

Elaborat lokacijske preveritve
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v LN za
območje urejanja BS 9/1 VIDEM – DOL, morfološka enota 4A/1 VIDEM

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v LN za območje urejanja BS 9/1 VIDEM – DOL, morfološka enota 4A/1 VIDEM**

NAROČNIK:

IZDELAL:



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

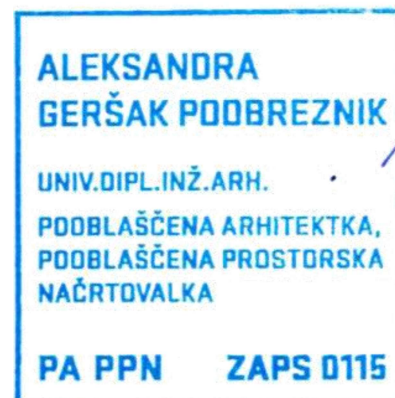
ŠTEV. PROJEKTA:

15/26

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

ALEKSANDRA GERŠAK POODBREZNIK
univ. dipl. inž. arh., MA
PA, PPN ZAPS 0115



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

MAKS KVAS
univ. dipl. inž. geod.
IZS Geo 0449

SODELAVCI:

FILIP KOTNIK
mag. prost. načrt.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ. dipl. inž. kraj. arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

marec 2026, maj 2026-v2

V S E B I N A**I. TEKSTUALNI DEL**

1	UVODNA POJASNILA	4
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	6
4	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE, VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	11
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	12
7	INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	12
7.1	OPIS PREDVIDENIH UREDITEV	12
7.2	ODSTOPANJE OD PIP	16
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	17
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	22

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Izsek iz lokacijskega načrta za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, morfološka enota 4A/1 Videm	M 1:1000
3	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
4	Ureditvena situacija	M 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Predmet naloge je, da se za namen investicijske namere z lokacijsko preveritvijo preveri možnost dopolnitve veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev za obravnavano območje.

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07).

Investitor želi na lokaciji parc. št. 123/139 in 125/7, k.o. 1761-Dol pri Ljubljani, porušiti obstoječo stanovanjsko hišo in pomožne objekte ter izgraditi večstanovanjski objekt s 4 stanovanji.

Zakonska izhodišča

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju ZUreP-3)
- Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07).

V skladu 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 za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPPN.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, občina lahko z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev, pri čemer občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu to je v lokacijskem načrtu.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. 9. 2024). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Dol pri Ljubljani, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Skladno z dogovorom na sestanku (investitor, občinska uprava) na Občini Dol pri Ljubljani je bil elaborat lokacijske preveritve dopolnjen na način, da se namesto prvotno predvidenega večstanovanjskega objekta s petimi stanovanji sedaj predvideva objekt s štirimi stanovanji.

Izhodišča

Elaborat je pripravljen:

- skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. 9. 2024),
- na podlagi projektne dokumentacije DGD (Večstanovanjski objekt Videm Dol - izdelal 1PLAC, arhitekturno projektiranje, Žiga Kodelič s.p., št. proj. 2025/03, izdelan september 2025),
- na podlagi geodetskega načrta (izdelal AKER CGS, d.o.o., št. AKER2025-105GN, izdelan september 2025).

K projektni dokumentaciji so pridobljena mnenja:

1. Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. mnenja 35508-6904/2025-11, z dne 17.10.2025

2. Energetika Ljubljana, d.o.o., št. mnenja JPE-351-925/2025-003(P25294), z dne 11.9.2025
3. Telekom d.o.o., št. mnenja 139076-LJ_13085_MB, z dne 15.9.2025
4. JP Vodovod kanalizacija Snaga-kanalizacija, št. mnenja S 1925-25K, z dne 14.10.2025
5. JP Vodovod kanalizacija Snaga-vodovod, št. mnenja S 1925-25V, z dne 14.10.2025.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- EUP enota urejanja prostora,
- LN lokacijski načrt
- OPN občinski prostorski načrt,
- pEUP podenota urejanja prostora,
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- PNRP podrobnejša namenska raba prostora,
- ZPNačrt Zakon o prostorskem načrtovanju,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Dol pri Ljubljani

Katastrska občina:

- Dol pri Ljubljani (1761).

Parcela št.:

- 123/139, 125/7.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Dol pri Ljubljani opredeljeno kot površine večstanovanjskih stavb (z oznako SSv).

Enota urejanja prostora (izvorno območje za lokacijsko preveritev v OPN):

- DI07.

Podenota urejanja prostora:

- DI07/1.

Opis območja

Območje obravnave se nahaja znotraj poselitvenega območja naselja Videm. Obravnavano zemljišče v naravi predstavlja obstoječo hišo s pripadajočimi utrjenimi in zelenimi površinami.

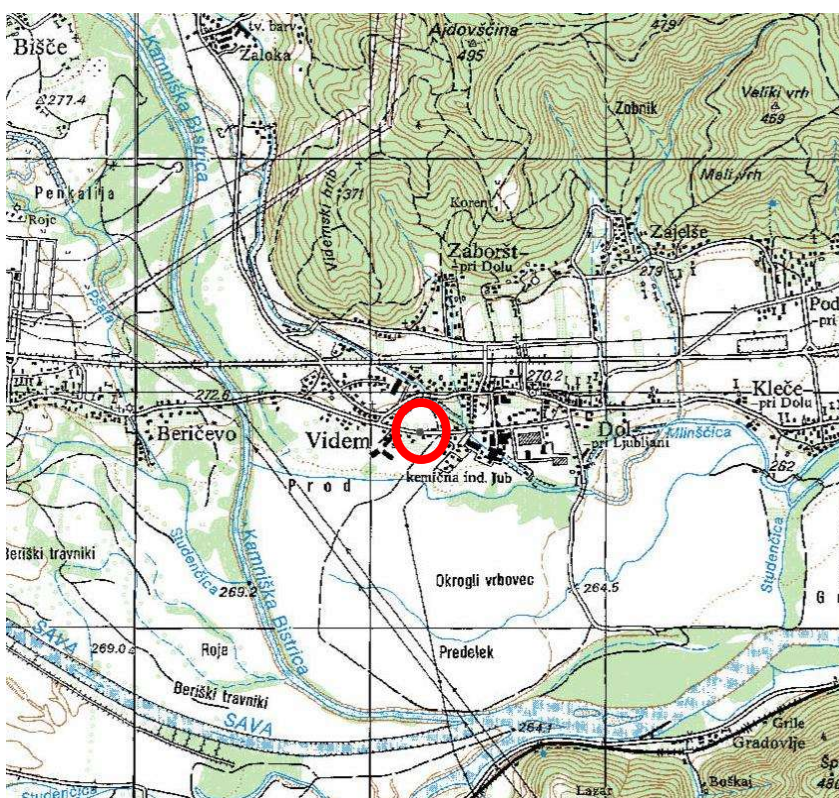
Območje omejuje na vzhodu stanovanjski dvojček (P+1), na severu večstanovanjska gradnja (K+P+1+M), na zahodu večstanovanjska stavba (P+2+M) in na jugu javna cesta. Teren je raven. Območje je komunalno opremljeno (vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod).

Na parc. št. 123/139 in 125/7, k.o. 1761 Dol pri Ljubljani je umeščena obstoječa enostanovanjska stanovanjska stavba in trije pomožni objekti (uta, pasja uta in nadstrešek)

Obstoječa stanovanjska stavba ima 3 etaže (P+1N+M) z največjo višino objekta 8,2 m. Tlorisni gabarit je dimenzij 10,0 m x 12,3 m, naklon strehe je 25°.



Slika 1: pogled na obstoječi stanovanjski objekt



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: atlas voda)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: atlas voda)

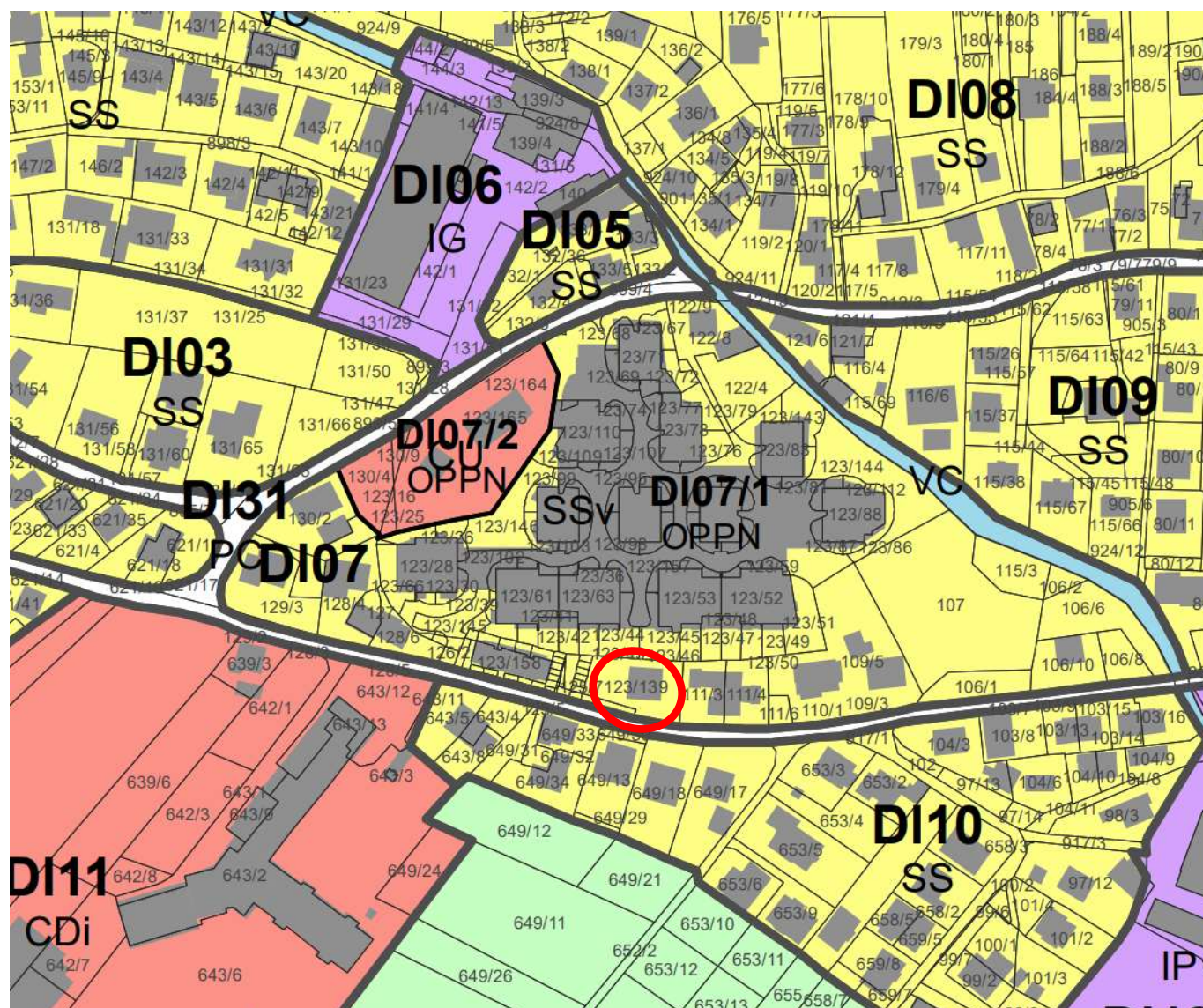
3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve veljajo prostorski akti:

- **Občinski prostorski načrt:**
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 90/22; Uradni list RS, št. 34/25) – v nadaljevanju OPN in
- **Prostorski izvedbeni akt:**
Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07).

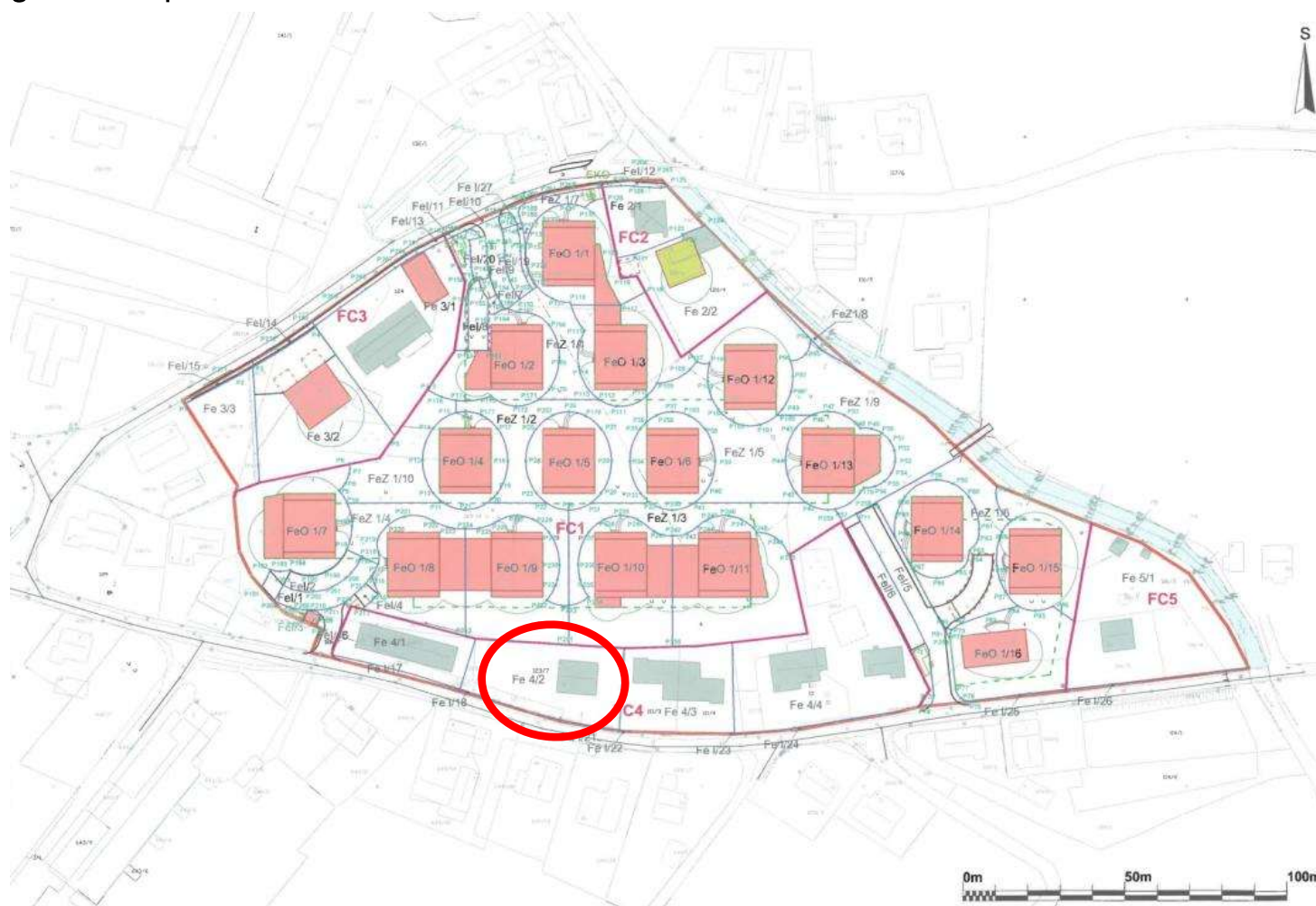
OPN območje lokacijske preveritve obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako DI07 (podenota DI07/1), z opredeljeno namensko rabo prostora površine večstanovanjskih površin (SSv). Skladno z določili OPN se območje DI07 ureja po določilih LN. PIA LN ima v zbirki prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema identifikacijsko številko 6562.

Na območju navedenega PIA še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 4: izsek iz OPN (www.pis.eprostor.gov.si)

V lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07) je območje lokacijske preveritve umeščeno v funkcionalno celoto FC4 in obsega gradbeno parcelo Fe 4/2.



Slika 5: izsek iz LN - Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije (vir: lokacijski načrt za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm)

4 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE, VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt **Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm** (Uradni list RS, št. 112/2007), v nadaljevanju LN.

V veljavnem LN je območje lokacijske preveritve umeščeno v funkcionalno celoto FC4 in obsega gradbeno parcelo Fe 4/2.

V odloku o LN so za umestitev predvidenega objekta opredeljeni zlasti naslednji PIP:

- 7. člen odloka, (namembnost in zmogljivost stavb)

Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti.

V večstanovanjskih stavbah v funkcionalni celoti FC1 osrednjega dela z oznakami od A do O je možno načrtovati do 26 ležišč na posamezno večstanovanjsko stavbo, v pritličnih razširitvah istih večstanovanjskih stavb je možno načrtovati skupaj do 25 ležišč, v večstanovanjski stavbi z oznako P v isti funkcionalni celoti pa je možno načrtovati do 20 ležišč.

Večstanovanjske stavbe imajo skupne kleti z dvema uvozoma oziroma izvozoma, v katerih bodo parkirna mesta za stanovalce, shrambe, kolesarnice ter servisni in tehnični prostori. Kleti morajo biti zaradi nevarnosti visokih voda oziroma podtalnice zgrajene kot vodonepropustni keson z upoštevanjem vseh ukrepov varovanja podtalnice in bodo iz razloga, da ne spreminjajo oziroma poslabšujejo vodnih razmer sosednjim objektom na območju, v celoti pod nivojem terena, razen pri uvozi, kjer je potrebno niveleto uvozno-izvoznih ramp zaradi zagotavljanja poplavne varnosti, postaviti na koto +269,0 m abs. nm višine.

Na gradbenih parcelah Fe 2/2 in Fe 3/2 je dovoljena gradnja eno ali dvo stanovanjskih stavb.

Na gradbenih parcelah obstoječih stavb se ohranja obstoječa namembnost stavb oziroma v okviru obstoječih stanovanjskih stavb dovoljuje še poslovna dejavnost, ki ne sme presežati 30% skupne površine stavbe.

Načrtovani poseg ni skladen s petim odstavkom 7. člena, saj na gradbenih parcelah obstoječih stavb dovoljuje le obstoječo namembnost – enostanovanjske stavbe.

V skladu z drugo alinejo drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za izvedbo take investicijske namere, če investicijska namera zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in, ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Zato se z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje.

- 8. člen odloka, (gabariti stavb)

(1) Gabariti stavb osrednjega dela v funkcionalni celoti FC1

Tlorisni gabariti osnovnih večstanovanjskih stavb z oznakami od A do O, ki so zasnovani v osnem konstrukcijskem rastru 16,0 m x 16,0 m, znaša skupaj z debelino sten ter razširitvijo stavb proti jugu oziroma severu 16,5 m x 20,5 m. Tlorisni gabariti pritličnih razširitev ob osnovnih stanovanjskih stavbah znašajo:

– med objektoma z oznakama A in C oblike delno posekanega pravokotnika širine od 1,5 m na severu do 8,0 m na jugu in dolžine 25,0 m;

– ob objektu z oznako B delno posekan pravokotnik širine 4,0 m na severu in 8,0 m na jugu ter dolžine 12,0 m;

– ob objektu z oznako G delno posekan pravokotnik širine 6,0 m ter dolžine 18,5 m na zahodu in 20,5 m na vzhodu;

– med objektoma z oznakama H in I kvadrat dimenzij 16,0 m x 16,0 m;

– med objektoma z oznakama J in K kvadrat dimenzij 16,0 m x 16,0 m, ob objektu z oznako J pravokotnik dim. 8,0 m x 3,0 m ter ob objektu z oznako K delno posekan pravokotnik širine 2,0 m na severu in 5,0 m na jugu ter dolžine 18,5 m;

– ob objektu z oznako M delno posekan pravokotnik širine 8,0 m in dolžine 16 m na zahodu ter 11,5 m na vzhodu.

Tlorisni gabariti kleti so razvidni iz grafičnega dela odloka in se lahko po potrebi zmanjšajo. Tlorisni gabariti večstanovanjske stavbe z oznako P znaša 10,0 m x 20,0 m.

Višinski gabarit osnovnih večstanovanjskih stavb znaša K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje in mansarda) in znaša v slemenu do + 11,0 m nad nivojem pritličij stavb.

(2) Gabariti stavb oziroma objektov v preostalem območju

Tlorisni gabarit novogradnje v funkcionalni enoti Fe 2/2 znaša 12,0 m x 12,0 m, višinski gabarit P+1+M, z možnostjo podkletitve, z višino slemena + 11,0 m nad nivojem pritličja.

Tlorisni gabarit nadomestne gradnje oziroma adaptacije obstoječe stavbe znaša max. 8,0 m x 15,0 m P+(1)+M z možnostjo podkletitve, s koto obstoječe kapi ali dvignjene do +7,2 m in koto obstoječega slemena ali dvignjenega na koto +11,0 m.

Tlorisni gabarit stanovanjske stavbe v funkcionalni enoti Fe 3/2 znaša 14,0 m x 16,0 m, višinski gabarit P+1+M, z možnostjo podkletitve, s koto kapi +7,2 m in koto slemena +13,0 m nad nivojem pritličja. Pred objektom sta predvidena dva nadstreška za avtomobile dim. 5,0 m x 6,0 m.

Na gradbenih parcelah obstoječih stavb v funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5 se dovoljuje rekonstrukcija in vzdrževanje zakonito zgrajenih stavb, nadomestne gradnje zakonito zgrajenih stavb in odstranitev stavb. Dozidave so dovoljene v obsegu, da faktor zazidanosti gradbene parcele vključno z dozidavo ni večji od 0,30. Pri nadzidavah stavb vertikalni gabarit ne sme presegati kote kapi +7,2 m in kote slemena +13,0 m nad nivojem pritličja.

Tlorisni gabarit brvi nad Mlinščico znaša 2,0 m x 15,0 m. Spodnji rob brvi ne sme segati pod koto +268,8 m abs. nm višine.

Na zahodnem delu se vzpostavi komunikacijska pot med južnim in severnim delom, ki poteka od enosmerne lokalne občinske ceste in se nadaljuje od dovoza preko zahodne meje lokacijskega območja do dvosmerne lokalne občinske ceste, ki povezuje naselja Videm in Dol pri Ljubljani. Minimalna širina je 2,0 m.

Načrtovani poseg ni skladen s četrtem pododstavkom, drugega odstavka 8. člena, saj v funkcionalni celoti FC4, ne dovoljuje novogradenj. Skladen pa je z določenimi višinskimi gabariti dovoljeni za rekonstrukcije in dozidave.

V skladu z drugo alinejo drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za izvedbo take investicijske namere, če investicijska namera zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in, ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN.

Zato se z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje.

- 9. člen odloka, (pogoji za oblikovanje zunanje podobe stavb)

(1) Oblikovanje osnovnih večstanovanjskih stavb v funkcionalni celoti FC1 mora biti enotno z uporabo sodobnih arhitekturnih elementov in materialov, s katerimi bodo oblikovane tudi razširitve osnovnih stavb v pritličjih, izrastki v nadstropjih in mansarde, ki pa so lahko z namenom vzpostavitve prepoznavnosti posameznih stavb v območju oblikovane individualno oziroma različno in bodo s tem omogočale lastno identiteto posameznih objektov znotraj enotnosti naselja. Strehe stavb v mansardah bodo v naklonih od 10° do 30° z uporabo ustreznih kritin. Napušči in nadstreški so dovoljeni do 1,0 m izven tlorisnih gabaritov stavb, razen nad terasami, kjer so možni nadstreški večjih dimenzij in nad uvoznimi rampami v kleti, ki bodo v celoti nadkrite z zazelenjenimi ali prodnatimi stopničenimi ravnimi strehami ter po potrebi tudi vertikalno protihrupno zaščitene s povečini transparentnimi gradbenimi materiali oziroma elementi.

(2) Oblikovanje obeh novih stanovanjskih stavb na gradbeni parceli Fe 2/2 in Fe 3/2 mora biti v sozvočju s sosednjimi stavbami na isti funkcionalni celoti z uporabo sodobnih arhitekturnih elementov in materialov, enako velja za nadomestno gradnjo oziroma adaptacijo v Fe 3/1.

Oblikovanje strehe stavbe na gradbeni parceli Fe 2/2 lahko sledi oblikovanju večstanovanjskih stavb v FC1, pod enakimi pogoji.

Strehe stavb v Fe 3/2 imajo naklon 40°, enake kritine kot so na obstoječih stavbah v funkcionalni celoti FC3.

(3) Za oblikovanje pomožnih objektov za lastne potrebe v funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5 velja:

– Objekti so lahko leseni ali zidani, obdelava fasad mora biti prilagojena osnovnemu objektu.

– Naklon in kritina morata biti enaka kot na osnovnem objektu.

– Objekti za lastne potrebe morajo biti v primerih, ko se stikajo z osnovnim objektom izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha. Navedeno oblikovanje ne velja za zimske vrtove.

– Nadstrešnice se lahko izvedejo z ravno streho minimalnega naklona.

Načrtovani posegi so skladni z 9. členom Odloka. Doda se določilo za gradnjo na funkcionalni celoti FC4 na gradbeni parceli Fe 4/2.

- 10. člen odloka (lega objektov na zemljišču)

Urbanistična zasnova oziroma umeščanje novih večstanovanjskih stavb osrednjega dela območja FC1 temelji na ortogonalnem mrežnem rastru dimenzij 8,0 m x 8,0 m oziroma 16,0 m x 16,0 m, ki povzema širšo urbanistično strukturo naselja, vendar z manjšo gostoto.

Lokacija posameznih stavb je razvidna iz grafičnega dela.

Z nadomestnimi gradnjami, dozidavami in nadzidavami v funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5 se ne smejo slabšati bivalni in delovni pogoji v sosednjih stavbah, odmiki od sosednjih objektov morajo upoštevati higiensko-zdravstvene in požarnovarnostne zahteve, hkrati pa mora biti zagotovljena preglednost cest, križišč ter prometna varnost in ustrezni odmiki od komunalnih vodov (min. odmik stavb od posestnih meja 4,0 m).

Medposestne ograje morajo biti praviloma postavljene najmanj 0,5 m od meje sosednjih parcel, razen v primeru soglasja mejašev, ko se lahko postavijo na meje gradbenih parcel. Odmiki ograj od prometnic so najmanj 0,5 m od roba cestnega sveta.

Načrtovani posegi so skladni z 10. členom Odloka. Doda se določilo za gradnjo na funkcionalni celoti FC4 na gradbeni parceli Fe 4/2.

- 11. člen odloka (ureditev okolice)

(1) Zunanja ureditev osrednjega dela FC1:

- Območje FC1 je od drugih funkcionalnih celot ločeno oziroma ograjeno z žično ograjo (mrežo) in živo mejo višine 1.8 m.
- Pritlična stanovanja gradbenih parcel večstanovanjskih stavb imajo zunanje bivalne podaljške stanovanj – interne atrije v dveh nivojih, ki so z ograjo (žična ograja in živa meja) višine 1.80 m ločeni od poljavnih oziroma javnih površin (FeZ). Višina ograje se meri od nivoja poljavnih oziroma javnih površin. Atriji posameznih stanovanj so medsebojno ločeni z ograjami višine 1.35 m do 1.80 m.
- Višinska razlika med nivojem terena in pritličji pri vseh vstopih v večstanovanjske stavbe se premošča z rampo oziroma stopnicami.
- Skupne – poljavne oziroma javne zunanje površine med večstanovanjskimi stavbami (FeZ) so tlakovane in zazelenjene površine, z urbano opremo, dostopi za intervencijo oziroma dostavo ter s tehnično – tehnološkimi napravami za obratovanje stavb in so s fizično napravo (potopnimi konfini) ločene od priključnih cest.
- Na vzhodnem delu osrednjega območja, ob Mlinščici, se določa parkovna ureditev, ki se preko brvi za pešce čez Mlinščico navezuje na sosednje območje.
- Na zahodnem delu osrednjega območja se določa ureditev otroškega igrišča z igrali.
- Zelene površine bodo hortikulturno urejene, zazelenjene s travo, grmovnicami in drevesi.
- Celotna površina utrjenih površin nad nivojem kletne plošče bo drenirana in speljana v ponikovalnice skozi odprtine v kletih ali ob robovih kleti.

(2) Zunanje ureditve na funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5:

- V funkcionalni enoti Fe 3/3 se predvidi možnost ureditve asfaltiranih ali makadam parkirnih površin.
- V okviru vsake gradbene parcele je potrebno zagotoviti minimalno 30% zelenih površin.
- Na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti min. 2 parkirna mesta (v stavbi ali zunaj oziroma skupaj) za vsako stanovanjsko enoto.
- Manipulativne in parkirne površine morajo biti utrjene, v protiprašni izvedbi.
- Padavinske vode iz utrjenih površin se predhodno očiščene vodi v meteorno kanalizacijo.
- Gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,8 m, lahko so žične, lesene, kovinske, kombinirane ali žive meje (masivne polnostenske ograje niso dovoljene).
- Vstopna in uvozna vrata na gradbeno parcelo se morajo odpirati proti gradbeni parceli in ne proti cesti.
- Po končani gradnji je potrebno odstraniti provizorije.
- Odvečni gradbeni material in izkopani material je potrebno odpeljati na ustrezno deponijo, okolico pa hortikulturno urediti.

(3) Zunanje ureditve pretežno prometne infrastrukture (FCI) so opredeljene v 14. členu tega odloka.

Načrtovani posegi so skladni z 11. členom Odloka.

- 33. člen odloka, (dovoljena odstopanja)

(1) Dovoljena so odstopanja tlorskih gabaritov stavb in zunanje ureditve:

- pri načrtovanju stavb in objektov do $\pm 1,0$ m;
- pri zakoličenju oziroma premikih stavb in objektov do $\pm 2,0$ m.

Omejitev tlorisnih gabaritov pri načrtovanju oziroma gradnji kleti navzdol ni (kleti so lahko manjše, kot je to prikazano v grafičnih prilogah).

(2) Dovoljena so odstopanja pri višinskih gabaritih stavb in niveletah do ± 1.0 m, pri čemer nivo pritličij objektov ne sme biti nižji od abs. nm. kote +269,0 m in niveleta zunanje ureditve na robu območja ne višja od nivelete sedanjega terena.

(3) Tlorisni gabariti izrastkov večstanovanjskih stavb (balkonov, lož, razširjenih prostorov ...) lahko sežejo do 2,5 m izven tlorisnih gabaritov osnovnih stavb.

(4) Dovoljeno je odstopanje naklona strešin do $\pm 3^\circ$.

(5) Dovoljena so odstopanja oziroma prilagajanja lokacij infrastrukturnih vodov (zunaj območja in v območju) glede na pridobljeno lastništvo oziroma možnosti pridobitve služnosti.

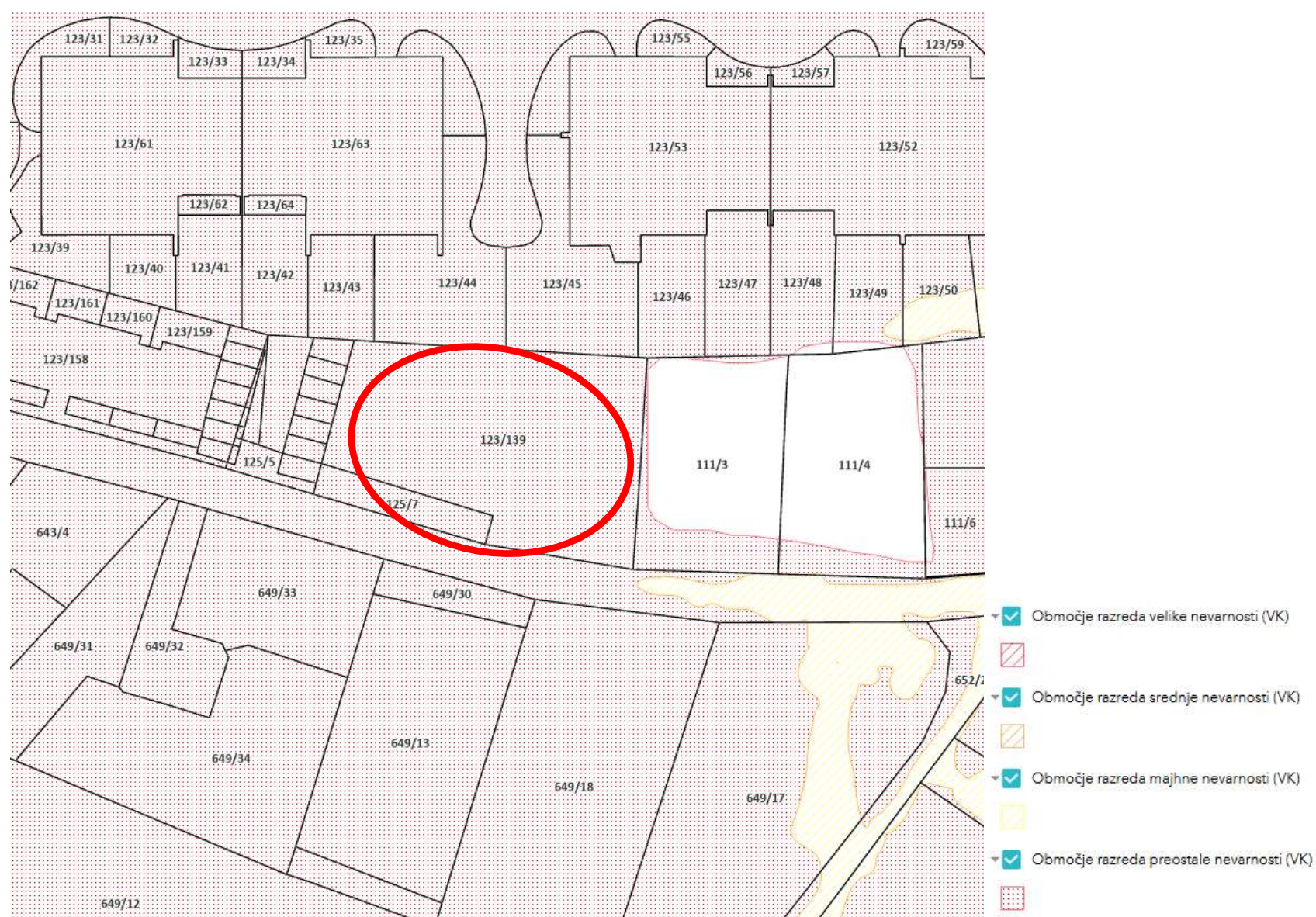
Načrtovani posegi so skladni s 33. členom Odloka.

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, plazljivih in erozijsko ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.

Nahaja se:

- v celoti na območju razreda preostale poplavne nevarnosti (integralna karta razredov poplavne nevarnosti - stanje 23.12.2025, atlas voda).



Slika 6: razredi poplavne nevarnosti (vir: atlas voda)

Hidrološko hidravlična presoja

Izdelan je Hidrološko hidravlični elaborat za večstanovanjski objekt Videm Dol (izdelal STUDIO 47, poslovne in inženirske storitve, Urban Čepon s.p., št. načrta H1-10-2025, oktober 2025), ki ugotavlja, da predviden poseg ob upoštevanju vseh ukrepov navedenih v elaboratu, **ne bo imel bistvenega vpliva na vodni režim, stanje voda ali na poplavne razmere v njeni okolici.**

Predviden poseg (odstranitev obstoječih objektov in novogradnja večstanovanjske stavbe s kolesarnico) se nahaja v poplavnem območju 100 in 500-letnih voda, to je v razredu majhne poplavne nevarnosti. Zemljišče je bilo stavbno pred sprejetjem nove poplavne uredbe. Poplavno varnost stavbe, materialnih dobrin in zaposlenih v času gradnje lahko investitor zagotovi z izvedbo ter z upoštevanjem vseh v elaboratu predvidenih ukrepov.

Predviden poseg nima vpliva na dvig gladine poplavne vode oz. je ta vpliv zanemarljiv, saj je manjši od točnosti veljavne poplavne študije oz. hidravličnih modelov, s katerimi bi teoretično preverjali tak vpliv. Od omilitvenih ukrepov je dovolj izvedba v elaboratu opisanih varovalnih in varstvenih ukrepov, dodatni izravnalni ukrepi, po presoji iz elaborata, niso potrebni saj vpliv izvedbe posegov na poplavno ogroženost ni bistven.

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja skladno s 136. členom ZUreP-3; za doseganje gradbenega namena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v PIA; Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07).

7 INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Investitor želi na lokaciji parc. št. 123/139 in 125/7, k.o. 1761-Dol pri Ljubljani porušiti obstoječo stanovanjsko hišo in tri pomožne objekte ter izgraditi večstanovanjski objekt. V sklopu gradnje je predvidena tudi ureditev okolice, parkirišča za osebna vozila in komunalne opreme.

Obstoječa stanovanjska stavba predvidena za rušitev ima 3 etaže (P+1+M) z največjo višino objekta 8,2 m. Tlorisni gabarit je dimenzij 10,0 m x 12,3 m, naklon strehe je 25°.

7.1 OPIS PREDVIDENIH UREDITEV

Večstanovanjska stavba

Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe s **štirimi** stanovanji in tremi etažami (P+1+M). Klet ni predvidena. Predviden objekt ohranja trenutno namembnost - bivanje. Tlorisni gabarit je maksimalnih dimenzij 18,72 m x 15,62 m. Tloris je lomljen z osnovnim podolgovatim volumnom v razmerju stranic 1:1,38.

Objekt bo imel kombinirano streho. Pretežni del bo dvokapna streha, s kritino temne barve in naklonom 35°. Na dvokapnici bodo 4 frčade. Ravno streho v večini izkoristi zgornje stanovanje kot teraso. Kota slemena nad nivojem pritličja bo 10,92 m oz. 11,67 m od kote terena.

Fasada bo klasična tankoslojna fasada s 20,0 cm toplotno izolacijo izvedena v naravnih tonih (rjava, bela) ter pritličnim delom oblečenim v opeko.

Stopnja izkoriščenosti zemljišča sledi določilom OPN¹ ter PIA² za območje lokacijske preveritve in sicer bo faktor izrabe (0,74), faktor zazidanosti (0,29) ter delež zelenih površin (34,6%).

Okoli objekta so predvidene zelene površine. Parkirišče bo deloma ozelenjeno z manjšimi drevesi, za manjšo zaznavo parkirnih površin iz okolice. Drevesna gostota je minimalno eno drevo na 6 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču čimbolj enakomerno razporejena.

¹ Faktor izrabe do 1,2, Faktor zazidanosti do 0,4.

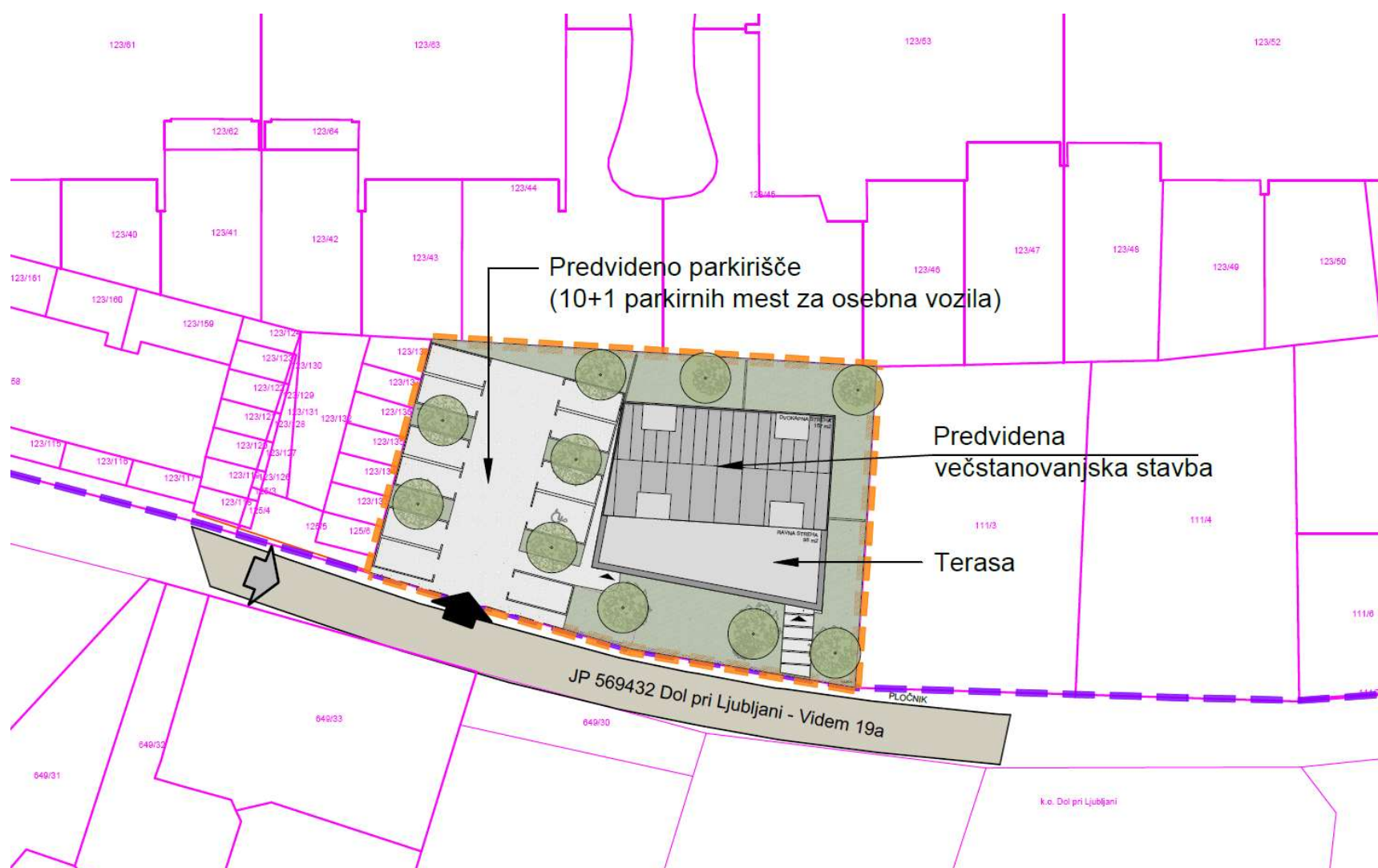
² Faktor zazidanosti do 0,3

Promet

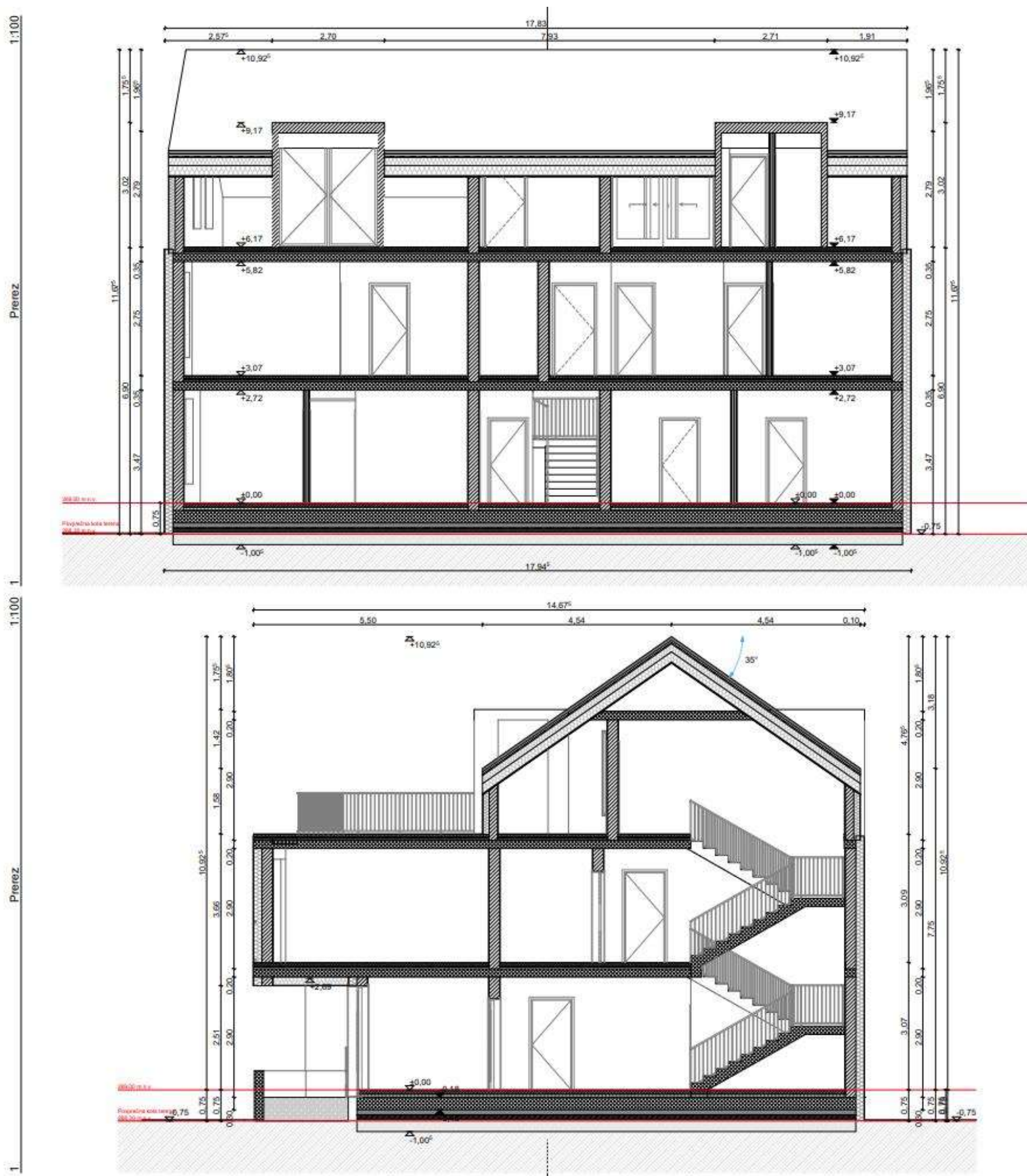
Dostop do območja je po enosmerni javni cesti (JP 569432) Dol pri Ljubljani - Videm 19a. Predvidi se nov cestni priključek do predvidenega parkirišča za stanovalce. Zagotovi se 11 (10+1) parkirnih mest za osebna vozila, ki so namenjena prebivalcem in obiskovalcem predvidenega objekta. Upošteva se normativ za parkiranje: 2 PM/stan + 1PM/za invalide.

Komunalno in energetska omrežje

V komunalno infrastrukturo se ne posega. Objekt se priključi na južni strani na obstoječo elektriko na parceli (vod se prestavi), javen vodovod in javno kanalizacijo. Objekt se ogreva z okolju prijaznimi toplotnimi črpalkami, plinovodno omrežje se na parceli ukine. Objekt se priklopi na telekomunikacijsko omrežje, ki je že na parceli.



Slika 7: prikaz umestitve večstanovanjskega objekta (vir: projektna dokumentacija DGD - Večstanovanjski objekt Videm Dol; izdelal 1PLAC, arhitekturno projektiranje, Žiga Kodelič s.p., št. proj. 2025/03, izdelan september 2025)



Slika 8: prikaz prereza predvidenega večstanovanjskega objekta (vir: projektna dokumentacija DGD - Večstanovanjski objekt Videm Dol; izdelal 1PLAC, arhitekturno projektiranje, Žiga Kodelič s.p., št. proj. 2025/03, izdelan september 2025)



Slika 9: trodimenzionalni prikaz predvidenega večstanovanjskega objekta (vir: projektna dokumentacija DGD - Večstanovanjski objekt Videm Dol; izdelal 1PLAC, arhitekturno projektiranje, Žiga Kodelič s.p., št. proj. 2025/03, izdelan september 2025)

7.2 Odstopanje od PIP

Predlagani objekt na območju lokacijske preveritve odstopa od opredeljenih PIP v veljavnem LN za območje funkcionalne celote FC4.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se **za območje te lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od PIP** opredeljenih v Odloku o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/07) in sicer:

- **Kot odstopanje od PIP** za namembnost in zmogljivost stavb, ki je določeno v 7. členu odloka LN in določa, ohranjanje obstoječe namembnosti stavb na gradbenih parcelah obstoječih stavb; **se v funkcionalni celoti FC4, na gradbeni parceli Fe 4/2, dopusti gradnja večstanovanjske stavbe.**
- **Kot odstopanje od PIP** za gabarite stavb, ki je določeno v drugem odstavku iz 8. člena odloka LN in določa, da se na gradbenih parcelah obstoječih stavb v funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5 dovoljuje rekonstrukcija ter vzdrževanje zakonito zgrajenih stavb, nadomestne gradnje zakonito zgrajenih stavb in odstranitve stavb; **se v funkcionalni celoti FC4, na gradbeni parceli Fe 4/2, dopusti novogradnja.** Dopusti se gradnja večstanovanjske stavbe s **štirimi** stanovanji in tremi etažami (P+1+M), s tlornimi gabariti maksimalnih dimenzij 18,72 m x 15,62 m. Tloris bo lomljen z osnovnim podolgovatim volumnom v razmerju stranic 1:1,38. Streha bo dvokapna streha, s kritino temne barve in naklonom 35° nad pretežnim delom objekta in terasa. Na dvokapnici bodo 4 frčade.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.

V povezavi s 136. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj skladno s četrtem odstavkom 136. člena ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	Da. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom. Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine saj gre za gradnjo stanovanjskega objekta v opredeljenem območju namenjenemu večstanovanjski gradnji. Skladno je tudi s tretjim odstavkom 4. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 90/22; Uradni list RS, št. 34/25), ki navaja, da bo novogradnja usmerjena predvsem v območja, ki so ustrezno opremljena z že obstoječo komunalno opremo. Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	Da. Individualno odstopanje sledi osnovnemu namenu PIA, ki na opredeljenem območju opredeljuje stanovanjsko dejavnost. Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA.
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	Da. Ostale PIP iz veljavnega PIA bo s predvideno spremembo namembnosti možno upoštevati.
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	Da. Zaradi individualnega odstopanja se videz območja ne spreminja. Zaradi individualnega odstopanja se videz območja bistveno ne spreminja. Ohranja se obstoječa morfološka struktura pozidave v naselju ter obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec. V neposredni bližini se namreč nahajajo izključno večstanovanjske stavbe, zato predvidena novogradnja zagotavlja oblikovno homogenost ter ohranja identiteto območja. Obravnavano območje na vzhodni strani omejuje stanovanjski dvojček etažnosti (P+1), na severni strani večstanovanjska stavba etažnosti

	(K+P+1+M), na zahodni strani večstanovanjska stavba etažnosti (P+2+M), na južni strani pa javna cesta.
Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	Da. Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju in ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici. Območje obravnave na zahodu in severu meji na večstanovanjske objekte, na jugu na javno cesto (JP 569432 Dol pri Ljubljani - Videm 19a).
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	Da. Spremembe določil PIA, ki jih predlaga lokacijska preveritev, ne bodo imele motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Predvideni večstanovanjski objekt sledi usmeritvam PIA in ne predstavlja ureditve, ki bi izstopala iz že izgrajene grajene strukture naselja, temveč zagotavlja oblikovno homogenost ter ohranja identiteto območja.
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	Da. Individualno odstopanje se nanaša na zemljišča, ki so v lasti investitorja (funkcionalna celota FC4, gradbena parcela Fe 4/2 C2) in nima vpliva na sosednja zemljišča ter predvidene ureditve načrtovane s PIA.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN (Uradni list RS, št. 90/22; Uradni list RS, št. 34/25). Skladna je namenska raba, ki je opredeljena kot SSV, Upoštevan je faktor zazidanosti, ki je do 0,6 in delež zelenih površin vsaj 10 %.Upoštevan je pogoj glede zagotavljanja parkirnih površin 2 PM/stan. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je treba ozeleniti. Drevesna gostota je minimalno eno drevo na 6 PM. Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, erozijsko ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Nahaja se v celoti na območju razreda preostale poplavne nevarnosti (integralna karta razredov poplavne nevarnosti - stanje 23.12.2025, atlas voda). Izdelan je Hidrološko hidravlični elaborat za večstanovanjski objekt Videm Dol (izdelal STUDIO 47, poslovne in inženirske storitve, Urban Čepon s.p., št. načrta H1-10-2025, oktober 2025), ki ugotavlja, da predviden poseg ob upoštevanju vseh ukrepov navedenih v elaboratu, ne bo imel bistvenega vpliva na vodni

	režim, stanje voda ali na poplavne razmere v njeni okolici. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.
--	--

Preglednica 2: Kriteriji objektivnih okoliščin skladno z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin	Utemeljitev skladnosti
(skladno z drugim odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	Da. Objektivno okoliščino zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede oblikovanja objektov so fizične lastnosti zemljišča, ki predstavljajo omejujočo okoliščino v zvezi z gradnjo objekta. - Objektivno okoliščino zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede zasnove in oblikovanja objektov izhaja iz velikosti in oblike opredeljenega stavbnega zemljišča, neposredne bližine javne ceste in obstoječe pozidanosti območja z večstanovanjskimi stavbami. Območje ELP se nahaja, na opredeljeni namenski rabi površine večstanovanjskih površin (SSv), v EUP DI07 oziroma PEUP DI07/1. Skladno z drugim odstavkom 38. člena odloka OPN, je na območjih podrobnejše namenske rabe SSv dopustna gradnja: gradnja objektov, namenjenih bivanju (večstanovanjske stavbe) s spremljajočimi dejavnostmi. Skladno s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (PRILOGA 1 k OPN), so na obravnavani PEUP DI07/1 (med drugimi) določena naslednja posebna merila in pogoji: - V veljavi ostaja Lokacijski načrt za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/2007). - V območju urejanja je dovoljena izključno stanovanjska dejavnost, gradnja večstanovanjskih stavb tipa zazidave 1a in 1b. Skladno z Odlokom o lokacijskem načrtu za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, Morfološka enota 4A/1 Videm (Uradni list RS, št. 112/2007), so na obravnavanem območju (med drugimi) določeni naslednji prostorski pogoji: - za namembnost in zmogljivost stavb, ki je določeno v 7. členu odloka LN in določa, ohranjanje obstoječe namembnosti stavb na gradbenih parcelah obstoječih stavb; se v funkcionalni celoti FC4, na gradbeni parceli Fe 4/2, dopusti gradnja

	večstanovanjske stavbe. - za gabarite stavb, ki je določeno v drugem odstavku iz 8. člena odloka LN in določa, da se na gradbenih parcelah obstoječih stavb v funkcionalnih celotah FC2, FC3, FC4 in FC5 dovoljuje rekonstrukcija ter vzdrževanje zakonito zgrajenih stavb, nadomestne gradnje zakonito zgrajenih stavb in odstranitvev stavb; se v funkcionalni celoti FC4, na gradbeni parceli Fe 4/2, dopusti novogradnja. Dopusti se gradnja večstanovanjske stavbe s štirimi stanovanji in tremi etažami (P+1+M), s tlorisnimi gabariti dimenzij ca.16,96 m x 12,40 m oziroma maksimalnih dimenzij 18,72 x 15,62 m. Tloris bo lomljen z osnovnim podolgovatim volumnom v razmerju stranic 1:1,38. Streha bo dvokapna streha, s kritino temne barve in naklonom 35° nad pretežnim delom objekta in terasa. Na dvokapnici bodo 4 frčade. Predvidena novogradnja je skladna z 38. členom odloka OPN, ki na območjih podrobnejše namenske rabe SSv dopušča gradnjo objektov namenjenim bivanju (večstanovanjske stavbe). Prav tako je skladna s tretjim odstavkom 4. člena (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine), ki pravi, da bo novogradnja usmerjena predvsem v območja, ki so ustrezno opremljena z že obstoječo komunalno opremo. Območje ELP namreč predstavlja komunalno opremljeno območje, posledično se bo predvideni objekt lahko priključil na obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, elektro, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje. Predvidena je tudi neposredna navezava na javno cesto (JP 569432 Dol pri Ljubljani-Videm 19a). Predvidena novogradnja večstanovanjskega objekta sledi tudi določilom Strategije prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki v točki 5.1.2. (Stanovanjska oskrba) med drugim določa, da se stanovanjska območja načrtujejo z upoštevanjem bližine raznolikih delovnih mest ter opremljenosti s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena. Na stanovanjskih območjih se zagotavlja primerna opremljenost s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena ter potrebna opremljenost z družbeno infrastrukturo. Razvija se kakovostna stanovanjska zazidava – načrtujejo in razvijajo se oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike med prebivalci ter zagotavljajo primerno večjo gostoto zazidave, hkrati pa zagotavljajo tudi dovolj odprte javne grajene in zelene površine. V stanovanjskem območju se omogoča
--	--

	pešdostopnost vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. Glede na dejstvo, da se območje ELP nahaja na lokaciji, v središču naselja v neposredni bližini (dostopno peš) osnovne šole, vrtca, industrijske cone, večstanovanjskega naselja itd. in, da predstavlja del stanovanjskega območja s pretežno večstanovanjsko gradnjo, je smiselno, da se na obravnavanem območju funkcionalne celote FC4, gradbene parcele Fe 4/2, dopusti novogradnja večstanovanjske stavbe. Strategija prostorskega razvoja Slovenije spodbuja uravnotežen razvoj med urbani in podeželskimi območji. Namen tega je, da se prepreči nadaljnje nepregledno širjenje naselij na podeželju in da se zagotovijo enakovredne možnosti za kakovostno življenje tako v mestih kot na podeželju. <u>Gradnja objekta na drugi lokaciji bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja. Na omejujoče okoliščine investitor ne more vplivati, mu pa onemogočajo izvedbo investicije.</u>
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.	
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	/

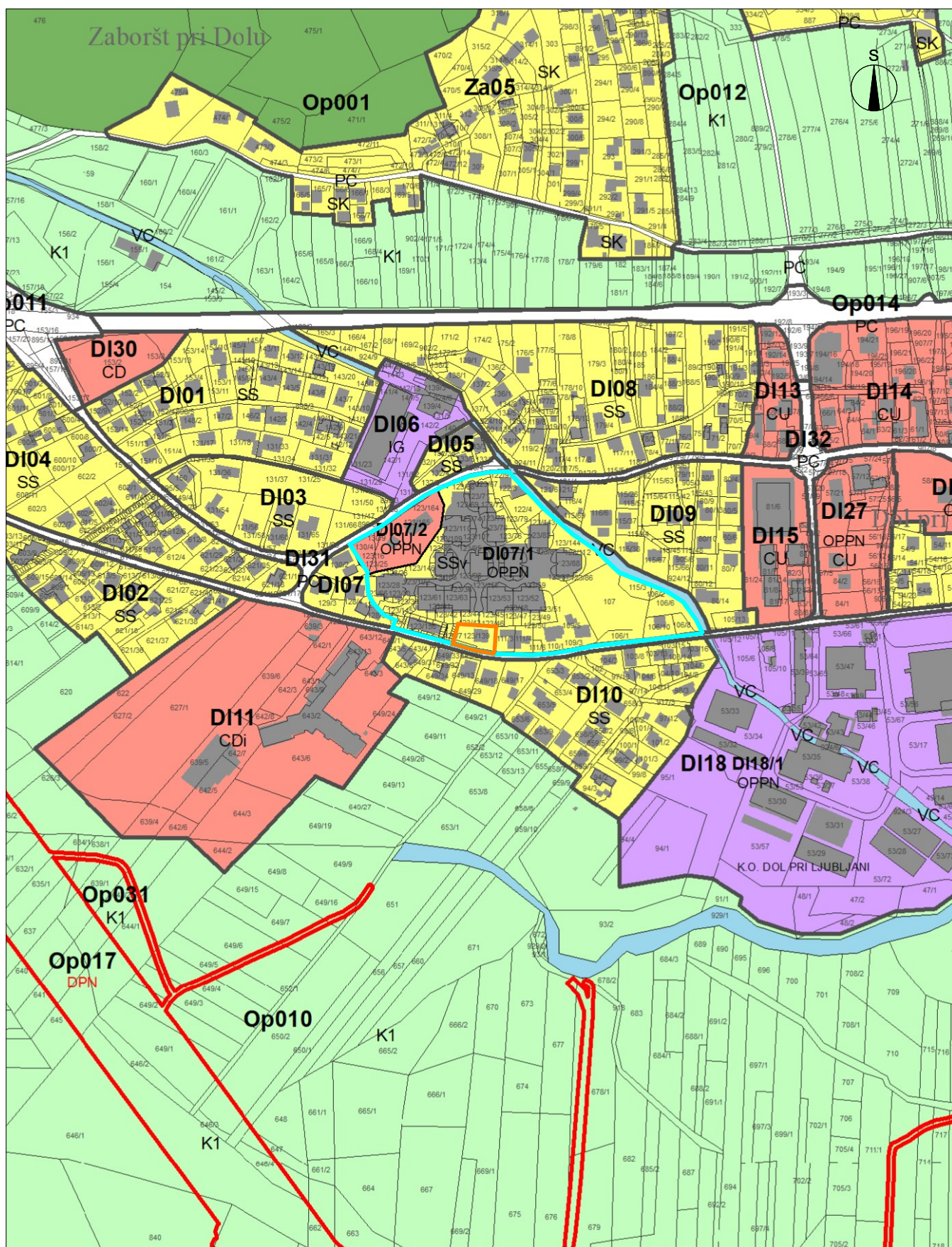
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane vse predhodno izdelane dokumentacije in uporabljeni podatkovni viri:

- geodetski načrt (izdelal AKER CGS, d.o.o., št. AKER2025-105GN, izdelan september 2025),
- projektna dokumentacija DGD (Večstanovanjski objekt Videm Dol - izdelal 1PLAC, arhitekturno projektiranje, Žiga Kodelič s.p., št. proj. 2025/03, izdelan september 2025),
- hidrološko hidravlični elaborat za večstanovanjski objekt Videm Dol (izdelal STUDIO 47, poslovne in inženirske storitve, Urban Čepon s.p., št. načrta H1-10-2025, izdelan oktober 2025),
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Dol pri Ljubljani (<https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-iv>),
- podatki o ogroženih območjih (atlas voda, evode.gov.si).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Izsek iz lokacijskega načrta za območje urejanja BS 9/1 Videm - Dol, morfološka enota 4A/1 Videm (št. projekta 2/07, 2007)	M 1:1000
3	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
4	Ureditvena situacija	M 1:500



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

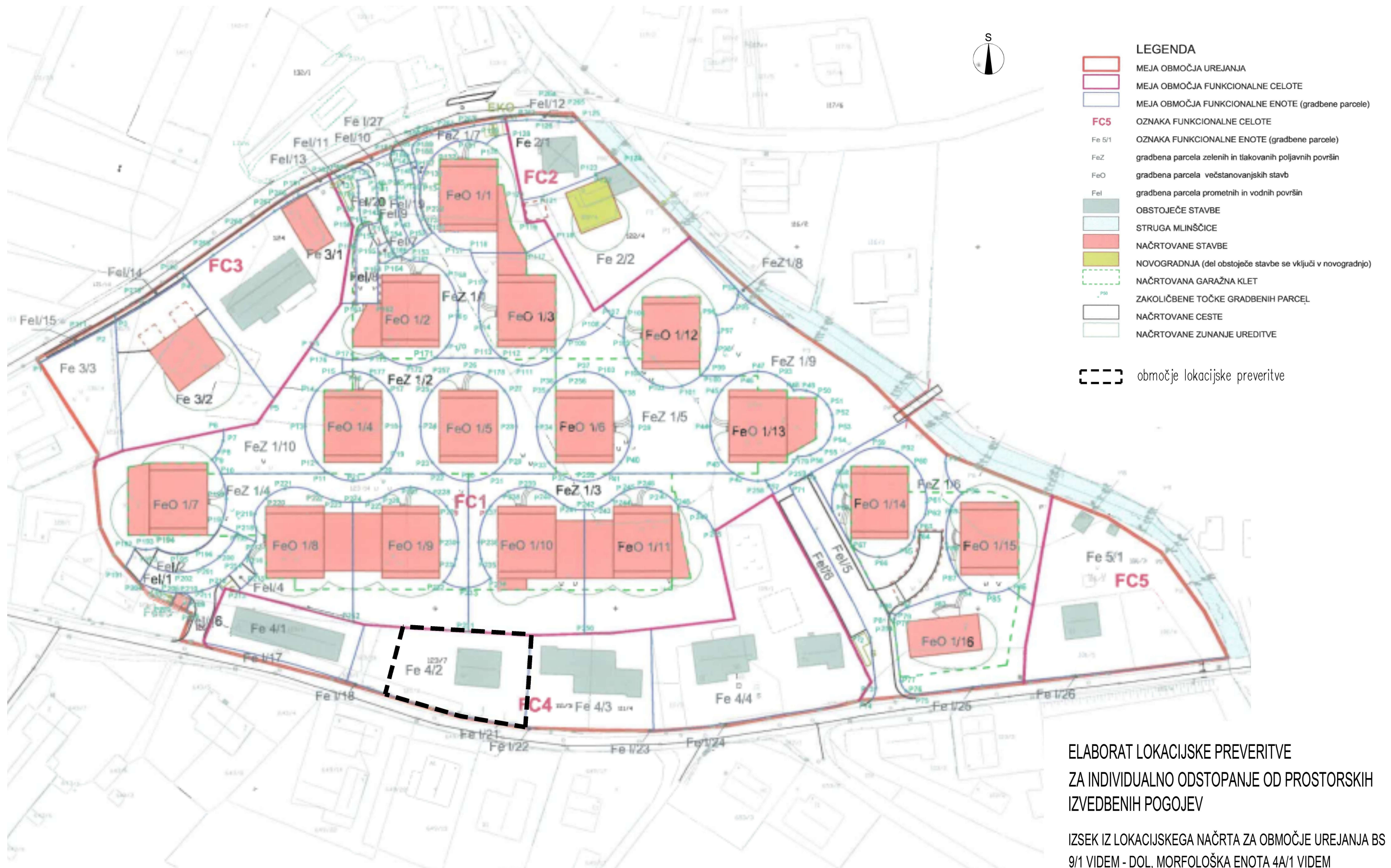
Št. projekta: 15/26
Datum: marec 2026, dopolnitev maj 2026

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE M 1:5000

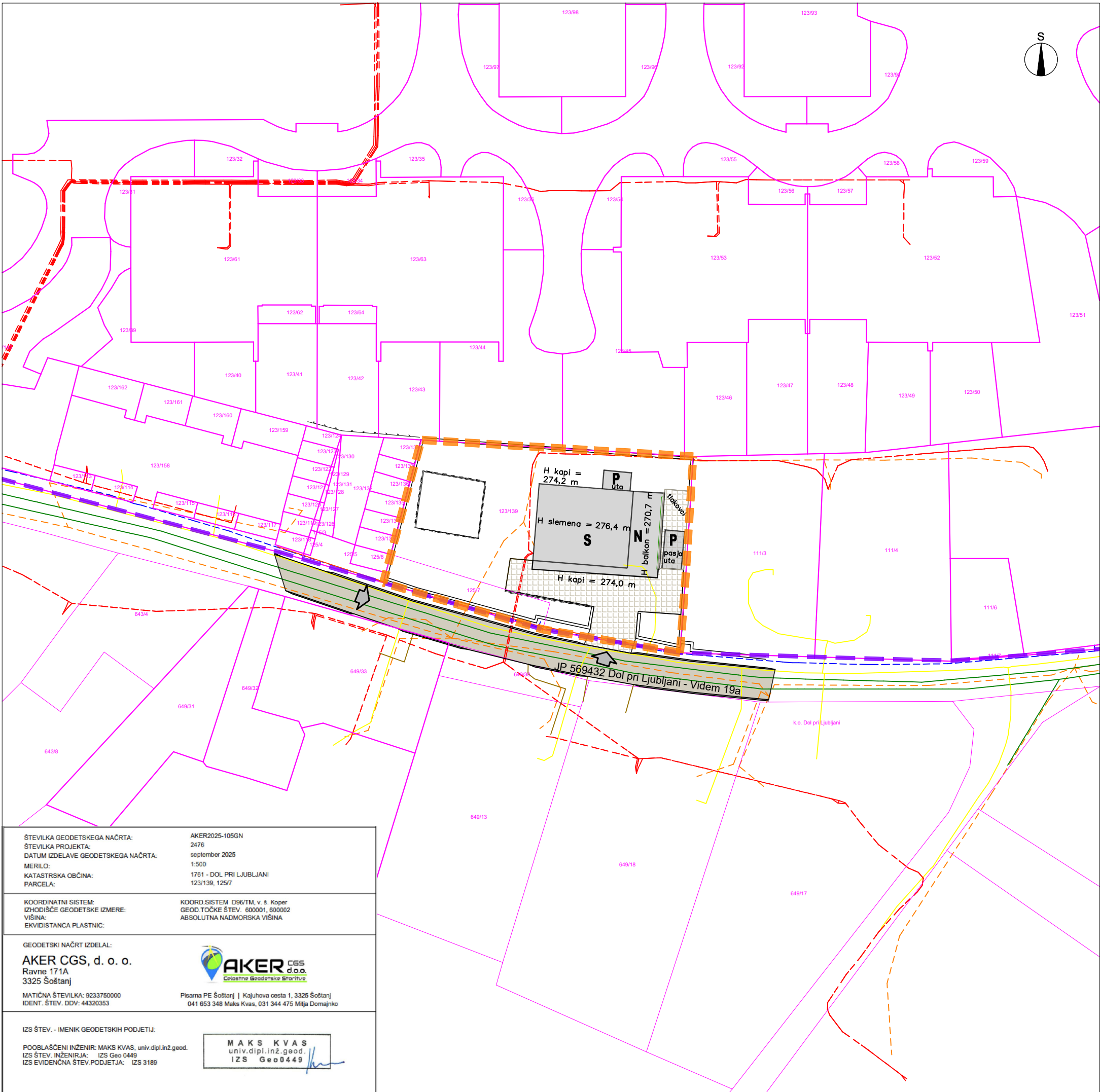


Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA



Št. projekta: 15/26
Datum: marec 2026, dopolnitev maj 2026



LEGENDA	
OBSTOJEČE	PREDVIDENO
	MEJE območje lokacijske preveritve meja OLN
	PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt) parcelne meje urejene parcelne meje
	OBJEKTI (vir: geodetski posnetek) stanovanjska stavba nadstrešek pomožni objekt oporni zid betonski zid, robnik žičnata ograja
	PROMET dostop in dovoz na območje obstoječa cesta obstoječe dvorišče
	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE vodovod kanalizacija elektro omrežje komunikacijsko omrežje plinovod

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:500

Št. projekta: 15/26
Datum: marec 2026, dopolnitev maj 2026

ŠTEVILKA GEODETSKEGA NAČRTA: ŠTEVILKA PROJEKTA: DATUM IZDELAVE GEODETSKEGA NAČRTA: MERILO: KATASTRSKA OBČINA: PARCELA:	AKER2025-105GN 2476 september 2025 1:500 1761 - DOL PRI LJUBLJANI 123/139, 125/7
KOORDINATNI SISTEM: IZHODIŠČE GEODETSKE IZMERE: VIŠINA: EKVIDISTANCA PLASTNIC:	KOORD.SISTEM: D96/TM, v. š. Koper GEOD.TOČKE ŠTEV. 600001, 600002 ABSOLUTNA NADMORSKA VIŠINA
GEODETSKI NAČRT IZDELAL: AKER CGS, d. o. o. Ravne 171A 3325 Šoštanj MATIČNA ŠTEVILKA: 9233750000 IDENT. ŠTEV. DDV: 44320353	 Pisarna PE Šoštanj Kajuhova cesta 1, 3325 Šoštanj 041 653 348 Maks Kvas, 031 344 475 Mitja Domajnko
IZS ŠTEV. - IMENIK GEODETSKIH PODJETIJ: POOBlašČENI INŽENIR: MAKS KVAS, univ.dipl.inž.geod. IZS ŠTEV. INŽENIRJA: IZS Geo 0449 IZS EVIDENČNA ŠTEV.PODJETJA: IZS 3189	MAKS KVAS univ.dipl.inž.geod. IZS Geo 0449

