

**A. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE  
LOKACIJSKE PREVERITVE**

Investitor želi na naslovu Kal 17a, kjer že stoji domačija, na stavbnem zemljišču z namensko rabo As, zgraditi nov stanovanjski objekt. Obstoječe stavbno zemljišče je za načrtovano gradnjo premajhno in neprimerno razporejeno, zato ga želi s postopkom lokacijske preveritve (prvi in drugi odstavek 136. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljevanju ZUreP-3) povečati in delno preoblikovati. Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

**Namen lokacijske preveritve** je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega povečanja in preoblikovanja območja stavbnih zemljišč na navedeni lokaciji z določbami ZUreP-3. **Območje lokacijske preveritve:** Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 1005, 1006/2, 1008 in 1010, k. o. 1830 Ambrus.

Obravnavano območje ima v OPN Ivančna Gorica določeni enoti urejanja prostora z oznakama OPR-7 z namensko rabo prostora K1 (najboljša kmetijska zemljišča) in KAL-2b z namensko rabo prostora As (površine razpršene poselitve).

**B. POSTOPEK PRIPRAVE**

Pobudnik in naročnik izdelave elaborata lokacijske preveritve v enotah urejanja prostora OPR-7 in KAL-2b je zasebni investitor. Glede na izkazano pobudo se Elaborat lokacijske preveritve v enotah urejanja prostora OPR-7 in KAL-2b posreduje nosilcem urejanja prostora, ki v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Po končani javni objavi se sprejme stališče do predlogov in pripomb javnosti ter po potrebi izdela dopolnitev elaborata, ki se skupaj s sklepom o lokacijski preveritvi posreduje v sprejem Občinskemu svetu. Občina sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**C. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE  
OZIROMA POSEGA**

Povečanje in preoblikovanje stavbnega zemljišča je predlagano za namen gradnje stanovanjske hiše na zemljiških parcelah št. 1008 in 1010, k. o. 1830 – Ambrus.

**Sprememba, ki je predmet lokacijske preveritve:** Območje obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje za lokacijsko preveritev) meri 2160,91 m<sup>2</sup> in je opredeljeno kot EUP KAL-2b, namenska raba je As.

Opredelitev novega stavbnega zemljišča je predlagana severovzhodno od gospodarskega objekta. Za gradnjo stanovanjske hiše je tako potrebno povečanje in delno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve in sicer:

- izvzem iz stavbnega zemljišča na vzhodnem delu izvornega območja - 206 m<sup>2</sup>, opredeli se namenska raba K1 (kmetijsko zemljišče);
- opredeli se novo stavbno zemljišče z namensko rabo As (površine razpršene poselitve) na severni strani domačije na površini 637 m<sup>2</sup>, da se zagotovi dovolj velika parcela za gradnjo hiše.

Upoštevač izvzem in opredelitev novega stavbnega zemljišča se izvorno območje zemljišča z namensko rabo As poveča za 431 m<sup>2</sup>. Tak obseg širitve stavbnega zemljišča je skladen z zahtevami ZUreP-3, saj ne presega 600 m<sup>2</sup> in je širitev (431 m<sup>2</sup>) z upoštevanjem izvzema obstoječega stavbnega zemljišča manjša od dopustnih 20 %, ki v tem primeru znaša 432 m<sup>2</sup>.

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se na severnem delu na območju površine 637 m<sup>2</sup> namenska raba iz K1 (najboljša kmetijska zemljišča) spremeni v As (površine razpršene poselitve), območje se izvzame iz EUP OPR-7 in priključi EUP KAL-2b. Hkrati se nepozidani del stavbnega zemljišča na vzhodnem robu (izvornega) območja obstoječega stavbnega zemljišča (skladno s spodnjo sliko) na površini 206 m<sup>2</sup> izvzame iz namenske rabe površine razpršene poselitve (As) in opredeli kot kmetijsko zemljišče (K1), izvzame se tudi iz enote urejanja prostora KAL-2b ter priključi enoti urejanja prostora OPR-7.

**D. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA  
OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE  
GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA  
IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S  
PRAVNIMI REŽIMI**

Zakon o urejanju prostora določa **v 32. členu** naslednje pogoje glede ohranjanja posamične poselitve: *»(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.*

*(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:*

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*
- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*
- *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;*
- *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

*(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.«*

Nameravani poseg **je skladen z določbami 32. člena ZUreP-3.**

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrt občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 36/17-UPB, Uradno glasilo e-občina št. 28/23-tehnična posodobitev; v nadaljnjem besedilu: OPN). Nameravani poseg je **skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji** za namensko rabo As, navedenimi v veljavnem OPN.

Nameravani poseg je skladen s **fizičnimi lastnostmi prostora**, načrtovan je tako, da so funkcionalno povezuje z obstoječimi objekti in površinami ter tako dopolnjuje obstoječo domačijo. Obenem se poseg kar najbolj prilagaja obstoječemu reliefu.

Na obravnavanem območju ni območij erozijskih, poplavnih ali plazljivih območij, območij varstva kulturne dediščine in varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom. Na obravnavanem in tudi širšem območju sta opredeljeni območje varstva narave z oznako EPO - ID 80000 (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri) in širše vodovarstveno območje - VVO Globočec, III. varstveni režim. Na obravnavanem območju ni v veljavi ali v pripravi noben državni prostorski načrt. Nameravani posegi oz. predlagana odstopanja **niso v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju.**

**E. POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z  
DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN**

Preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča sta skladni z ZUreP-3 (32. in 135. člen), s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz veljavnega OPN in upoštevata fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju ter sta dopustni.

Naročnik: **Zasebni investitor**

Pripravljaev: **Občina Ivančna Gorica**

Izdellovalec: **Acer Novo mesto d. o. o.**

**Elaborat lokacijske preveritve v  
enotah urejanja prostora  
OPR-7 in KAL-2b**

(Prilagoditev oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. 1005, 1006/2, 1008 in 1010, k. o. 1830 Ambrus)

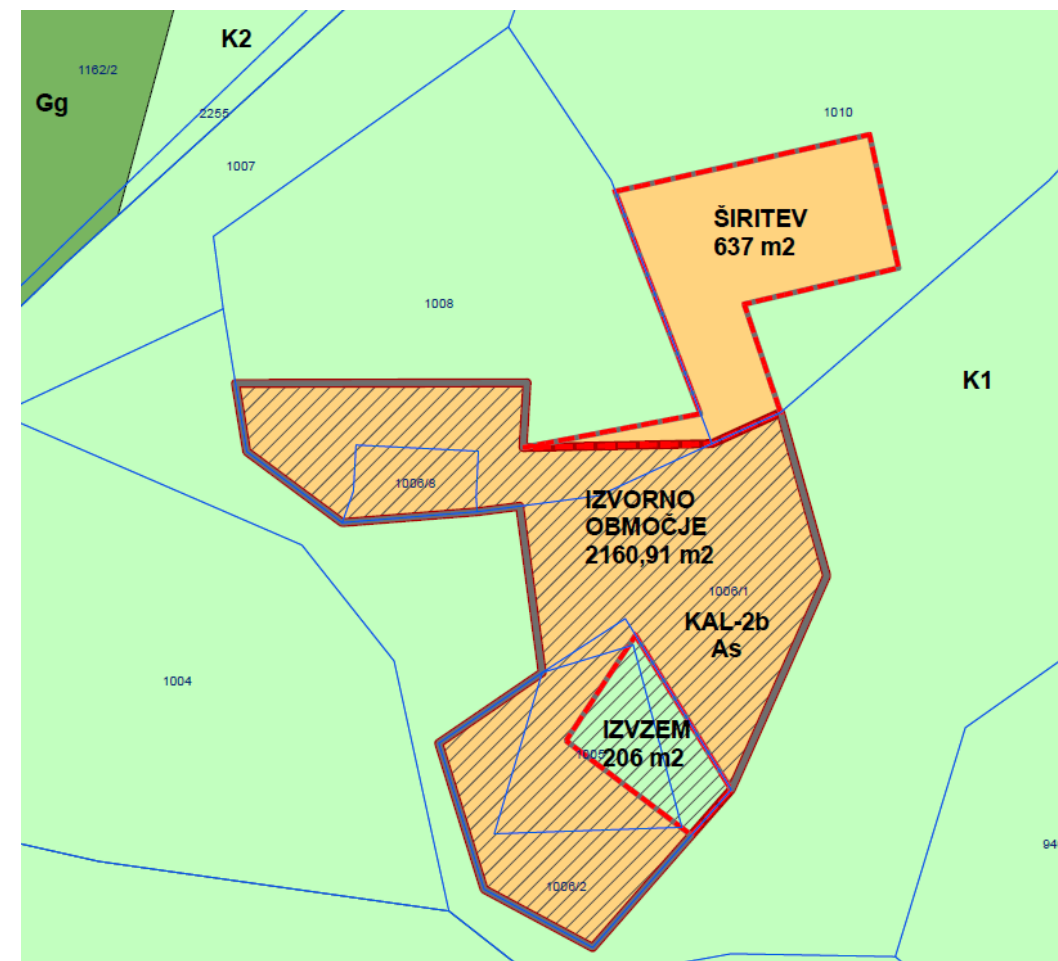
**Identifikacijska številka: .....**

**POVZETEK ZA JAVNOST**

Datum: april 2025



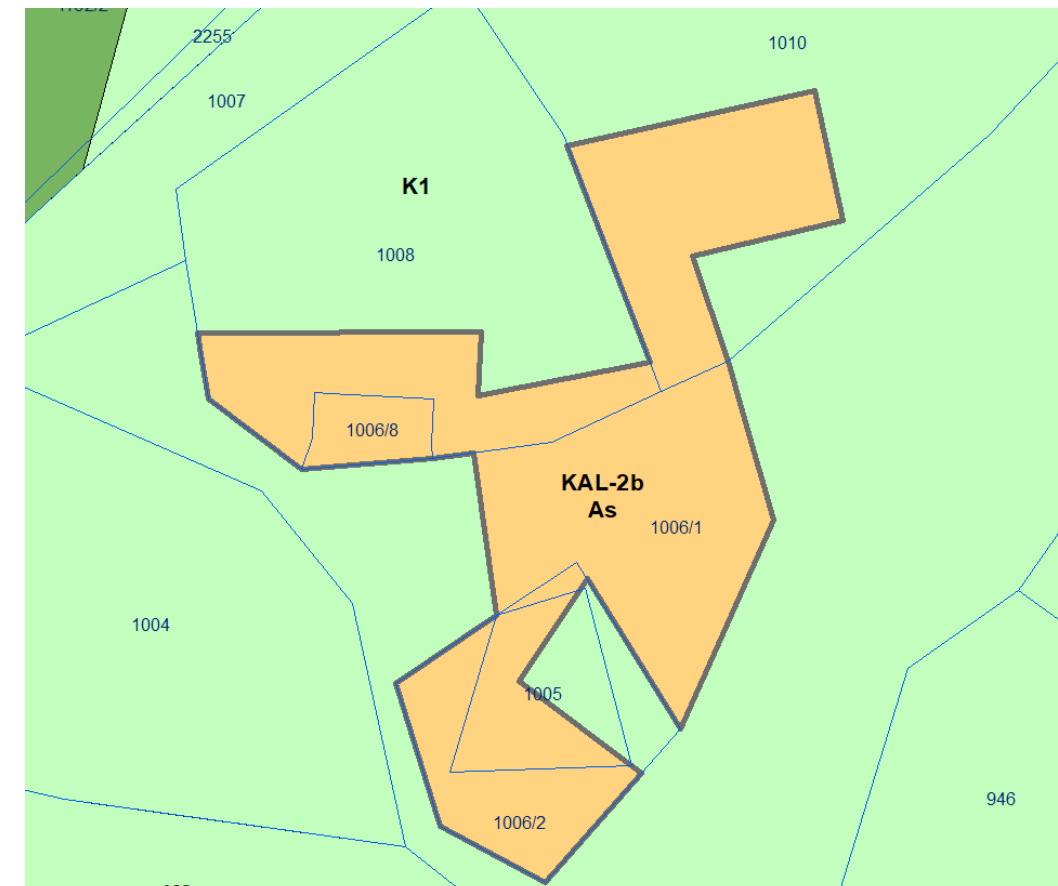
Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve



Predlog preoblikovanja območja EUP KAL-2b in namenske rabe As (s sivo šrafuro je prikazano obstoječe stavbno zemljišče izvorno območje). Izvzeto območje se priključi EUP OPR-7.



Pogled na obravnavano območje razpršene poselitve- na levi strani v ozadju je obstoječ novejši stanovanjski objekt, pred njim starejši gospodarski objekt; načrtovana stanovanjska hiša je okvirno nakazana z oranžno linijo



Predlog novo oblikovanega območja EUP KAL-2b in namenske rabe As