

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
za večnamensko stavbo v EUP BB_355

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

KS Blatna Brezovica
Blatna Brezovica 12, 1360 Vrhnika

izdelovalec



prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

direktor

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

11/2021

kraj in datum

Cerknica, november 2021,
dop., januar 2022



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST	1
KAZALO VSEBINE	2
OBRAZLOŽITEV	3
1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	3
1.3 OPIS NAMERAVANEGA POSEGA	5
UTEMELJITEV	9
2.1 NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV (NAZIV SE NAVEDA 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	9
2.2 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	9
2.3 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	9
2.4 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA	9
2.5 NAVEDBA NAMENA V SKLADU S 127. ČLENOM ZUREP-2, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE	9
PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	10
3.1 NAVEDBA LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBARVANEM OBMOČJU IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN	10
3.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	10
3.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	12
3.4 KRITERIJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	14
3.5 UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA	16
3.6 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ	16
3.7 PREDLOG SKLEPA O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE	19
GRAFIČNI DEL ELABORATA	19



OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Investitor Krajevna skupnost Blatna Brezovica namerava za namen razvoja turizma v Blatni Brezovici in njeni okolici, preurediti obstoječo večnamensko stavbo v središču naselja ter jo nameniti tudi turistični dejavnosti.

Stavba je zgrajena v višinskem gabaritu P+M. Prostori v pritličju so bili nekdanj namenjeni trgovini, kasneje gostinskemu lokalu. Za spremembo namembnosti trgovine v gostinski lokal je izdano gradbeno dovoljenje št. 351-5/2017 z 9. 8. 2017 ter zaradi spremembe projekta še sprememba gradbenega dovoljenja št. 351-240/2017 s 13. 2. 2018. Prostore v stavbi uporabljajo tudi krajevna skupnost in mladi za klubske dejavnosti.

V pritličju, ki se ne spreminja, ostanejo prostori namenjeni obstoječi gostinski dejavnosti in dejavnosti krajevne skupnosti. Mansardna etaža se preuredi in nameni kratkotrajnim nastanitvam (hostel). Zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, se stavba rekonstruira ter prizida v višinskem gabaritu P+M, kamor se umestijo stopnišče, dvigalo za neoviran dostop v mansardno etažo in pomožni prostori.

Predvidena investicijska namera odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 17/15, 53/15, 75/15; NPB1; Uradni list RS, št. 9/17, 9/17; NPB2; Uradni list RS, št. 79/17; NPB3; Uradni list RS, št. 12/18; NPB4; Uradni list RS, št. 60/19, 81/19 in 83/21) (v nadaljevanju: prostorski akt oz. PA), zato se z lokacijsko preveritvijo predvidi individualno odstopanje od PIP.

1.2 Območje lokacijske preveritve in opis obstoječega stanja

Območje lokacijske preveritve je obstoječa večnamenska stavba (slika 1) v središču Blatne Brezovice v občini Vrhnika, na zemljišču s parc. št. 2/1, k.o. 1997 – Blatna Brezovica. Stavba leži ob lokalni cesti 468063 – Sinja Gorica – Bevke II.

Stavba z obstoječim funkcionalnim zemljiščem, ki obsega prometne in odprte bivalne površine, leži v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) BB_355 s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljevanju: PNRP) SK – površine podeželjskega naselja ter v JZ delu EUP BB_1777 s PNRP ZD – druge urejene zelene površine (slika 2).

Stavba ima dostop na javno cesto, priključena je na vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje (slika 3). Padavinske odpadne vode se odvajajo s ponikanjem v ponikovalnice, komunalne odpadne vode se zbirajo in čistijo v MKČN. Ogrevanje se zagotavlja s kotlom na lesno biomaso, za nove in preurejene površine je predvideno ogrevanje s toplotno črpalko.

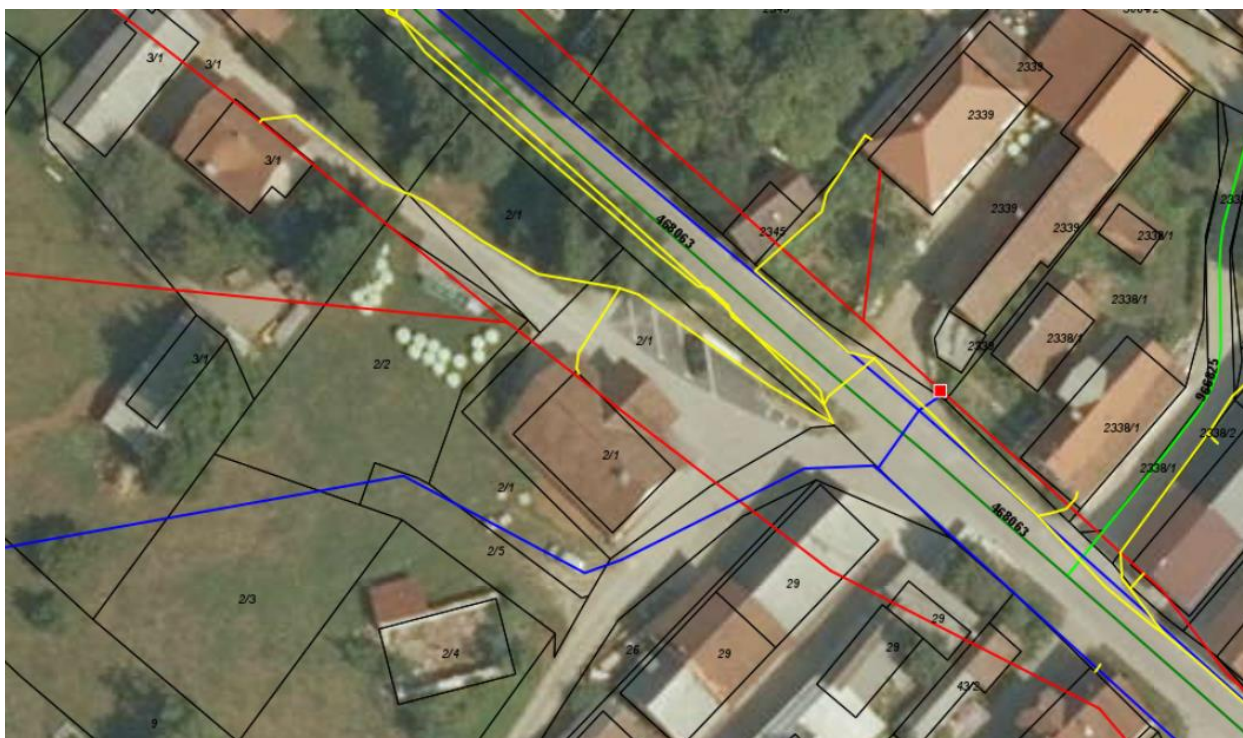
Obravnavano območje je v območju naselbinske dediščine Blatna Brezovica – Vas (EŠD 20), v območju kulturne krajine Ljubljana – Kulturna krajina Ljubljansko barje (EŠD 11819), na območju arheološkega najdišča Ljubljana – Arheološko območje Ljubljansko barje (EŠD 9368), na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje (ID 31400) ter na območju Krajinskega parka Ljubljansko barje – tretje varstveno območje.



Slika 1: Pogled na večnamensko stavbo iz vzhodne strani oziroma z lokalne ceste Sinja Gorica – Bevke II. Vir: Street View, november 2021.



Slika 2: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: MOP, OPN Občine Vrhnika, november 2021.



Slika 3: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na omobčju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — lokalna cesta, — vodovodno omrežje, — TK omrežje. Vir: iObcina, november 2021.

1.3 Opis nameravanega posega

Obstoječa stavba na zemljišču s parc. št. 2/1, k.o. 1997 – Blatna Brezovica je zgrajena v višinskem gabaritu P+M. Prostori v pritličju so namenjeni gostinski dejavnosti in dejavnostim krajevne skupnosti. Za namen razvoja turizma se mansarda preuredi in nameni turistični dejavnosti (hostel). Zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, se stavba rekonstruira ter na SZ strani prizida v višinskem gabaritu P+M, kamor se umestijo stopnišče, dvigalo za neoviran dostop v mansardno etažo in pomožni prostori (slika 4 – 8).

Nameravani poseg posega le v EUP BB_355 s PNRP SK, ne posega pa v EUP BB_1777 s PNRP ZD.

Trenutno stanje stavbe odstopa od zagotavljanja bistvenih zahtev, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev:

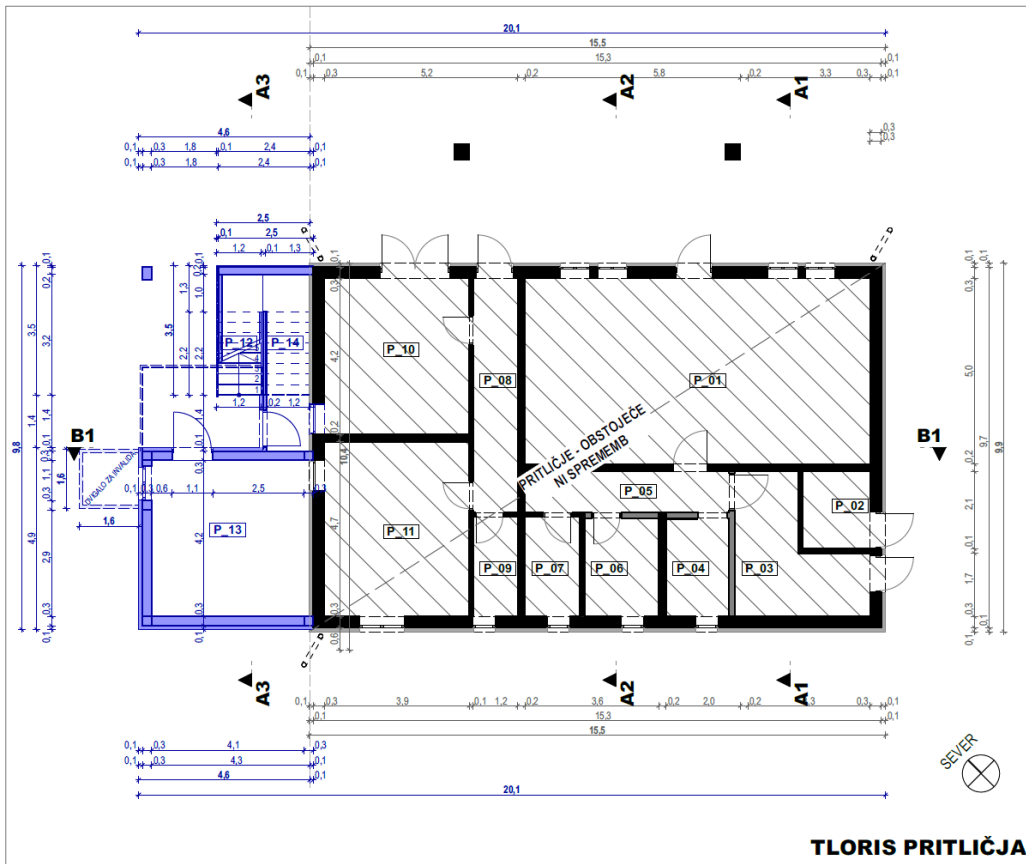
- v načinu higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja (svetle višine prostorov, svetla širina in višina oken ter površine za prehod naravne svetlobe, število in razporeditev sanitarij),
- v načinu zagotavljanja dostopa do objekta in uporabe objekta brez arhitekturnih ovir ter načinu zagotavljanja dostopa in uporabe objekta senzorno oviranim osebam.

Stanje v stavbi gibalno oviranim osebam ne omogoča dostopa in uporabe prostorov v mansardni etaži. Z umestitvijo stopnišča in dvigala izven osnovnih gabaritov stavbe v prizidavo, se omogoči stamostojno uporabo stavbe vsem uporabnikom ter uporabo obstoječih površin v mansardi z ustrezno svetlo višino prostorov in ustrezno naravno osvetlitvijo. Z racionalno konfiguracijo prostorov in komunikacij se omogoči ustrezno število sanitarij.

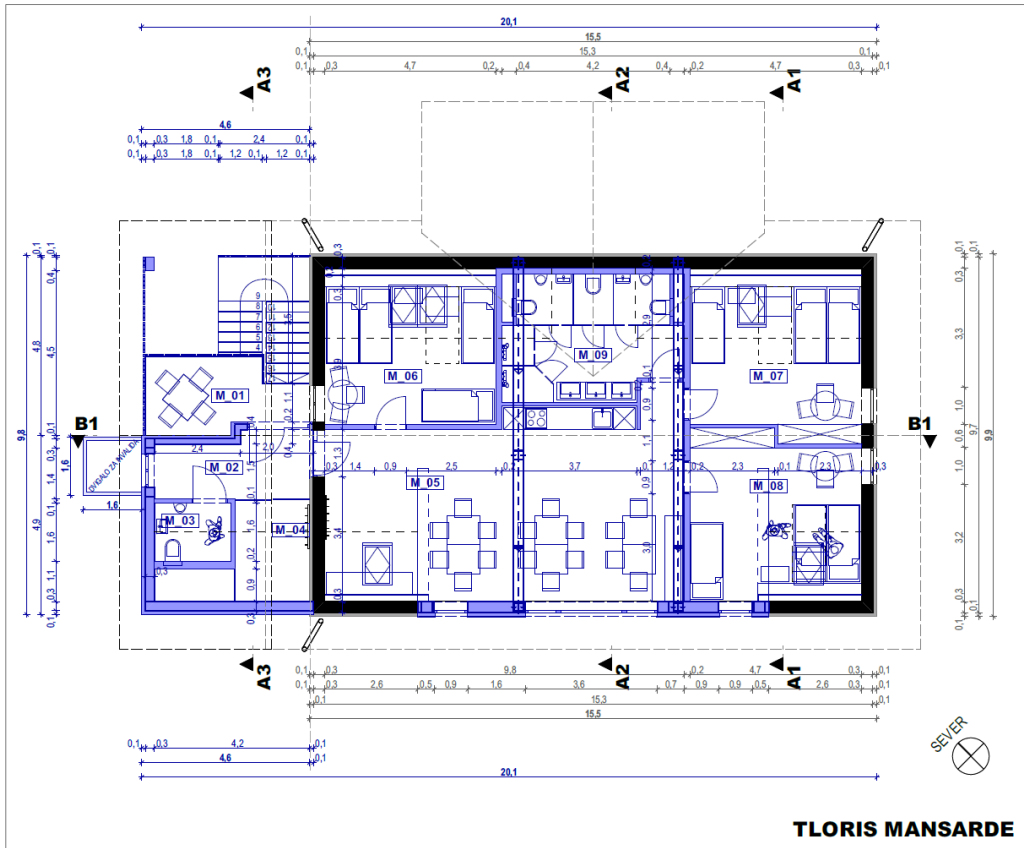
Predviden poseg je prilagojen obstoječi stavbi in upošteva morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oziroma volumne stavb v naselju (gospodarska poslopja), naklon streh, smeri slemen ipd. Poseg pomeni podaljšanje obstoječe stavbe: ohranja se podolgovat tloris in smer slemena, kolenčni zid in naklon strehe se ne spreminjata. Odprti prostor je prilagojen funkcionalnim



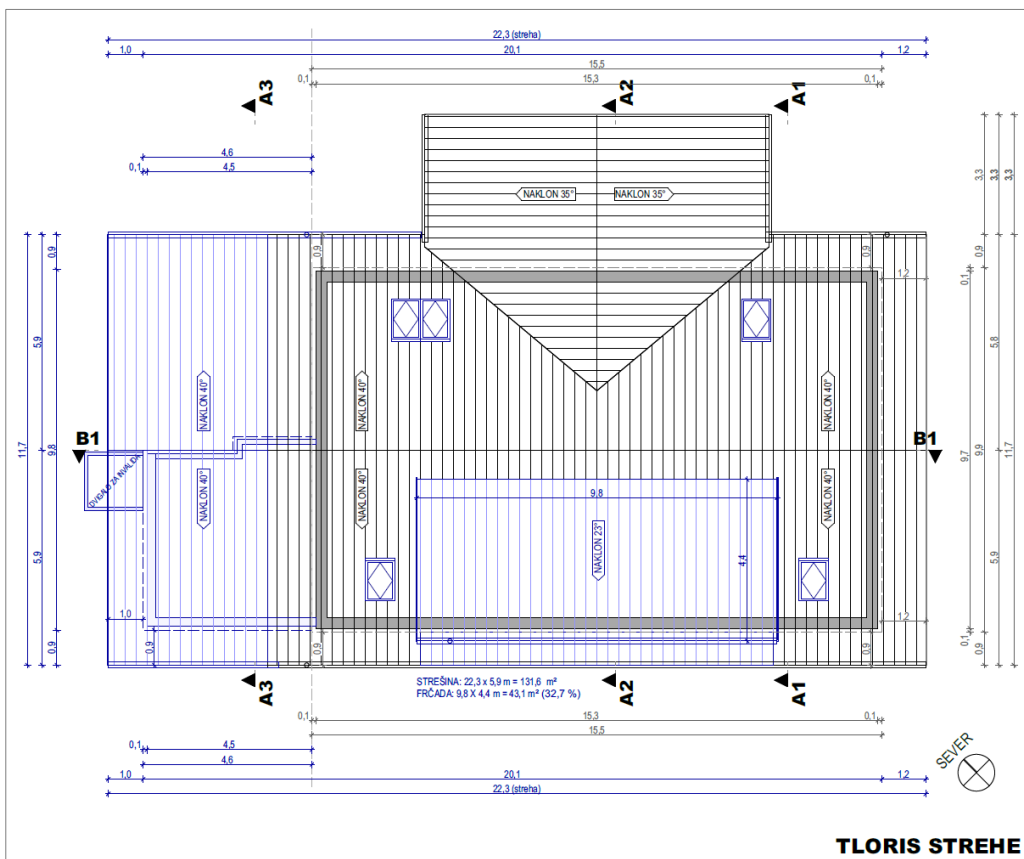
zahtevam stavbe in pogojem PA (izraba zemljišča, dostopi, parkirna mesta...), z zatravljenimi in ozelenjenimi zunanjimi površinami, tlakovanim dvoriščem in dovozi sledi načinu ureditve v vplivnem območju.



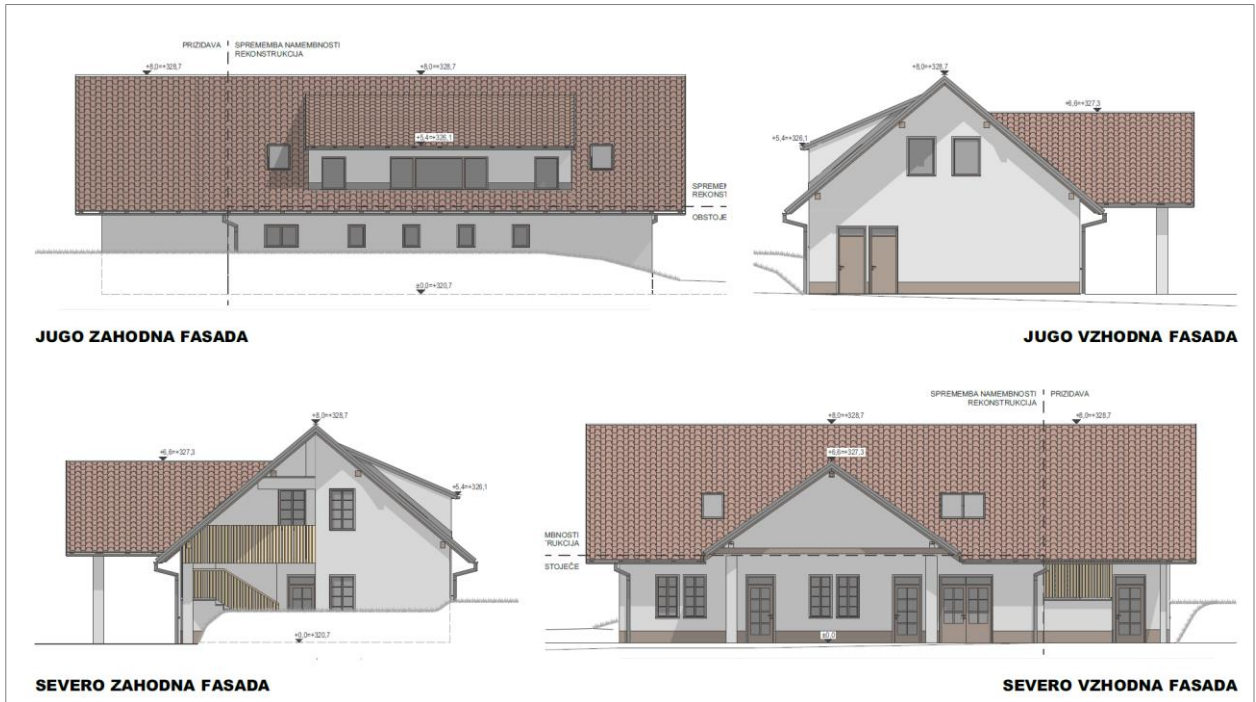
Slika 4: Preureditev večnamenske stavbe – tloris pritičja. Vir: DGD, Sonet, d.o.o., december 2020.



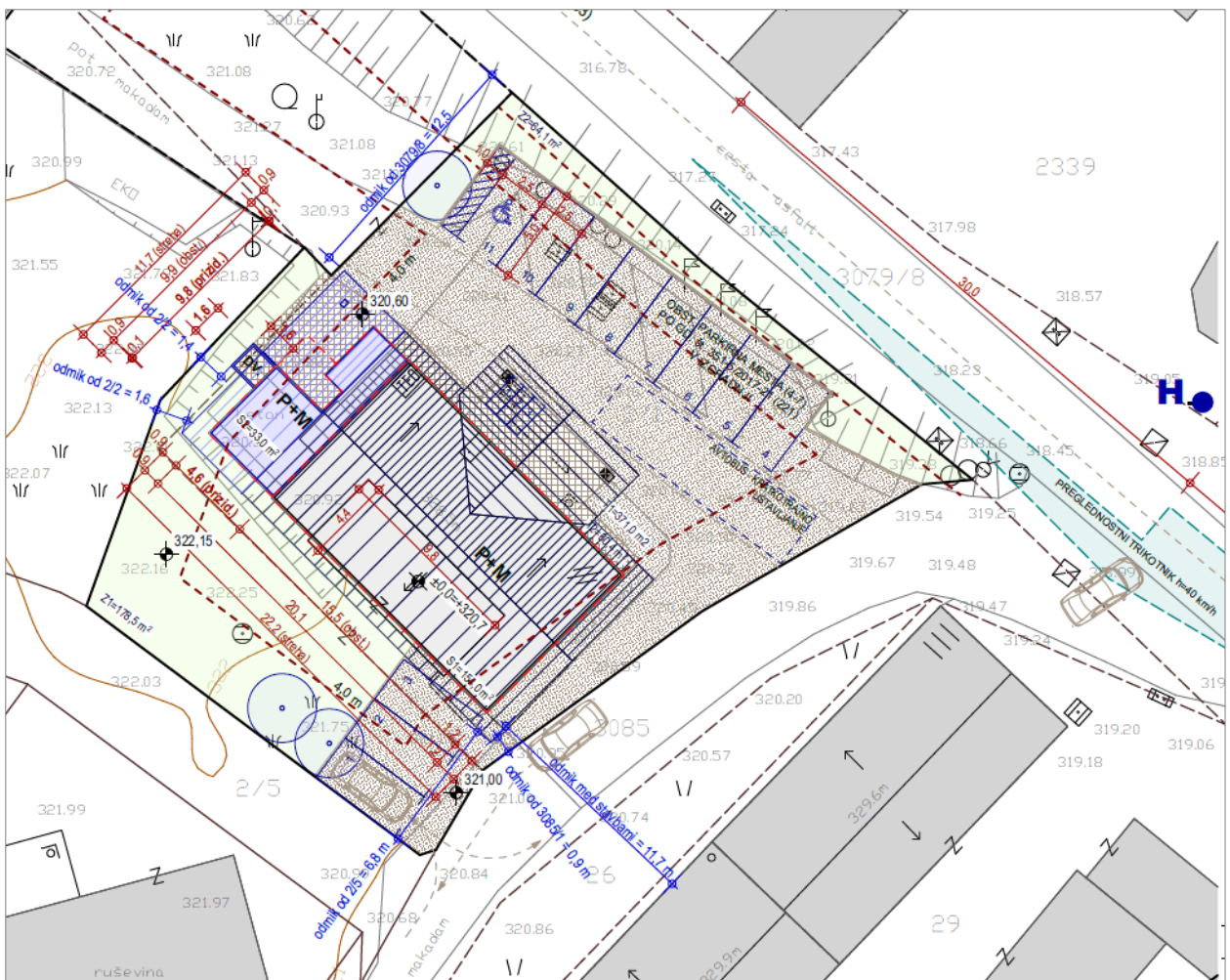
Slika 5: Preureditev večnamenske stavbe – tloris mansarde. Vir: DGD, Sonet, d.o.o., december 2020.



Slika 6: Preureditev večnamenske stavbe – tloris strehe. Vir: DGD, Sonet, d.o.o., december 2020.



Slika 7: Preureditev večnamenske stavbe – fasade. Vir: DGD, Sonet, d.o.o., december 2020.



Slika 8: Preureditev večnamenske stavbe – ureditvena situacija. Vir: DGD, Sonet, d.o.o., december 2020.



UTEMELJITEV

- 2.1 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

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 17/15, 53/15, 75/15; NPB1; Uradni list RS, št. 9/17, 9/17; NPB2; Uradni list RS, št. 79/17; NPB3; Uradni list RS, št. 12/18; NPB4; Uradni list RS, št. 60/19, 81/19 in 83/21).

- 2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.
1997	Blatna Brezovica	2/1

- 2.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- prostorski informacijski sistem eProstor, dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- prostorski informacijski sistem občin iObcina, Vrhnika: <https://gis.iobcina.si/>
- e-Geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

- 2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za večnamenski objekt, Sonet d.o.o., št. projekta 1615-25/19, Vrhnika, december 2020.

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

Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od PIP za obravnavano območje, kot jih določa prostorski izvedbeni akt (OPN).

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- **za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;**
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

V skladu s 129. členom ZUreP-2 se individualno odstopanje od PIP za zemljišče s parc. št. 2/1, k.o. 1997 – Blatna Brezovica, dopusti, ker:

- investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu PIP in sicer zaradi fizičnih lastnosti zemljišča in drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor



- ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ter tudi zaradi neskladnosti PIP v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu;
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

3.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve veljajo PIP Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 17/15, 53/15, 75/15; NPB1; Uradni list RS, št. 9/17, 9/17; NPB2; Uradni list RS, št. 79/17; NPB3; Uradni list RS, št. 12/18; NPB4; Uradni list RS, št. 60/19, 81/19 in 83/21).

Izvleček veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve:

- 43. člen (lega objektov),
- 44. člen (dopustna izraba prostora),
- 45. člen (oblikovanje objektov),
- 46. člen (tip zazidave),
- 47. člen (oblikovanje zelenih površin in okolice objektov),
- 48. člen (velikost in oblika parcele, namenjene gradnji),
- 50. člen (splošne določbe glede priključevanja objektov na GJI),
- 64. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine),
- 66. člen (varstvo voda),
- 70. člen (varstvo pred poplavami),
- 72. člen (varstvo pred plazovi in erozijo),
- 73. člen (varstvo pred potresi),
- 78. člen (varstvo pred hrupom),
- 79. člen (osončenje),
- 80. člen (varstvo pred požarom),
- 82. člen (varovanje pred svetlobnim onesnaženjem),
- 93. člen (površine podeželskega naselja – SK)

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

Namenska raba

Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi ter spremljajočim dejavnostim.

Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor

Dopustne dejavnosti:

- bivanje,
- kmetijstvo,
- **pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene in druge.**

Dopustni objekti in naprave:

- stanovanjske stavbe,
- kmetijsko gospodarski objekti,



- pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti.

Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte:

- da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev,
- da nimajo negativnega vpliva na okolje in bivanje,
- dovolj velika površina parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
- da je mogoča neposredna navezava na najmanj javno mestno ali krajevno cesto za promet z večjimi tovornimi vozili (priklopniki in polpriklopniki),
- **parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,**
- objekti za kmetijstvo so dopustni le na parceli, namenjeni gradnji,
- v primeru novogradnje objekta, kjer bo del objekta namenjen za spremljajoče dejavnosti ali spremembe namembnosti ali rabe dela objekta za spremljajoče dejavnosti, je dopusten delež teh prostorov do 50 % BTP celotnega objekta,
- največja dopustna velikost objektov za obrt in poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP objekta ali dela objekta,
- **največja dopustna velikost objektov za trgovino, storitve, gostinstvo, turizem, družbene in druge je do 300 m² BTP objekta ali dela objekta.**

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV

Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50 %	/	najmanj 30 %
C	največ 50 %	največ 0,8	najmanj 35 %

Višina objektov:

- novogradnje (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do $P + 1N + M$,
- nadomestne gradnje največ do enake višine, kot je višina stavbe, ki se nadomešča.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Tip zazidave:

- AP, C.

- 54. člen (gradnja, urejanje in dimenzioniranje površin za mirujoči promet)

(1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti objekta je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.

...

(4) ...**PM in garaže za avtobuse ni dopustno zgraditi na območjih namenske rabe S, A in Z.**

(5) Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je treba v skladu s predpisi zagotoviti PM rezervirana za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti vsaj 5 % ali vsaj eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(6) Za večstanovanjske objekte, z več kot 8 stanovanji, je treba 2/3 PM zagotoviti v garažah ali v okviru osnovnega objekta.

...

(8) Glede na dejavnosti je treba pri izračunu PM upoštevati naslednje minimalno število PM:

dejavnost	minimalno število PM
POSEBNE DEJAVNOSTI	
31 hotel, prenočišča, penzioni	0,75 PM/1 sobo + 1 PM za avtobus

(9) Na vseh parcelah, namenjenih gradnji, razen pri stanovanjskih stavbah ter počitniških hišah je treba od števila PM, določenega v tem členu, zagotoviti še najmanj 20 % PM za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

...



(11) Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Zagotovljeno mora biti odvajanje meteornih vod preko peskolovov in lovilcev olj.

...

(13) Najmanjša dovoljena dimenzija parkirnega mesta za osebni avtomobil znaša 2,5 m x 5,0 m.

(14) Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene tako, da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Zagotovljeno mora biti odvajanje meteornih vod preko peskolovov in lovilcev olj.

3.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

Investicijska namera je skladna z navedenimi PIP veljavnega PA (DGD, Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti, Sonet, d.o.o., december 2020), odstopa pa s PIP glede posebnih pogojev za dopustne spremljajoče dejavnosti na površinah podeželskega naselja (93. člen):

- gostinstvo in turizem sta dopustni dejavnosti kot spremljajoči dejavnosti pod posebnimi pogoji,
- največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 300 m² bruto tlorisne površine (v nadaljevanju: BTP) objekta ali dela objekta,
- parkirne površine za vozila za prevoz potnikov (avtobus), kot je to zahtevano s PIP glede zagotavljanja PM za prenočišča (54. člen) pa niso dovoljene.

Obstoječa stavba ima BTP 308,0 m². Stavba je nekdanja vaška trgovina, kasneje gostinski lokal in je od nekdanj kot takšna v celoti namenjena le spremljajočim dejavnostim podeželskega naselja in ne osnovni dejavnosti, t.j. bivanju ali kmetijstvu.

Nadaljevanje ter dopolnitev oziroma razširitev obstoječega programa stavbe bo prav tako namenjeno dejavnostim KS, gostinstvu in tudi turizmu, ki ga krajevna skupnost razvija zaradi izredno bogate kulturne, zgodovinske in naravne dediščine kraja in okolice. Blatna Brezovica je v tretjem varstvenem območju Krajinskega parka Ljubljansko barje, kjer je namen območja tudi spodbujanje turistične dejavnosti v povezavi z ohranjanjem narave, kulturne dediščine in kulturnih vrednot. Razvojne usmeritve parka sledijo trajnostnemu razvoju in se nanašajo tudi na izvajanje dejavnosti, ki omogočajo gospodarski, družbeni in kulturni razvoj parkovnih lokalnih skupnosti in prebivalcev ter krepijo gospodarsko konkurenčnost območja, med drugim tudi spodbujanje in povezovanje razvoja kmetijskih, turističnih, rekreacijskih, obrtnih, kulturnih in drugih dejavnosti.

Zaradi navedenega se obstoječi stavbi določijo PIP na način, da je mogoče obstoječo dejavnost nadaljevati in jo dodatno razvijati:

- dejavnosti gostinstva in turizma se opredelijo kot dopustne dejavnosti s posebnimi pogoji, saj se zaradi zagotavljanja bistvenih zahtev (zagotavljanje neoviranega dostopa v mansardno etažo, zagotavljanje površin za prehod naravne svetlobe, števila in razporeditve sanitarij ipd.) stavba rekonstruira in prizida izven osnovnih tlorisnih gabaritov stavbe, s tem pa stavba preseže dopustno velikost stavbe za gostinstvo in turizem (300 m² BTP objekta ali dela objekta),
- dopustijo se gostinske stavbe za kratkotrajno namestitev (hostel v mansardni etaži),
- opredelijo se posebni pogoji za dopustne dejavnosti in objekte: največja dopustna velikost objekta za dejavnosti gostinstva in turizma je do 500 m² BTP objekta ali dela objekta; parkirne površine za avtobus se lahko zagotovijo na javni parkirni površini v drugi EUP (kot npr. P+R Sinja Gorica) ali na mestu matičnega parkirišča prevoznika.

93. člen (površine podeželskega naselja – SK)

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
--

Namenska raba



Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi ter spremljajočim dejavnostim.

Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor

Dopustne dejavnosti:

- bivanje,
- kmetijstvo,
- **gostinstvo in turizem s posebnimi pogoji,**
- pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, ~~gostinstvo in turizem~~, poslovne dejavnosti, družbene in druge.

Dopustni objekti in naprave:

- stanovanjske stavbe,
- kmetijsko gospodarski objekti,
- **gostinske stavbe za kratkotrajno namestitve,**
- pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti.

Posebni pogoji za dopustne dejavnosti in objekte:

- največja dopustna velikost objekta za dejavnosti gostinstva in turizma je do 500 m² BTP objekta ali dela objekta;
- parkirne površine za avtobus se lahko zagotovijo na javni parkirni površini v drugi EUP ali na mestu matičnega parkirišča prevoznika.

Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte:

- da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev,
- da nimajo negativnega vpliva na okolje in bivanje,
- dovolj velika površina parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
- da je mogoča neposredna navezava na najmanj javno mestno ali krajevno cesto za promet z večjimi tovornimi vozili (priklopniki in polpriklopniki),
- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,
- objekti za kmetijstvo so dopustni le na parceli, namenjeni gradnji,
- v primeru novogradnje objekta, kjer bo del objekta namenjen za spremljajoče dejavnosti ali spremembe namembnosti ali rabe dela objekta za spremljajoče dejavnosti, je dopusten delež teh prostorov do 50 % BTP celotnega objekta,
- največja dopustna velikost objektov za obrt in poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za trgovino, storitve, ~~gostinstvo, turizem~~, družbene in druge je do 300 m² BTP objekta ali dela objekta.

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV

Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50 %	/	najmanj 30 %
C	največ 50 %	največ 0,8	najmanj 35 %

Višina objektov:

- novogradnje (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do $P + 1N + M$,
- nadomestne gradnje največ do enake višine, kot je višina stavbe, ki se nadomešča.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Tip zazidave:

- AP, C.



3.4 Kriterij 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;	✓		
<p>Investicijska namera, preureditev obstoječe večnamenske stavbe v središču naselja Blatna Brezovica, zaradi omejujoče objektivne okoliščine v zvezi z lokacijo, ne zadosti PIP glede dopustnih spremljajočih dejavnosti na površinah podeželjskega naselja, kjer sta dejavnosti gostinstva in turizma v primeru prizidave ali spremembe namembnosti dopustni spremljajoči dejavnosti le do 50 % BTP celotnega objekta.</p> <p>Obravnavano zemljišče s parc. št. 2/1, k.o. Blatna Brezovica v EUP BB_355 s PNRP SK, je z obstoječo stavbo in pripadajočo prometno in zunanjo ureditvijo že v večji meri izkoriščeno. Zemljišče bo s predvideno prizidavo (zaradi zagotavljanja bistvenih zahtev) v obsegu 24 % BTP obstoječe stavbe povsem izkoriščeno kot to še dopušča tipologija obravnavanega naselja in veljavni PA, zato ni mogoče zadostiti PIP za PNRP SK, kjer naj bi bil v primeru prizidave ali spremembe namembnosti del za gostinstvo in turizem v nepretežnem delu, pretežni del stavbe pa naj bi bil stanovanjski. Obstoječa stavba je skupaj s funkcionalnim zemljiščem od nekdanj v celoti namenjena spremljajočim dejavnostim podeželjskega naselja (trgovina, lokal, shramba), nikoli ni bila namenjena zdaj osnovni dejavnosti bivanja. Z izvedbo investicijske namere bo stavba še neprej v celoti namenjena lastnemu osnovnemu namenu – gostinstvu in tudi turizmu. Stavba kot takšna od nekdanj služi zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev, nima negativnega vpliva na okolje in bivanje ter leži v središču naselja, ob lokalni cesti Sinja Gorica – Bevke II. Investicijska namera prav tako sledi temeljnim usmeritvam razvoja naselij, kot jih določa Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS):</p> <ul style="list-style-type: none">– notranji razvoj naselij (SPRS, točka 1.1.1), ki ima prednost pred širjenjem na nova območja in racionalna raba zemljišč in objektov v naseljih (SPRS, točka 1.2) se v obravnavanem primeru uresničujeta preko prenove in rekonstrukcije obstoječe stavbe, s spremembo rabe v mansardni etaži ter z zgoščevanjem raznovrstnih oz. dopolnjujočih si dejavnosti (lokal in hostel), s čimer se preprečuje monofunkcionalnost posameznega dela naselja. Ob tem se ohranjajo razpoznavne značilnosti naselja (predviden poseg sledi volumnom okoliških stavb, ohranja podolgovat floris in višinski gabarit stavbe, naklon streh, smer slemena...) in zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami (zatravljene in ozelenjene zunanje površine, tlakovano dvorišče in dovozi sledijo načinu ureditve v vplivnem območju);– temeljna usmeritev razvoja podeželjskih naselij (SPRS, točka 1.1.4) kot je Blatna Brezovica, je prenova, usmerjena v ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti, upoštevanje razvojnih trendov ter razvijanje in posodabljanje obstoječega stavbnega fonda, čemur investicijska namera povsem sledi. Nadaljevanje gostinske dejavnosti in razširitev obstoječega programa stavbe za namen turizma, je del dolgoročnega turističnega razvoja Blatne Brezovice, zaradi izredno bogate kulturne, zgodovinske in naravne dediščine kraja in okolice. <p>Glede na navedeno je zaradi omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, za izvedbo investicijske namere smiselna dopustitev gostinstva in turizma (in gostinskih stavb za kratkotrajno namestitvev) kot dopustnih dejavnosti (s pogojem do 500 m² BTP objekta ali dela objekta).</p>			



	DA	NE	NIMA VPLIVA
gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; in neskladnosti PIP v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu;	✓		
<p>Individualno odstopanje od PIP se nanaša na obstoječo, zakonito zgrajeno stavbo na stavbnem zemljišču in pomeni spremembo tlorisnih gabaritov obstoječe stavbe, zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, hkrati pa investicijska namera tudi ne zadosti posameznemu veljavnemu PIP (glede zagotavljanja parkirnih mest za avtobus), zaradi objektivne okoliščine, kot je medsebojna neskladnost PIP, določenih v veljavnem PA.</p> <p>Obstoječa stavba je zgrajena v višinskem gabaritu P+M z BTP 308,0 m². Stavba je nekdanja vaška trgovina, kasneje gostinski lokal in je od nekdanj kot takšna v celoti namenjena (le) spremljajočim dejavnostim podeželskega naselja.</p> <p>Stavba bo še naprej namenjena obstoječim dejavnostim (gostinstvo, dejavnosti KS) ter z investicijsko namero – dopolnitvijo programa stavbe (hostel) tudi turizmu, ki ga krajevna skupnost razvija v skladu z namenom in razvojnimi usmeritvami krajinskega parka Ljubljansko barje, zaradi izredno bogate kulturne, zgodovinske in naravne dediščine kraja in okolice.</p> <p>Zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, (način uskladitve z bistvenimi zahtevami je podrobneje opisan v poglavju 1.3; gre pa za zagotavljanje svetle višine prostorov, svetle širine in višine oken ter površin za prehod naravne svetlobe, števila in razporeditev sanitarij; zagotavljanje dostopa in uporabe objekta brez arhitekturnih ovir in gibalno oviranim osebam) se stavba rekonstruira in prizida izven osnovnih gabaritov stavbe, s tem pa stavba preseže dopustno velikost stavbe za gostinstvo in turizem, t.j. 300 m² BTP objekta ali dela objekta.</p> <p>Obstoječa stavba ima BTP 308 m². Predvidena prizidava obsega približno 73 m², kar predstavlja povečanje BTP stavbe za približno 24 %. Delež povečanja BTP obstoječe stavbe je skladen z določilom dozidave objekta v 19. členu veljavnega PA (povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 % osnovnega legalno zgrajenega objekta). Glede na navedeno je za izvedbo investicijske namere potrebno dopustiti večjo dopustno velikosti objekta za dejavnosti gostinstva in turizma in sicer do 500 m² BTP objekta ali dela objekta.</p> <p>Z vidika revitalizacije obstoječega stavbnega fonda in racionalne rabe prostora, je izraba polne kapacitete obstoječe stavbe za dejavnosti gostinstva (lokal) in turizma (hostel), ki se medsebojno prepletajo in dopolnjujejo, smiselna in primerna rešitev. Zato se za obravnavano stavbo dopustijo dejavnosti gostinstva in turizma s posebnimi pogoji (BTP do 500 m²) in gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev.</p> <p>Kljub temu, da je v območju namenske rabe prostora SK že v osnovi dopustna (spremljajoča) dejavnost turizma, pa investicijska namera (hostel v delu stavbe) tudi ne zadosti pogoju glede zagotavljanja parkirnih mest za prenočišča, saj parkirne površine za vozila za prevoz potnikov (avtobus) tu niso dovoljene.</p> <p>Ob stavbi je na utrjeni asfaltirani površini sicer mogoč kratek postanek avtobusa za vstop in izstop gostov, zagotavljanje same parkirne površine pa ni smiselno, saj je predvidena kapaciteta hostla do 10 ležišč, kar je občutno premalo, da bi bil avtobusni prevoz gostov smotrno. Parkirno</p>			



mesto za avtobus, ki ga je treba zagotoviti za prenočišča, se zagotovi posredno, na javni parkirni površini v drugi EUP (kot npr. P+R Sinja Gorica) ali na mestu matičnega parkirišča prevoznika in ne neposredno ob stavbi. Glede na to, da je v občini Vrhnika urejen sistem trajnostne mobilnosti, ki spodbuja kakovostnejši in fleksibilnejši potniški promet ter je v ta namen na obrobju mestnega središča urejen plato javnih parkirišč po principu »parkiraj in se pelji«, t.i. P+R zbirno središče Sinja Gorica (vključeno v mrežo P+R parkirišč Ljubljanske urbane regije), je takšno posredno zagotavljanje parkirne površine za potencialni avtobus smiselno in primerno.

3.5 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Namenska raba obravnavanega območja ostaja kot SK – površine podeželjskega naselja. Namenska raba in dejavnosti (gostinstvo in turizem) so skladne z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 17/15, 53/15, 75/15; NPB1; Uradni list RS, št. 9/17, 9/17; NPB2; Uradni list RS, št. 79/17; NPB3; Uradni list RS, št. 12/18; NPB4; Uradni list RS, št. 60/19, 81/19 in 83/21).			

3.6 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
<p>Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilj prostorskega razvoja občine za območje Blatne Brezovice in Bevk: območje se razvija skladno z usmeritvami in cilji krajinskega parka Ljubljansko barje.</p> <p>Predlagano individualno odstopanje je prav tako skladno z javnim interesom ter cilji in usmeritvami Krajinskega parka Ljubljansko barje, ki so opredeljeni v Uredbi o Krajinskem parku Ljubljansko barje (Uradni list RS, št. 112/08 in 46/14 – ZON-C):</p> <p>»</p> <p>1. člen (cilj zavarovanja)</p> <p>...</p> <p>(2) Cilj zavarovanja krajinskega parka je tudi omogočanje kakovostnega bivanja prebivalcem krajinskega parka (v nadaljnjem besedilu: prebivalci) s spodbujanjem trajnostnega razvoja, skladnega s krajevno tradicijo območja. V to se vključujejo prizadevanja za izboljšanje življenjskih razmer prebivalcev, spodbujanje novih zaposlitev in razvojnih priložnosti, izboljšanje gospodarske javne infrastrukture, zmanjševanje obstoječega in preprečevanje dodatnega obremenjevanja okolja ter omogočanje raziskovanja, izobraževanja in sprostitve ter duhovne bogatitve človeka.</p> <p>(3) V krajinskem parku se omogočajo in spodbujajo povezovanje socialnega in gospodarskega razvoja, doseganje okoljskih standardov, sonaravna raba naravnih virov, ohranjanje kulturne dediščine in kulturnih vrednot ter ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora skladno s cilji krajinskega parka.</p> <p>...</p> <p>5. člen (značilnosti in nameni varstvenih območij)</p> <p>...</p>			



(4) Tretje varstveno območje je prednostno namenjeno ohranjanju krajinske pestrosti in spodbujanju trajnostnega razvoja, na katerem sta dovoljeni raba prostora in pozidava tako, da sta usklajeni s cilji krajinskega parka. Namenjeno je tudi ohranjanju narave, vsaj v trenutni kakovosti, in preprečitvi vnosa novih obremenjujočih dejavnosti, ohranjanju kulturne dediščine in kulturnih vrednot ter spodbujanju kmetijske in turistične dejavnosti.

8. člen (razvojne usmeritve)

(1) Razvojne usmeritve, ki v krajinskem parku prispevajo k trajnostnemu razvoju, se nanašajo na ukrepe v zvezi s projekti, investicijami in izvajanjem dejavnosti, ki so v skladu s cilji krajinskega parka, in temeljijo na primerjalnih prednostih krajinskega parka ter omogočajo gospodarski, družbeni in kulturni razvoj parkovnih lokalnih skupnosti in prebivalcev ter krepijo gospodarsko konkurenčnost območja.

(2) V krajinskem parku se v skladu s cilji krajinskega parka spodbuja trajnostni razvoj, omogočajo se nove razvojne možnosti prebivalcev ter spodbujajo aktivnosti, ki prispevajo k ohranjanju narave, celostnemu ohranjanju kulturne dediščine, vzdrževanju in ohranjanju za park značilne krajine ter izboljševanju stanja okolja.

(3) Trajnostni razvoj iz prvega in drugega odstavka tega člena se uresničuje:

- z ohranjanjem in izboljševanjem obstoječega krajinskega in poselitvenega vzorca, s spodbujanjem razvoja podeželja in oblik dejavnosti, ki prispevajo k ohranjanju biotske raznovrstnosti, varstvu naravnih vrednot, kulturne dediščine in krajinske pestrosti;
- s spodbujanjem in povezovanjem razvoja kmetijskih, turističnih, rekreacijskih, obrtnih, kulturnih in drugih dejavnosti, ki s trajnostno rabo naravnih dobrin, uporabo okolju prijaznih tehnologij in metod pri gospodarjenju z naravnimi viri ter skladno z varstvom kulturne dediščine omogočajo nove razvojne možnosti prebivalcem;...

9. člen (ukrepi za uresničevanje razvojnih usmeritev)

(1) Razvojne usmeritve se uresničujejo zlasti:

- s spodbujanjem razvoja tistih gospodarskih in drugih dejavnosti, ki s sonaravnim načinom izkoriščanja naravnih dobrin zagotavljajo gospodarski in socialni razvoj;...

«

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	✓		
Z individualnim odstopanjem od PIP bo dosežen investicijski namen. Z individualnim odstopanjem od PIP bo še vedno omogočen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta (upoštevan bo namen stavbe, FZ, FI, FOBP, tip zazidave...) ob hkratnem upoštevanju drugih PIP kot jih določa veljavni PA (lega objekta, oblikovanje zelenih površin in okolice, priključevanje na GJI, ohranjanje kulturne dediščine, varstvo voda itd.).			

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Z individualnim odstopanjem ne bo povzročen moteč vpliv na podobo območja. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj gre za spremembo namembnosti prostorov v mansardi, sama rekonstrukcija in prizidava pa sta prilagojeni obstoječi stavbi in pomenita njeno podaljšanje. Ohranja se podolgovati tloris stavbe in smer slemena, višina kolenčnega zidu in naklon strehe se ne spreminjata. Oblikovanje stavbe upošteva morfologijo naselja, tlorisne gabarite in volumne stavb v naselju (gospodarska poslopja). Odprti prostor je prilagojen funkcionalnim zahtevam stavbe in pogojem PA, z zatravljenimi in			



ozelenjenimi zunanji površinami, tlakovanim dvoriščem in dovozi pa sledi načinu ureditve v vplivnem območju.

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Predvidena gradnja ne bo imele bistveno večjih vplivov na okolico kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej podrobnejši namenski rabi prostora (SK – površine podeželjskega naselja). Stavbe, ki so v neposredni bližini območja individualnega odstopanja od PIP, so po namembnosti večinoma stanovanjske in/ali kmetijske. Predvidena gradnja ima zagotovljene ustrezne odmike od sosednjih stavb in zemljišč ter prostorsko in funkcionalno ne posega izven pripadajočih površin, dejavnosti, ki bodo v stavbi pa ne bodo imele negativnega vpliva na zagotavljanje minimalnih pogojev za bivanje in delo na območju.			

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Predvidena gradnja je v območju naselbinske dediščine Blatna Brezovica – Vas in kulturne krajine Ljubljana – Kulturna krajina Ljubljansko barje. Skladno s PIP glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, umestitev in oblikovanje stavbe upoštevata pogoje za območje naselbinske dediščine: - naselbinska zasnova, razporeditev stavb in odprtega prostora se ohranjajo, poseg je na obstoječi stavbi, parcela je obstoječa in primerljiva z okoliškimi parcelami, odprti prostor v naselju pa poleg javnih prometnih površin predstavljajo predvsem posamezna dvorišča in vrtovi, gradbene linije na ožjem območju niso izražene oziroma določene; - poseg ne vpliva na prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja, na območju ni naravne oziroma zaščitene drevesne vegetacije; - prepoznavna lega v prostoru oz. krajini ter naravne in druge meje rasti in robovi naselja: območje predstavlja strnjeno naselje brez izrazitega roba in izrazitih reliefnih značilnosti; - podoba naselja v prostoru: obstoječa stavba s prizidavo je oblikovana skladno z ostalimi stavbami v prostoru ter s PIP veljavnega PA grlde oblikovanja objektov; - odnosi med naseljem in okolico: obravnavana stavba je vpeta v notranje tkivo naselja, predviden poseg ne bo bistveno vplival na veduto na naselje oziroma na pogled iz njega; - stavbno tkivo: prevladujoči tip stavb na območju je nizka prostostoječa stavba, ki ji ustreza tudi obravnavana stavba s prizidavo in, ki ne meji na ulico (brez ulične fasade) itd.			

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od PIP se nanaša le na zemljišče s parc. št. 2/1, k.o. Blatna Brezovica (stavba s funkcionalnim zemljiščem), kar ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja prav tako ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo javno pot preko obstoječega priključka.			

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	✓		
Obravnavano območje je v območju naselbinske dediščine Blatna Brezovica – Vas, v območju kulturne krajine Ljubljana – Kulturna krajina Ljubljansko barje, na območju arheološkega			



najdišča Ljubljana – Arheološko območje Ljubljansko barje, na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje ter na območju Krajinskega parka Ljubljansko barje – tretje varstveno območje.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in pogojev za ohranjanje biotske in krajinske raznovrstnosti ter režimov celostnega varovanja kulturne dediščine (naselbinske dediščine, kulturne krajine, arheološkega najdišča) pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

3.7 Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za večnamensko stavbo v EUP BB_355, ki ga je izdelal Studio Formika, d.o.o., nov. 2021, dop. jan. 2022.

2. člen

Na zemljišču s parc. št. 2/1, k.o. 1997 – Blatna Brezovica se dopusti individualno odstopanje od PIP in sicer:

- dejavnosti gostinstva in turizma so dopustne dejavnosti s posebnim pogojem (največja dopustna velikost objekta za dejavnosti gostinstva in turizma je do 500 m² BTP objekta ali dela objekta),
- dopustne so gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev,
- parkirne površine za avtobus se lahko zagotovijo na javni parkirni površini v drugi EUP ali na mestu matičnega parkirišča prevoznika.

3. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID ____.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Našem časopisu. Sklep se objavi tudi na spletni strani Občine Vrhnika in v Prostorskem informacijskem sistemu.

GRAFIČNI DEL ELABORATA

- območje lokacijske preveritve v vektorski obliki,
- izvorno območje za lokacijsko preveritev,
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve.