah, ki so namenjene varovanju javnega interesa na specifičnih področjih. Gre za omejitve rabe prostora, ki jih določajo npr.:</p>

	<p>a) <u>prostorski akti</u>, ki predpisujejo namensko rabo prostora in določajo dovoljene posege v prostor.  <i>Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.</i>  <i>Točka 5 tega elaborata podaja ključne vsebine OPN in upoštevanje pogojev iz OPN.</i></p> <p>b) <u>varstveni režimi</u>, ki so naslednji:  - režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov (območja najboljših kmetijskih zemljišč, vodna zemljišča, varovanih gozdovi, vodni viri),  - predpisi, ki na varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih vzpostavljajo poseben pravni režim,  - predpisi in akti o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave v prostoru  <i>Točka 4.2 tega elaborata navaja varstvene režime.</i>  <i>LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območje varstvenih režimov.</i>  <i>Območje LP se ne nahaja na območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP.</i></p> <p>c) <u>predpisi o določitvi varovalnih pasov ob objektih gospodarske javne infrastrukture.</u>  <i>Točka 4.1 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje infrastrukture.</i>  <i>LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo.</i>  <i>Območje LP se ne nahaja v varovalni pasovih gospodarske javne infrastrukture.</i>  <i>Predmetno individualno odstopanje od PIP nima vpliva na infrastrukturno opremljanje.</i></p> <p>Območje LP ne zajema predvidene gradbene parcele v celoti. Izvzema pasove, kjer gradnja stavb ni mogoča (regulacijska črta ob cesti, varovalni pas nadzemnega daljnovoda, priobalni pas).  Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p> <p><b><u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.</u></b></p>
--	--

## 8 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

### 8.1 PREDLOG SKLEPA

Na podlagi druge alineje 134. člena, v povezavi s 136. in 138. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24) in 20. člena Statuta občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/11 – UPB-2) je Občinski svet Občine Domžale na \_\_\_\_ seji \_\_\_\_ sprejel

### **S K L E P** **o lokacijski preveritvi za del EUP JS-18**

#### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na del predvidene gradbene parcele in sicer se nanaša na parcele številka. 1391/3-del, 1391/4-del, 1392/5-del, 1392/6-del, 1392/7-del in 1392/8-del, vse k.o. 1959 Domžale in se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18 in 1/24) nahajajo v delu enote urejanja prostora JS-18 z namensko rabo SSv (območje večstanovanjskih stavb). V primeru sprememb parcelne strukture se za območje lokacijske preveritve uporabi digitalni grafični del.

#### 2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od PIP v Prilogi 3 k OPN, tabeli 29 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Spodnje Jarše), v razdelku z oznako območja JS-18, vrstici v zvezi z višinsko regulacijo, in sicer na način, da se dopusti tudi etažnost P+2, pri čemer višina venca prve etaže (brez transparentne ograje) ne sme presegati 7,5 m in objekt ne sme biti višji od 10 m.

(2) Volumen druge etaže mora biti v velikosti največ 50 % etažne površine prve etaže in v odmiku od fasadnih ravnin (pritličja in prve etaže) na vseh straneh razen vzhodni, s tem da mora biti odmik volumna druge etaže na zahodni, ulični strani in južni strani najmanj 3,0 m od fasadne ravnine (pritličja in prve etaže). Preostala površina etaže se lahko nameni v celoti zunanjim odprtim površinam posamezne enote, ki so deloma zazelenjene ali opremljene z rastlinjem in deloma tlakovane ali obložene z lesenimi elementi ali prodniki. Ograja se v višini najmanj 0,8 m izvede transparentno.

Pri izračunu parkirnih mest se v uporabno površino ne šteje zunanja odprta površina druge etaže.

#### 3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale in začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID\_\_\_\_\_

Številka: \_\_\_\_\_  
Domžale, \_\_\_\_\_

Županja  
Občine Domžale  
mag. Renata Kosec

## 8.2 VIRI

### 8.2.1 Seznam podatkovnih virov:

- PISO - Prostorsko informacijski sistem občin: <http://www.geoprostor.net>
- Atlas okolja: <http://gis.arso.gov.si> › atlasokolja
- Atlas voda: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>
- Naravovarstveni atlas: <http://www.naravovarstveni-atlas.si>
- Potresi: <https://potresi.arso.gov.si>
- Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskds.situla.org/giskd> › rkd
- GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano- <http://rkg.gov.si/GERK/>.
- E-prostor: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, graditve objektov, območjih varovanj in omejitev, evidence stavbnih zemljišč: <http://www.pis.gov.si/>
- Geopedia.si

Pregled podatkov po virih: april, 2024.

### 8.2.2 Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata

- projektna dokumentacija v izdelavi

## 8.3 SPLOŠNI PODATKI TEKSTUALNEGA DELA

### 8.3.1 Območje LP:

Občina Domžale, naselje Spodnje Jarše

parc.št.: 1391/3-del, 1391/4-del, 1392/5-del, 1392/6-del, 1392/7-del in 1392/8-del, k.o. 1959 Domžale

### 8.3.2 Prostorski akt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale, Uradni vestnik št. 10/18 in 1/24.
- Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: ni dodeljena

Enota urejanja prostora: JS-18

Namenska raba: SSv – območje večstanovanjskih stavb

Način urejanja: PIP – 136. člen OPN in posebni PIP – Priloga 3, Tabela 29.

### 8.3.3 Namen lokacijske preveritve:

Za doseganje gradbenega namena OPN se dopušča individualno odstopanje od PIP v OPN, skladno z določenim namenom LP **v 2. alineji 134. člena ZUreP-3.** Podrobneje je utemeljeno v točki 7 tega elaborata.

### 8.3.4 Individualno odstopanje od PIP:

Investicijska namera ne zadosti PIP-u v delu, ki določa, da je na območju namenske rabe SSv – območje večstanovanjskih stavb, dopustna gradnja objektov etažnosti P+M ali P+T ali P+1.

Občina zato z izvedbo lokacijske preveritve, skladno s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3, dopusti individualno odstopanje od PIP, in sicer se za konkretno investicijsko namero dopusti etažnost P+2, pri čemer višina venca prve etaže ne sme presegati 7,5 m in objekt ne sme biti višji od 10 m.

Določijo se tudi podrobnejši PIP-i.

Podrobneje je utemeljeno v točki 6 tega elaborata.

#### **8.3.5 Utemeljitev namena lokacijske preveritve:**

LP izpolnjuje pogoje iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 v zvezi z objektivnimi okoliščinami, zaradi katerih investicijska namera ne izpolnjuje posameznega prostorskega izvedbenega pogoja iz OPN.

Podrobneje je utemeljeno v točki 6.1 in 7.3 tega elaborata.

## GRAFIČNI DEL

- **GRAFIČNI DEL (digitalni)**

---

- Grafični prikazi - kartografski del:
  - prikaz območja – situacija z legendo (prikaz.pdf)
- vektorski podatki:
  - območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm\_lp )

## 9 PRIKAZI OBMOČIJ

### 9.1 SLIKE PRIKAZOV



Slika 24: Prikaz izvornega območja in območja LP

#### 1. Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm\_lp)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator



## 2. Elaborat lokacijske preveritve

### a. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam\_lp\_tip)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	3	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrantu namenov lokacijske preveritve
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrantu tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	747,15	Površina območja v m2

Vir podatka PNRP OPN:

Predpis sprejema: *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale*

- *Publikacija: Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18*
- *Datum sprejema: 20.09.2018*
- *Datum objave: 26.09.2018*
- *Datum začetka veljavnosti: 11.10.2018*

MOP, PIS, portal [pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski\\_akt\\_podrobnosti.xhtml?postopekId=255146](https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255146),

Datum prevzema podatkov: **27.4.2024**

SHP podatki z dne **11.10.2018**

### b. Izvorno območje (obm\_lp\_izv)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1011	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantu vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	JS-18	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	4745,11	Površina območja v m2

### c. Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele)

Vir podatka ZKP:

MOP, GURS: <https://ipi.eprstor.gov.si/igp/data>

Datum prevzema podatkov: **13.6.2024**

SHP podatki z dne **9.6.2024**