



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:

Naročnik:
Zasebni investitor

Novo mesto, april 2025

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

Prilagoditev in določitev 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:

.....

Številka:

I-3/25

Naročnik:

Zasebni investitor

Pripravljaivec:

Občina Ivančna Gorica

Občinska urbanistka: Irena Lavrih, univ. dipl. inž. arh.

Izdelovalec:

Acer Novo mesto d. o. o.

Pooblaščen
prostorski
načrtovalec:

Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1079



Sodelavci:

mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.
Blaž Mezmarčič, mag. inž. kraj. arh.
Tanja Jerin, inž. gradb.

Direktorica:

Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Novo mesto, april 2025

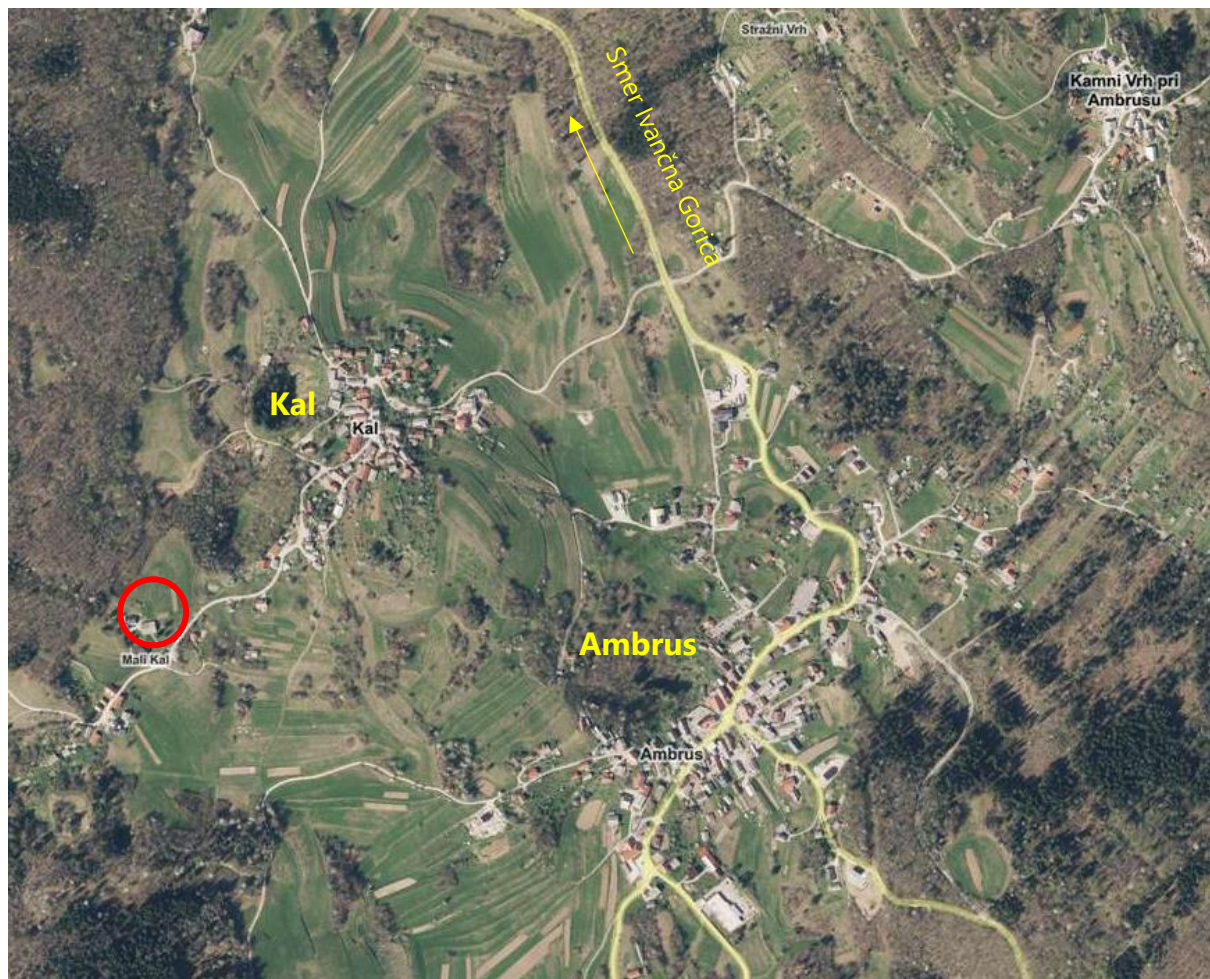
VSEBINA

1.	Uvodne obrazložitve.....	4
2.	Opredelitev nameravane gradnje oziroma posega.....	5
3.	Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine in z javnim interesom, doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta ter skladnost s pravnimi režimi	7
3.1.	Skladnost z ZUreP-3	7
3.2.	Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine in z javnim interesom	7
3.3.	Skladnost s fizičnimi lastnostmi zemljišča in pravnimi režimi na območju.....	9
3.4.	Skladnost s pravnimi režimi	10
4.	Povzetek utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 glede na namen	11
5.	Predlog novega območja namenske rabe posamične poselitve	11
6.	Viri	12

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

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.

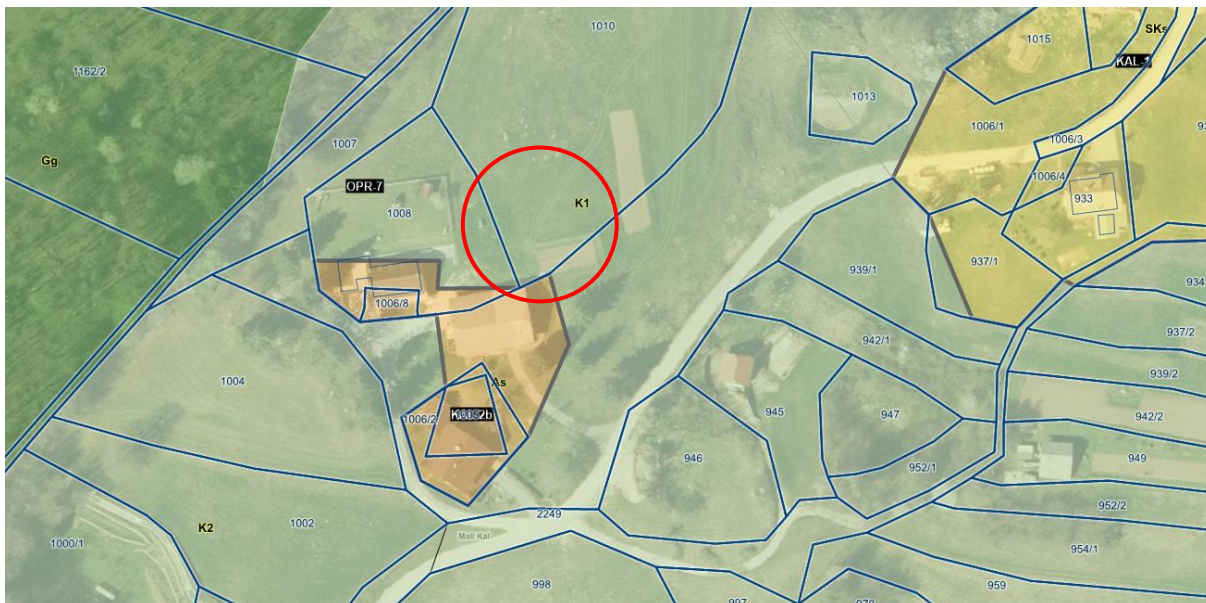


Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve

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 (vir podatka: kataster nepremičnin, Portal Prostor <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data>, GURS, stanje april 2025).

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).

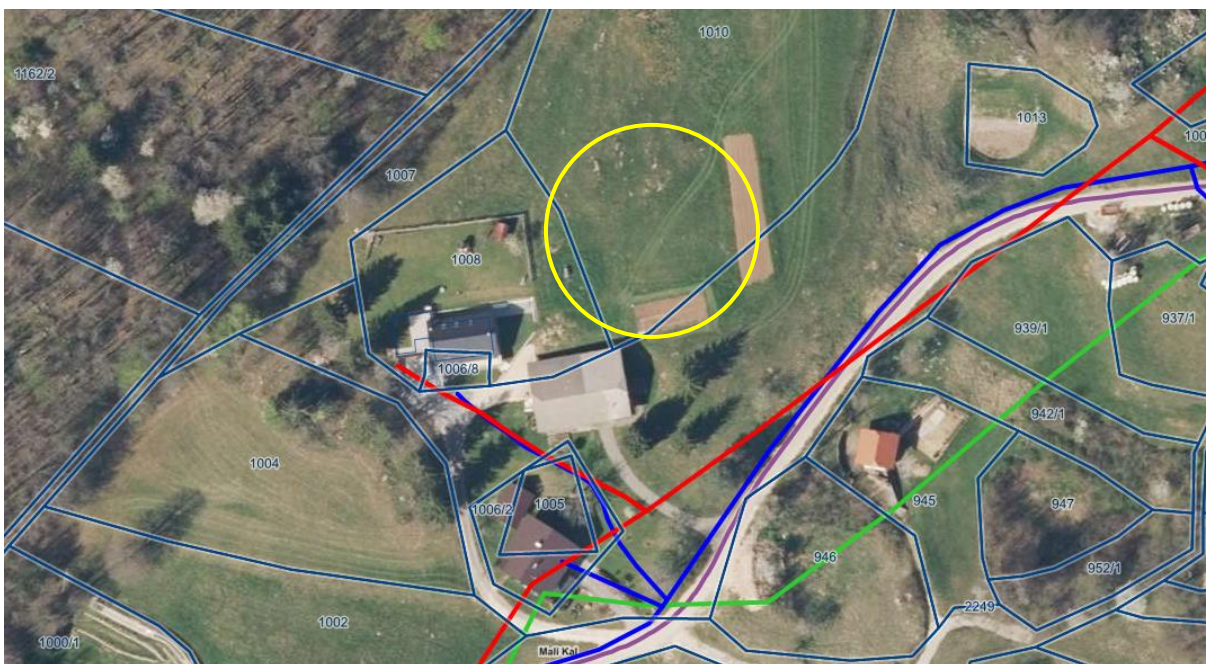


Slika 2: Prikaz obstoječega stavbnega zemljišča z namensko rabo As v veljavnem OPN s prikazom lokacije nameravane novogradnje v EUP z oznako KAL-2b, z lokacijsko preveritvijo se opredeli novo stavbno zemljišče na območju EUP z oznako OPR-7

2. 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.

Dostop do objekta bo urejen z javnega prometnega omrežja prek obstoječega dvorišča investitorja. Objekt bo priključen na obstoječe vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, imel bo lastno čistilno napravo. Z novim objektom bo zaokroženo območje obstoječe domačije.



Slika 3: Prikaz omrežja javnih poti in omrežij gospodarske javne infrastrukture (z rumeno je okvirno označena lokacija načrtovanega objekta). (vir: PISO, april 2025)

Sprememba, ki je predmet lokacijske preveritve:

Območje obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje za lokacijsko preveritev) meri **2160,91 m²** in je opredeljeno kot EUP KAL-2b, namenska raba je As. Na območju stojijo dve stanovanjski hiši in štirje pomožni kmetijsko-gospodarski objekti. Investitor želi na robu domačije zgraditi še eno stanovanjsko hišo. Dostop do območja načrtovane hiše je prek dvorišča med obstoječimi objekti.

Opredelitev novega stavbnega zemljišča je predlagana severovzhodno od gospodarskega objekta. Ta površina je sicer nekoliko dislocirana od obstoječih stavb, vendar pa je dostopna po podaljšani poti, ki se z dvorišča nadaljuje ob severni steni gospodarskega objekta. Tu se stavbno zemljišče na parceli št. 1008 nekoliko razširi, tako da se obenem tudi zaokroži funkcionalno zemljišče gospodarskega objekta.

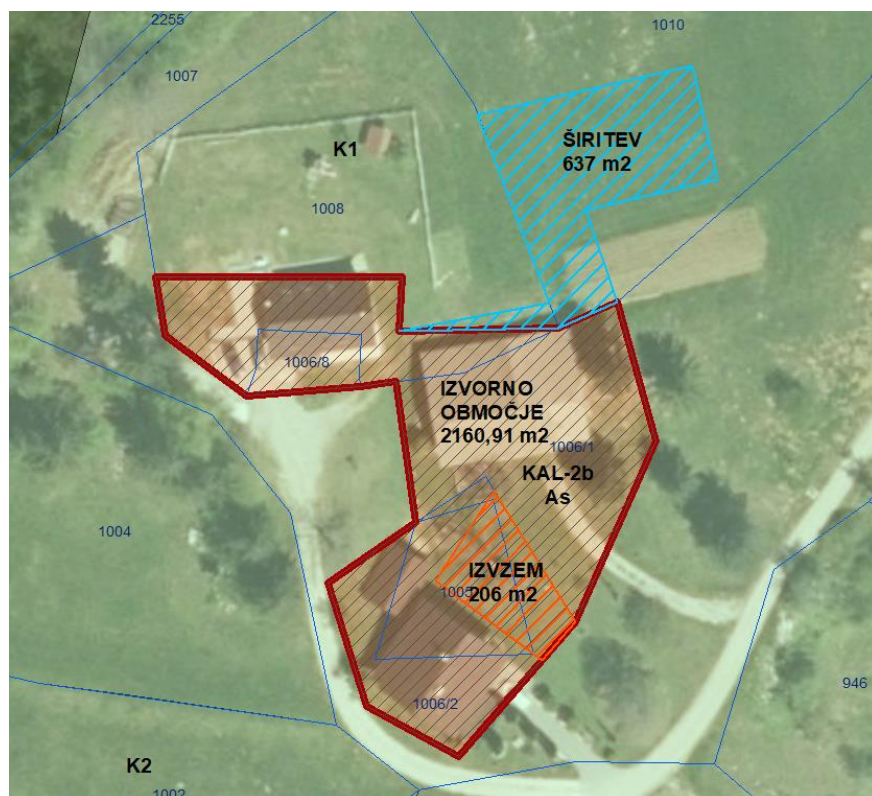
Na novo opredeljenem stavbnem zemljišču so v obstoječem stanju zelo plitva tla. Morebitna širitev stavbnega zemljišča na južnejši del zemljišča s parc. št. 1010 ali celo 1006/1 bi posegla na kakovostnejša tla (tu je njiva že v obstoječem stanju) ali pa na površine, ki funkcionalno dopolnjujejo obstoječi kmetijski gospodarski objekt.

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 izvirnega območja - **206 m²**, opredeli se namenska raba K1 (kmetijsko zemljišče);
- opredeli se **ново stavbno zemljišče** z namensko rabo As (površine razpršene poselitve) na severni strani domačije na površini **637 m²**, da se zagotovi dovolj velika parcela za gradnjo hiše.

Upoštevajoč izvzem in opredelitev novega stavbnega zemljišča **se izvorno območje zemljišča z namensko rabo As poveča za 431 m²**.

Tak obseg širitve stavbnega zemljišča je **skladen z zahtevami ZUreP-3**, saj ne presega 600 m² in je širitev (431 m²) z upoštevanjem izvzema obstoječega stavbnega zemljišča manjša od dopustnih 20 %, ki v tem primeru znaša 432 m².



Slika 4: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (oranžno, namenska raba As) in območja lokacijske preveritve, ki je sestavljeno iz območij izvzema (rdeče) in območja širitve (modro).

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

3.1. Skladnost z ZUreP-3

Zakon o urejanju prostora določa v **32. členu** naslednje pogoje glede ohranjanja posamične poselitve:

»(1) *Obstoječa posamična poselitev 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.
--

3.2. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine in z javnim interesom

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).

Predlagana novogradnja, zaradi katere je potrebno preoblikovanje stavbnega zemljišča, je načrtovana na območju, na katerem je v grafičnem delu izvedbenega dela OPN opredeljena enota urejanja prostora OPR-7 (kmetijsko zemljišče z oznako K1), stavbno zemljišče, kateremu bi se območje novogradnje priključilo, pa ima v OPN opredeljeno enoto urejanja prostora KAL-2b (stavbno zemljišče z oznako As).

Za enoti urejanja prostora **KAL-2a** in KAL-2b OPN določa posebne prostorske izvedbene pogoje: »Enoti sta v varstvenem pasu vodnega vira, zato se pri vseh posegih upoštevajo omejitve in pogoji, skladno z odlokom oz. uredbo o varstvu vodnih virov.«

Za stavbno zemljišče, ki se bo povečajo, bodo veljali prostorsko izvedbeni pogoji za namensko rabo As – površine razpršene poselitve (120. člen OPN):

32. As – površine razpršene poselitve
1 Tipologija zazidave: eno- in dvostanovanjske prostostoječe stavbe, kmetijske stavbe (hlevi, kašče, skednji, kozolci ipd.), tudi spremljajoči objekti in objekti, namenjeni dopolnilnim dejavnostim na kmetiji.
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: /
3 Dopustne dejavnosti: poleg bivanja, kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti, kot so gostinstvo in turizem, kultura, trgovina ter storitvene in poslovne dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 60 m ² , omejitev velikosti površine ne velja za dopolnilne dejavnosti na kmetiji), če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev);
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov okolje.

4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v Prilogi 2 tega odloka.

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.

6 Merila in pogoji za oblikovanje: upoštevajo se določila 79. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka, poleg tega pa še:

a) Stanovanjske stavbe:

Gabariti:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris (do 9,5 m širine), razlika med osnovnima stranicama je od 1:1,2 do 1:2,0. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovati tloris (praviloma L in U oblike). Ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta;
- višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet. Dopustna je etažnost objektov do $K + P + 1 + M$. Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost je do $K + P + M$. Največja višina stavbe nad terenom je 11 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe;
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je visok do 0,8 m oziroma do največ 1,2 m, vendar je v tem primeru fasada poudarjeno horizontalno členjena. Odstopanja so dopustna v skladu s 3. odstavkom 79. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka.

Streha:

- dopustne so klasične dvokapne strehe. Štirikapne strehe so dopustne, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe ali če gre za nestanovanjsko dejavnost v objektu;
- naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 35° do 45°;
- izven območij strnjenih tradicionalnih delov naselja so dopustne tudi enokapne in ravne strehe z naklonom do 20°;
- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih dozidav;
- dopustni so čopi, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči;
- dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko pa tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Vse frčade na eni strehi naj imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade;
- dopustna je kritina v opečni in temno rjavi barvi, glede na prevladujoč tip kritine v naselju pa tudi v sivi in temni sivi barvi.

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bodo usklajeni s tradicionalnimi objekti. S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta;
- fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo načeloma pokončne oblike;
- dopustna je postavitve objektov tradicionalnega oblikovanja in materialov, pa tudi uvajanje sodobnejših materialov in oblikovnih pristopov (enostavnejše členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami;
- fasade so lahko delno tudi lesene in obložene s kamnom, detajli na objektih naj bodo na območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les.

b) Nestanovanjske stavbe:

Lokacija in gabariti:

- objekti na parceli se lahko sestavljajo v nize, če je taka postavitve značilna za naselje in če gre za gručasti oziroma vrstni tip organizacije dvorišča;
- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razlika med osnovnima stranicama je od 1:1,2 do 1:3;
- višinski gabarit: do $K + P + p$ ali $P + 1 + p$. Največja višina stavbe nad terenom je 11 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe;
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapno streho je skrit za kapjo strehe. Odstopanja so dopustna v skladu s tretjim odstavkom 79. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka;
- izjemoma se dopustijo odstopanja od v tem členu določenih tlorisnih in višinskih gabaritov, če so potrebna zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam predpisov, če so v projektni dokumentaciji posebej utemeljena na podlagi strokovnih prostorskih preveritev in če objekt ni vidno izpostavljen oziroma je zakrit z vegetacijo.

Streha:

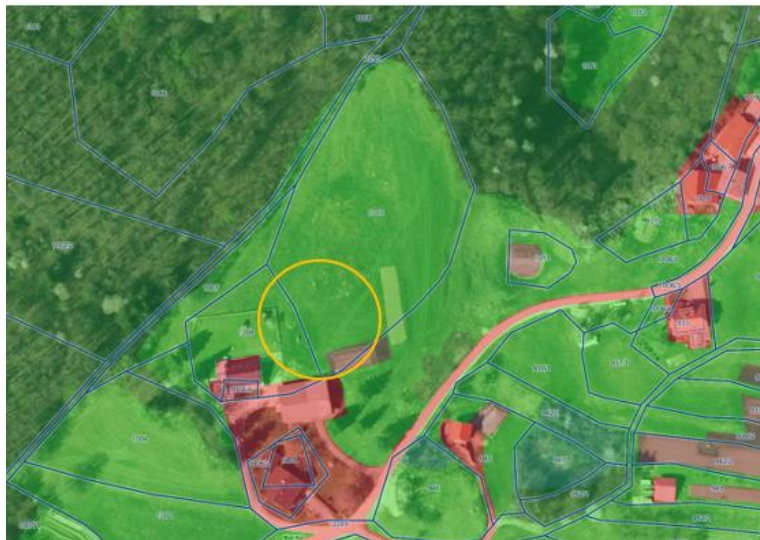
- Fasade:**

- Nameravani poseg je **skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji** za namensko rabo As, navedenimi v veljavnem OPN.

9

Območje je reliefno razgibano, teren pada proti jugovzhodu. Lega in usmeritev načrtovane hiše bosta usklajeni z obstoječima stavbama in plastnicami.

Območje novogradnje je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) trajni travnik. Boniteta zemljišča je 35, gre za zemljišče s plitvimi tlemi.

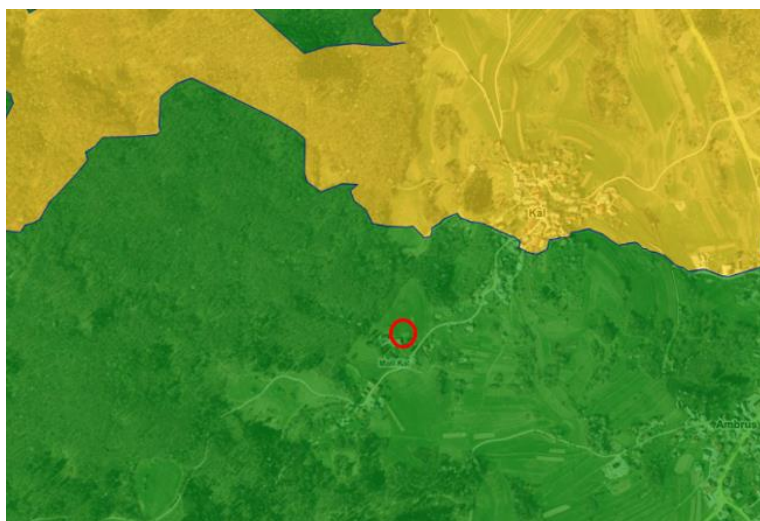


Slika 7: Prikaz dejanske rabe tal (vir: PISO, april 2025)

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.

3.4. Skladnost s pravnimi režimi

Na obravnavanem območju ni območij erozijskih, poplavnih ali plazljivih območij, območij varstva kulturne dediščine in varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom.



Slika 8: Prikaz širšega vodovarstvenega območja Globočec z milejšim vodovarstvenim režimom (vir: PISO, april 2025)

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.

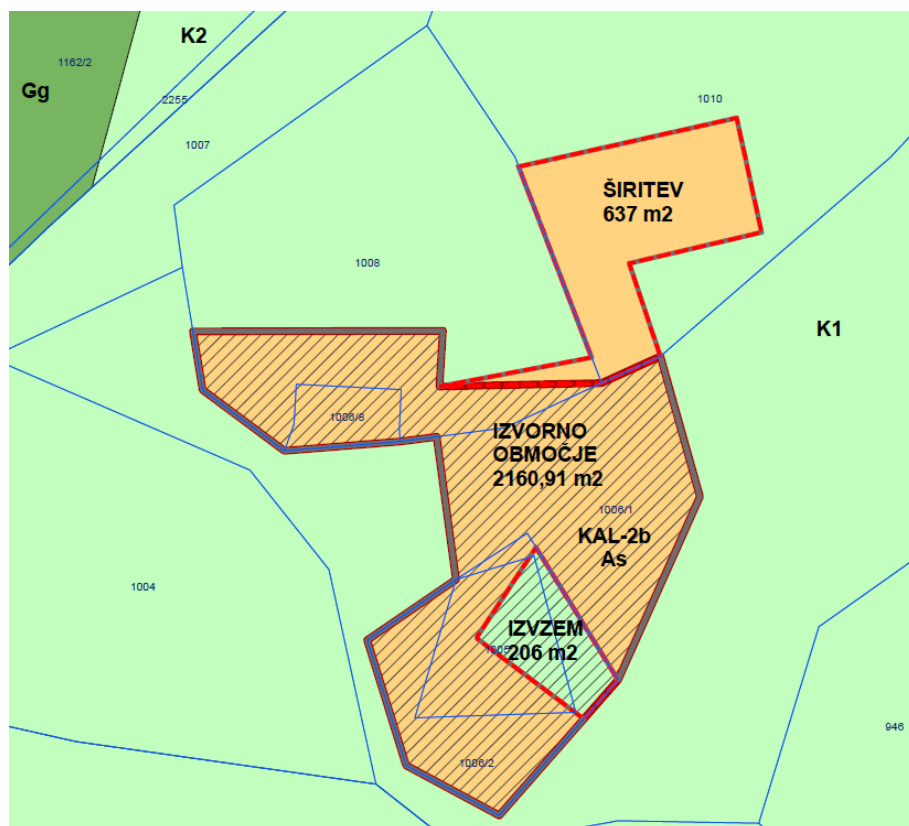
Nameravani posegi oz. predlagana odstopanja **niso v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju.**

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

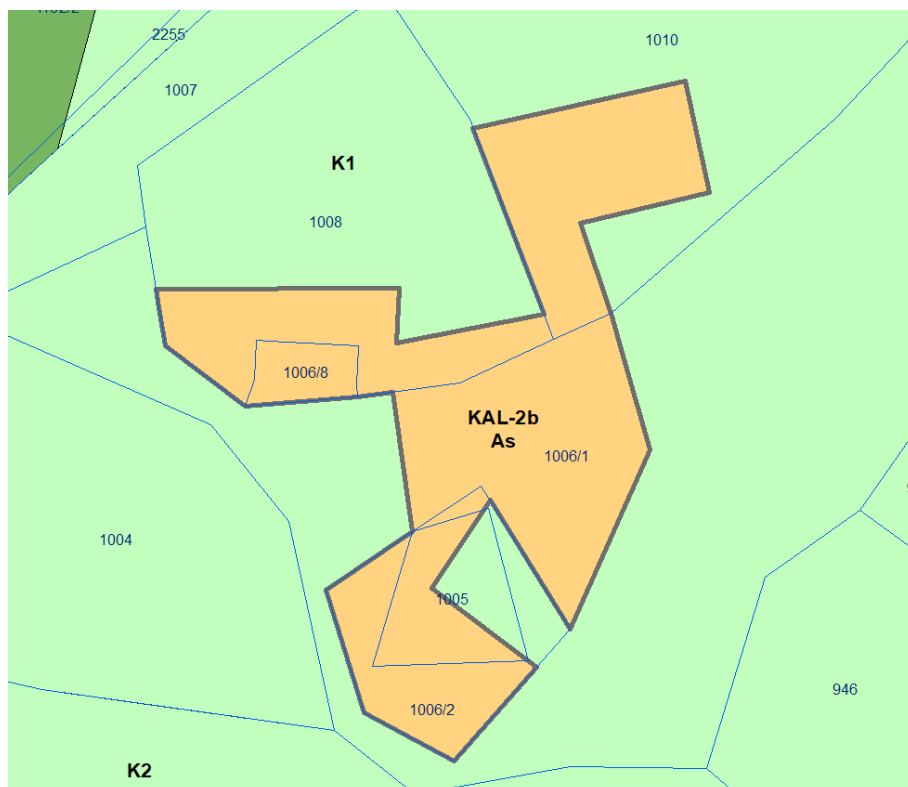
Preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča se nanašata na nameravano gradnjo stanovanjske stavbe, zaradi katere je potrebno povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča (širitev za manj kot 20 % obstoječega stavbnega zemljišča). Skladni sta z ZUreP-3 in sta dopustni, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- sta skladni z določbami 32. člena ZUrep-3,
- sta skladni z določbami 135. člena ZUrep-3,
- sta skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz veljavnega OPN ter
- upoštevata fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

5. PREDLOG NOVEGA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE



Slika 9: 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.



Slika 10: Predlog novo oblikovanega območja EUP KAL-2b in namenske rabe As

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se na severnem delu na območju površine 637 m² 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 m² 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.

Območje lokacijske preveritve je skupaj z načrtovanimi ureditvami in parcelami prikazano v grafični prilogi, v vektorski obliki je priloženo digitalni obliki tega elaborata lokacijske preveritve.

6. VIRI

- Portal Prostor, Kataster nepremičnin; <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, GURS, stanje april 2025
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin; <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>, stanje april 2025
- Občinski prostorski načrt Občine Ivančna Gorica, Uradni list RS, št. 36/17-UPB, Uradno glasilo e-občina št. 28/23-tehnična posodobitev