



Elaborat lokacijske preveritve

v enoti urejanja prostora ZAF-2
v Zagradcu
(odstopanje od PIP na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 -
Zagradec)

Identifikacijska številka:

Naročnik:
Zasebni investitor

Novo mesto, junij 2019

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ZAF-2 v Zagradcu (odstopanje od PIP na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 - Zagradec)**

Identifikacijska številka:

Številka: J-3/19

Naročnik: zasebni investitor

Pripravljaivec: Občina Ivančna Gorica

Izdelaovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Odgovorna vodja - pooblaščenka prostorska načrtovalka: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0850 KA

Sodelavci: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.
Tanja Jerin Jevnikar, inž. grad.

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

Novo mesto, junij 2019

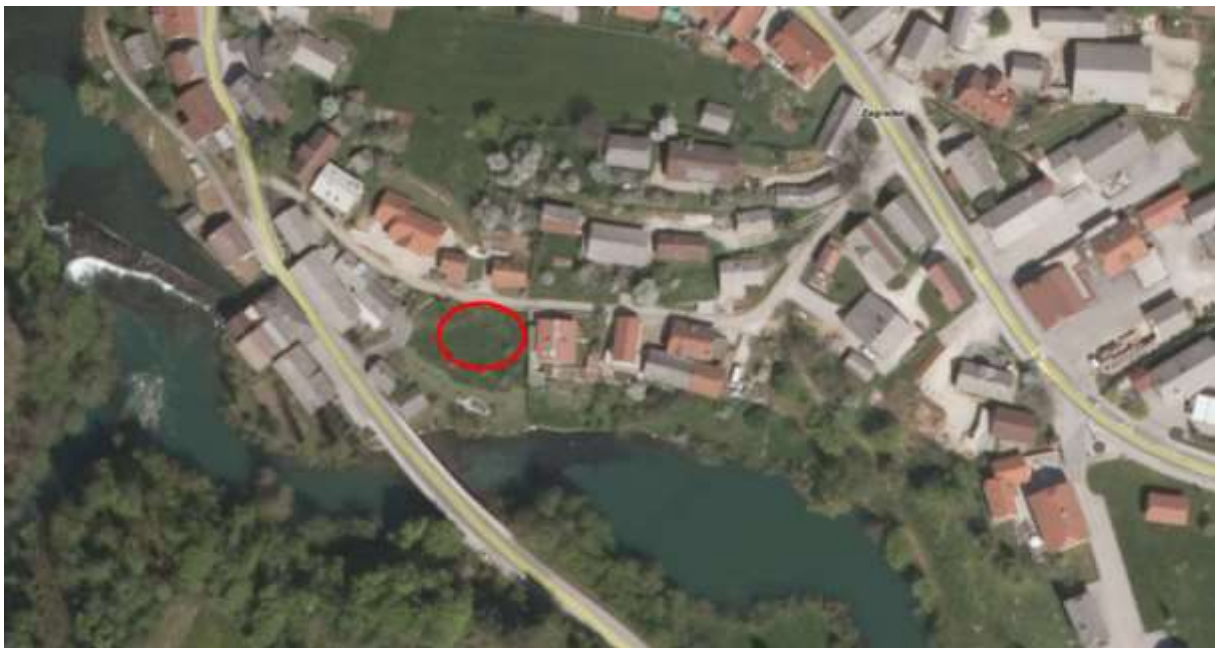
Vsebina

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE	4
2	OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA	6
3	SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE TER PRAVNIMI REŽIMI.....	8
3.1	Veljavni prostorski akt.....	8
3.2	Varstveni režimi	12
3.3	Dejanska raba tal.....	14
3.4	Dostop in opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo	14
4	UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN.....	15
5	VIRI	16

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor želi zgraditi stanovanjsko stavbo v Zagradcu v občini Ivančna Gorica, na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 Zagradec. Gradnja te stavbe ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede najmanjše velikosti gradbene parcele za gradnjo novih objektov, določenemu z drugim odstavkom 78. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 73/13 in 81/16, 25/17 - NPB1, 25/17 in 36/17, v nadaljnjem besedilu: OPN) in prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnega faktorja zazidanosti, določenemu z drugim odstavkom 113. člena odloka).

Investitor meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN, zato je naročil elaborat lokacijske preveritve (prvi in drugi odstavek 131. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2).

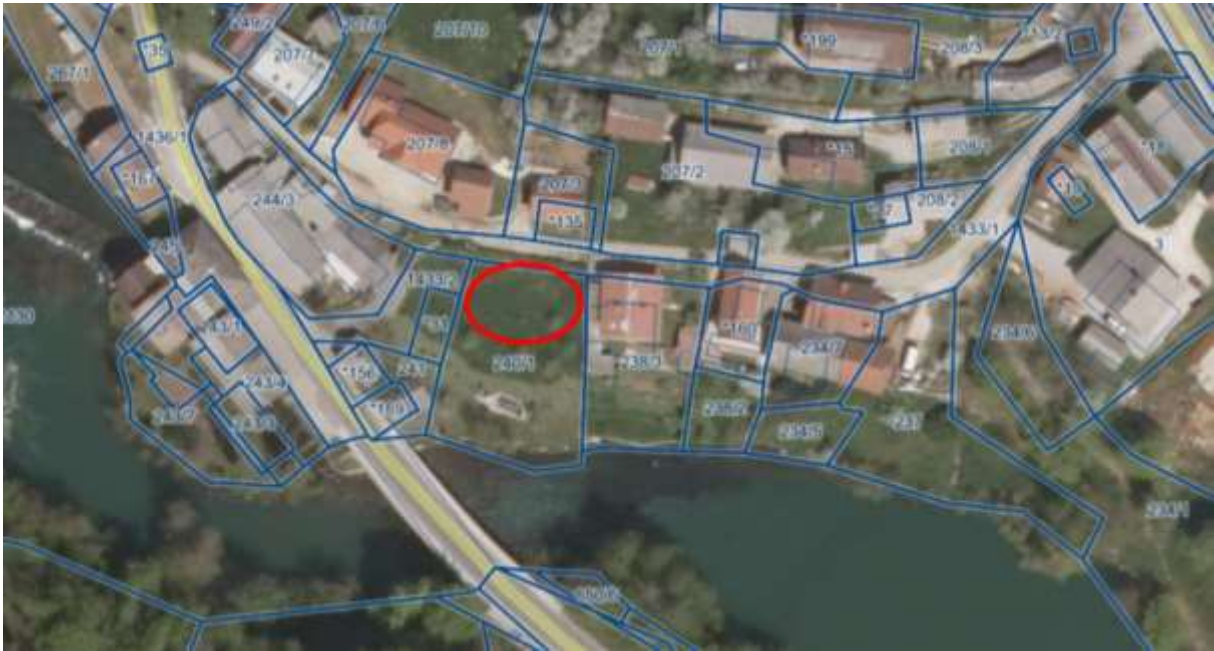


Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve v Zagradcu (vir: PISO, junij 2019)

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, ki določajo najmanjše velikosti gradbene parcele za gradnjo novih objektov in največji dopustni faktor zazidanosti, in sicer za gradnjo stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 - Zagradec z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskima izvedbenima pogojema, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.

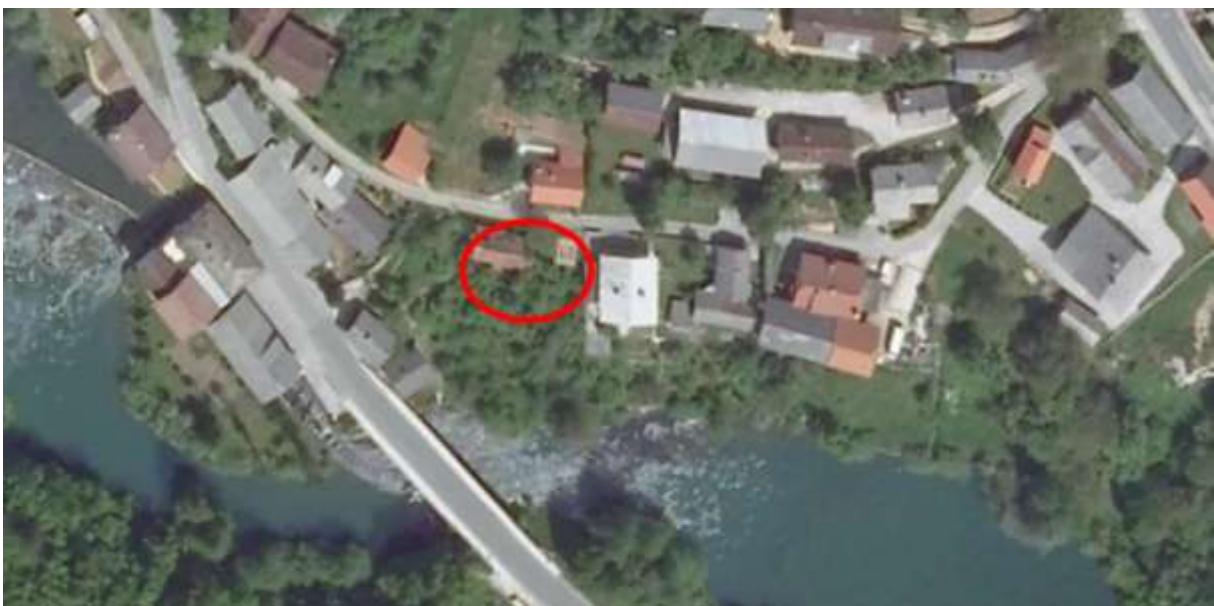
Predmet lokacijske preveritve je gradnja stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 - Zagradec.



Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju (vir: PISO, junij 2019)



Slika 3: Na levi sliki pogled na obravnavano zemljišče z mostu prek Krke. Na desni pogled z javne poti na zemljišče, ki je nagnjeno proti Krki (vir: PISO, junij 2019)



Slika 4: Prikaz obravnavanega zemljišča na DOF iz obdobja 2009 - 2011, kjer je še vidna stara hiša, ki je bila opuščena in kasneje zaradi požara odstranjena (vir: PISO, junij 2019)



Slika 5: Fotografija stare hiše, ki je stala na obravnavanem zemljišču približno do leta 2010 in je bila opuščena ter kasneje zaradi požara odstranjena (foto: arhiv investitorja)

2 OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA

Zemljišče s parc. št. 240/1, k. o. 1825 – Zagradec, je v naravi travnik in je v celoti v lasti investitorja. Zemljišče je nagnjeno v smeri proti reki Krki. Leži tik ob javni poti, s katere je neposredno dostopno.

Nameravana gradnja je stanovanjska hiša, ki se postavi vzdolž javne poti in smiselno upošteva obstoječo gradbeno linijo, ki jo določajo obstoječe stavbe. Predvideni višinski gabarit stavbe je K + P + M, vendar ne višji od sosednjih objektov, zlasti stavb vzhodno od obravnavanega zemljišča. Glede na tipologijo obstoječih stavb je smiselna postavitev stavbe pravokotnega tlorisa ali tlorisa v obliki črke L ali T, kot dvokapnica. Dopustna je tudi postavitev nadstreška in drugih pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcionalnost stanovanjske stavbe, vključno z opornimi zidovi, ki bodo potrebni zaradi velikih višinskih razlik na zemljišču.

Z nameravano gradnjo stanovanjske hiše ne bo presežen dopustni faktor zazidanost (FZ), ki je določen v OPN in znaša 0,40. Vendar pa želi investitor poleg same stanovanjske stavbe postaviti tudi pomožne objekte, ki bodo dopolnjevali funkcionalnost stanovanjske stavbe (nadstrešek ali garaža, drvarnica, vrtna lopa).

Stanovanjska stavba in pomožni objekti bodo postavljeni na obravnavano zemljišče ob upoštevanju PIP v OPN, ki določajo dopustne odmike od parcelnih mej.

Objekt bo priključen na obstoječa omrežja in naprave gospodarske javne infrastrukture.

Na spodnjih slikah je prikazano izvorno območje lokacijske preveritve, in sicer na dveh katastrih:

- na katastru, na katerem je bil narejen veljavni OPN (2008) in kjer sta vidni tudi poziciji starih stavb na obravnavani in sosednji parceli
- in na aktualnem katastru, na katerem na obravnavanem zemljišču ni prikazana stavba, na sosednji parceli pa je vrisana obstoječa stavba.

Stari in novi kataster prikaz parcelnih mej sta torej različna, na obeh prikazih pa je tudi vidno, da je kataster zamaknjen glede na dejansko stanje, razvidno iz letalskega posnetka.

Na spodnji sliki je prikazano območje lokacijske preveritve (rdeča linija). Informativno je prikazano tudi območje (modra šrafura), na katerem je dopustna postavitev stavb, ob smiselnem upoštevanju gradbene linije sosednjih stavb (najmanj 2 m in največ 5 m od roba ceste). Ob tem pa je pri postavitvi objekta na parcelo treba zagotoviti tudi ustrezne odmike od parcelnih mej sosednjih zemljišč glede na splošne PIP o legi objektov.



Slika 6: Izvorno območje lokacijske preveritve (rdeča linija). Informativno je prikazano tudi območje (modra šrafura), na katerem je dopustna postavitev stavb ob smiselnem upoštevanju gradbene linije sosednjih stavb (najmanj 2 m in največ 5 m od roba ceste (črtkana linija)). Prikaz je narejen na katastru iz veljavnega OPN (GURS, 2008)

Na zemljiški parceli, na kateri želi investitor postaviti stanovanjsko hišo, je pred nekaj leti še stala stanovanjska hiša s pomožnimi objekti, ki pa je bila opuščena in zaradi požara pred nekaj leti v celoti odstranjena.



Slika 7: Izvorno območje lokacijske preveritve (rdeča linija). Informativno je prikazano tudi območje (modra šrafura), na katerem je dopustna postavitev stavb ob smiselnem upoštevanju gradbene linije sosednjih stavb (najmanj 2 m in največ 5 m od roba ceste (črtkana linija)). Prikaz je narejen na aktualnem katastru (GURS, 16. 6. 2019).

3 SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE TER PRAVNIMI REŽIMI

3.1 Veljavni prostorski akti

Na obravnavanem območju velja Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 73/13 in 81/16, 25/17 - NPB1, 25/17 in 36/17). na tem območju ne velja noben državni prostorski akt.

V strateškem delu OPN je v 7. členu odloka (stanje in značilnosti prostorskega razvoja občine) naselje Fužina-Zagradec opredeljeno kot večje naselje v občini.

V 8. členu odloka (izhodišča prostorskega razvoja občine) je v tretjem odstavku med drugimi navedeno izhodišče:

- *nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Bistven poudarek je na prenovi obstoječih naselij (notranji razvoj naselij);*

V 9. členu odloka (cilji prostorskega razvoja občine in razvojni projekti) je v drugem odstavku med drugimi naveden cilj:

- 2) *Občina spodbuja uravnotežen prostorski razvoj naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij. Poselitev se usmerja v večja naselja. Preprečuje se nadaljnje širjenje razpršene gradnje.*

Nameravani posegi so **skladni s cilji prostorskega razvoja občine.**

V izvedbenem delu OPN je obravnavano območje opredeljeno kot del enote urejanja prostora z oznako ZAF-2, kjer je opredeljena namenska raba prostora SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.



Slika 8: Izsek iz OPN Ivančna Gorica (vir: PISO, junij 2019)

V petem odstavku 77. člena odloka o OPN (splošni PIP o legi objektov) je določeno:

(5) Odmiki od mej sosednjih zemljišč:

- stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m oz. 3 m od najbolj izpostavljenega dela objekta;
- objekti GJI se lahko gradijo do meje sosednjih zemljišč;
- na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij, morajo biti nove stavbe od meje navedenih območij oddaljene najmanj 5 m;
- odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča na vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če z zmanjšanim odkikom soglašajo lastniki vseh zemljišč v oddaljenosti do 4 m od objekta;
- odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni v 82. členu (splošni PIP glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov) tega odloka.

V prvem in četrtem odstavku 79. člena odloka o OPN (Splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) je navedeno:

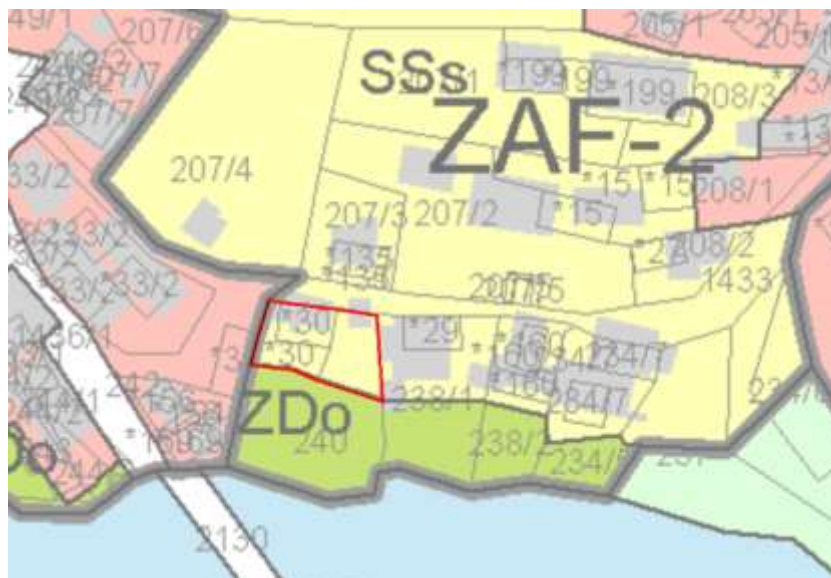
1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

....

4) Pri določanju višine stavb, vključno s kolenčnimi zidovi, se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP oz. na vplivnem prostoru, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti.

Individualno odstopanje je **skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov** in se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Načrtovani poseg, ki pomeni odstopanje od PIP v veljavnem OPN, bo z urbanističnega vidika sprejemljiv, saj je načrtovana gradnja predvidena ob smiselnem upoštevanju gradbene linije, ki jo tvorijo obstoječi objekti vzdolž javne poti, tako da se na gradbeno linijo (najmanj 2 m in največ 5 m oddaljeno od roba vozišča javne poti) postavi bodisi stanovanjska stavba bodisi nadstrešek, garaža ali drug pomožni objekt. Predvidena višina stavbe je K+P+M, streha bo dvokapna in ne bo višja od sosednjih objektov, tako da stavba ne bo izstopala v silueti naselja. Dostop do objekta je zagotovljen z javne poti, objekt bo priključen na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Na preostalem delu zemljišča se ohranja vrt. Z načrtovano gradnjo bo zagotovljena ohranitev podobe naselja oziroma tipologija gradnje na tem delu naselja Zagradec.

Ob upoštevanju v veljavnem OPN določenih odkimov nameravane prizidave od sosednjih zemljišč in objektov individualno odstopanje ne bo povzročilo vplivov na sosednje objekte in tudi ne bo vplivalo na možnost izrabe sosednjih zemljišč, prav tako ne bo povzročilo poslabšanja bivalnih in delovnih razmer.



Slika 9: Prikaz obravnavanega zemljišča na izseku iz OPN Ivančna Gorica (vir: PISO, junij 2019)

V drugem odstavku 78. člena odloka o OPN (splošni PIP o gradbenih parcelah) je določeno:

- 2) Najmanjša velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov se določi skladno s pogoji:
- za prostostoječo stanovanjsko stavbo na območju SSs najmanj 550 m²,
 -

Nameravana gradnja **odstopa od splošnih PIP o gradbenih parcelah**, saj po podatkih iz veljavnega OPN velikost zemljišča, na katerem je podrobna namenska raba za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo SSs, ne dosega pogoja 550 m², pač pa le 364 m².

Tako majhen obseg zemljišča z namensko rabo SSs in s tem gradbene parcele je določen v OPN glede na zatečene razmere, ko je na tem zemljišču še stala stara domačija.

Individualno odstopanje od **splošnih PIP o gradbenih parcelah** je dopustno:

- zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, saj ima zemljišče razmeroma velik nagib, ki še naraste na območju zelenih površin (ZDo), kjer so tudi omejitve zaradi varstva narave in poplav, zato tudi morebitna sprememba podrobne namenske rabe prostora ne bi bila mogoča,
- zaradi pozidanosti okoliških zemljišč na sosednjem zemljišču vzhodno ob obravnavanega zemljišča, kjer že stoji stanovanjska hiša
- in zaradi posebnih PIP za EUP (ZAF –OPPNb) na sosednjem zemljišču zahodno ob obravnavanega zemljišča, kjer je podrobna namenska raba CU in je zahtevana priprava OPPN.

Individualno odstopanje je skladno s PIP, ki določajo urbanistično oblikovanje tudi ob upoštevanju 77. člena odloka, ki govori o legi objektov in določa, da morajo biti prostostoječe stavbe (nad terenom in pod njim), od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m oz. 3 m od najbolj izpostavljenega dela objekta, ob soglasju sosedov pa lahko tudi manj.

V drugem odstavku 113. člena (podrobnejši PIP za območja stanovanj) odlok o OPN določa:

1. SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40	FI: 0,30 – 0,75
3 Dopustne dejavnosti: površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem,		

kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;
- dejavnosti so dopustne v pritličju stavb. Izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno;
- v stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.

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:

Gabariti:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razlika med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,4, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (praviloma L in T oblike). Ti volumni ne smejo presežati tretjine volumna osnovnega objekta;
- višinski gabariti: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do $K + P + 1 + M$. Na nagnjenem terenu je dopustna etažnost 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 oz. 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.

Strehe:

- dopustne so dvokapne in enokapne strehe. Ravne strehe in štirikapnice so dopustne, če so značilne v EUP. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad NO in EO je lahko nižji;
- v EUP-jih, kjer se dopusti sodobnejše oblikovanje objektov, so dopustne ravne in enokapne strehe nizkega naklona nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti;
- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav;
- dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine, na enokapnih strehah frčade niso dopustne.

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprt in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni;
- dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.

Individualno odstopanje je **skladno s splošnimi PIP, navedenimi v drugem odstavku 113. člena OPN** (Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo), z izjemo dopustnega faktorja zazidanosti (FZ), ki znaša 0,40. Tudi ob upoštevanju zahtevanih odmikov od parcelnih mej je mogoče zagotoviti dovolj veliko površino za postavitev stanovanjske stavbe (cca 140 m², kar je manj kot 40 % od celotnega zemljišča, namenjenega za gradnjo, to je 364 m²). Da pa bi omogočili tudi postavitev pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcionalnost stanovanjske stavbe, je namreč smiselno dopustiti povečanje FZ z 0,40, kot jih določa veljavni OPN, na 0,50. Tako dopustna gostota pozidave na tej parceli je skladna z značilnostmi okoliške pozidave v naselju.

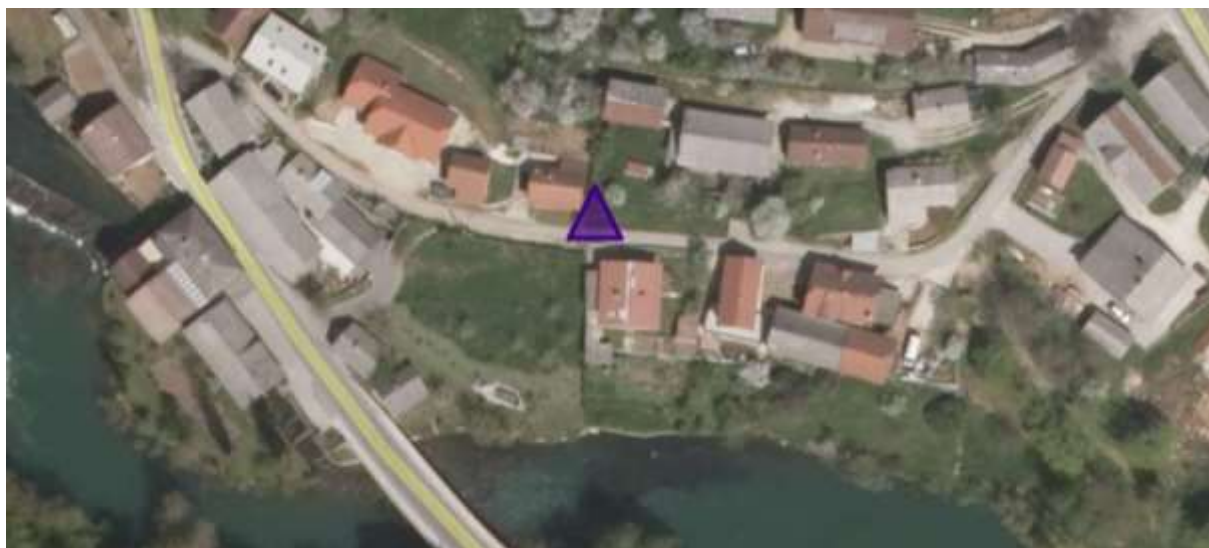
V šesti točki ... v Prilogi odloka 1: POSEBNI PIP ZA POSAMEZNE EUP (PIIP) so za območje enote urejanja prostora z oznako ZAF-2 navedeni posebni prostorski izvedbeni pogoji:

ŠIFRA EUP	IME EUP	POSEBNI PIP in drugi podatki
ZAF-2	Med Zagradcem in Fužino	Ob regionalni cesti se spodbuja razvoj centralnih dejavnosti, predvsem oskrbnih, storitvenih in družbenih. Z novimi zapolnitvami se prostor racionalno izrabi, tako da se ohranijo dostop ter možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo tudi nadaljnjim gradnjam na nepozidanih stavbnih parcelah. Posegi na območje vodotoka oz. na poplavno območje se uskladijo s pristojno službo za upravljanje z vodami. Za posege na območje registrirane kulturne dediščine veljajo splošni PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine iz 97. člena tega odloka. Posegi na območje varstva narave se uskladijo s pristojno službo za varstvo narave.

Nameravani posegi **so skladni s posebnimi PIP** za obravnavano območje, saj pomenijo zapolnitev vrzeli v naselju na območju sicer strnjene pozidave.

3.2 Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine. Na zgornji strani javne poti stoji Kapelica pri hiši Zagradec 14, ki je opredeljena kot sakralna stavbna dediščina.



Slika 10: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO, junij 2019)

Nameravani posegi **so skladni s cilji varstva kulturne dediščine**, saj ne bodo posegali na območje kapelice pri hiši Zagradec 14.

Na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave. V bližini stavbnega zemljišča za stanovanjsko gradnjo je reka Krka z obrežji, ki je opredeljena kot naravna vrednota, ekološko pomembno območje in Natura 2000.



Slika 11: Prikaz območij ohranjanja narave (vir: PISO, junij 2019)

Nameravani posegi so **skladni z zahtevami za ohranjanje narave**, saj ne posegajo v območja varstva narave.

Po podatkih iz državnih podatkovnih baz ne gre za erozijsko območje, in tudi ne za območje poplav. V bližini pa sta na območju reke Krke in obvodnega prostora opredeljeni Katastrofalno območje poplavljanja in Redko območja poplavljanja.



Slika 12: Prikaz erozijskih in poplavnih območij (vir: PISO, junij 2019)

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za varstvo pred poplavami in erozijo**, saj ne posegajo na območja poplav ali erozijska območja.

3.3 Dejanska raba tal

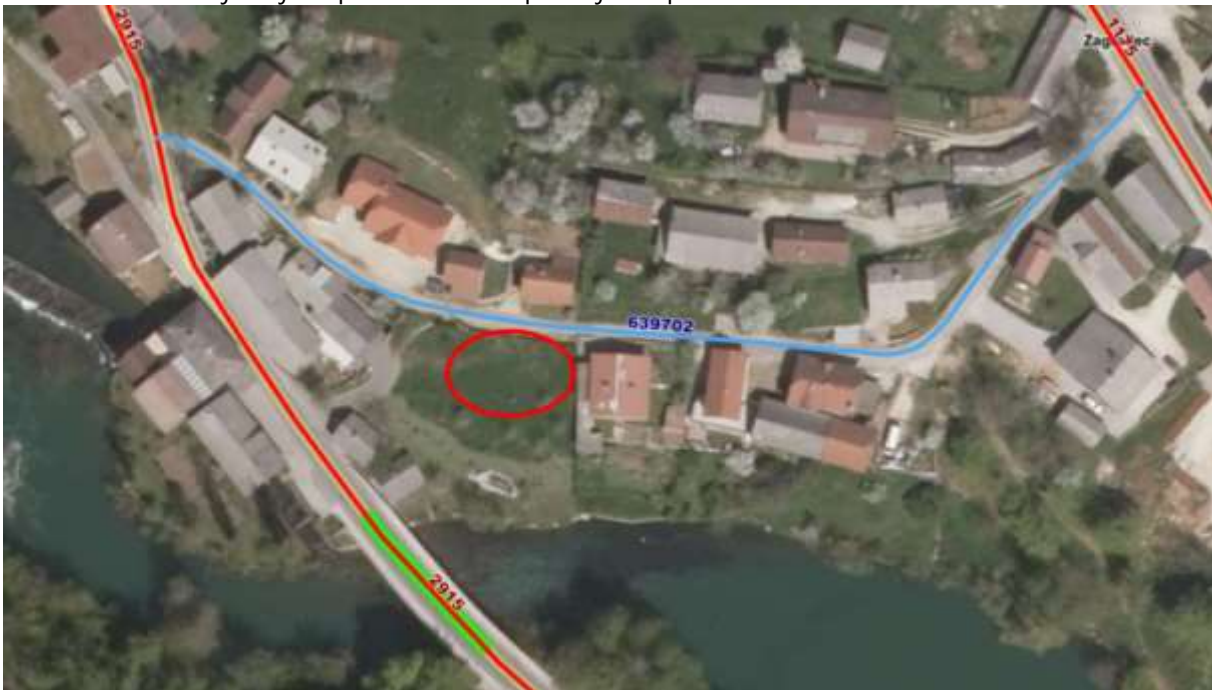


Slika 13: Prikaz dejanske rabe tal. Opečno rjava barva prikazuje pozidane površine, svetlo zelena trajne travnike (vir: PISO, junij 2019)

Nameravani poseg bo spremenil **dejansko rabo tal**, saj je predviden v naselju, in to na območju, ki je v OPN namenjeno gradnji stanovanjskih stavb.

3.4 Dostop in opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Obravnavano zemljišče je neposredno dostopno z javne poti št. 639702.



Slika 14: Prikaz obstoječe prometne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, junij 2019)

Na njem je zagotovljena okoljska, energetska infrastruktura in komunikacijska infrastruktura, na katero se lahko priključi načrtovana novogradnja.



Slika 15: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, junij 2019)

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za zagotavljanje prometne dostopnosti in opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo.**

4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN

Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo stanovanjske hiše, ki ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem zaradi objektivnih okoliščin, ki so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.

Nameravana gradnja je predvidena na zemljišču, namenjenem za gradnjo, ki ne dosega v OPN zahtevanih 550 m², pač pa je veliko 364 m².

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli na zemljišču s parcelno številko 240/1, k. o. 1825 - Zagradec, dopusti gradnja stanovanjske hiše in to ne glede na določbe drugega odstavka 78. člena odloka o OPN (splošni PIP o gradbenih parcelah), ki določa, da je na območju SSs najmanjša velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov za prostostoječo stanovanjsko stavbo najmanj 550 m².

Z namenom, da se omogoči tudi postavitev pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcionalnost stanovanjske stavbe, se ne glede na določbe drugega odstavka 113. člena OPN (podrobnejši PIP za območja stanovanj) se na zemljišču s parcelno številko 240/1, k. o. 1825 - Zagradec, dopusti tudi povečanje dopustnega faktorja zazidanosti (FZ) na 0,50 in to ne glede na določbe drugega odstavka 113. člena (podrobnejši PIP za območja stanovanj), ki določa faktor zazidanosti na gradbeni parceli

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OPN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja,

poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na obravnavanem območju, poleg tega pa na tem območju ne velja noben državni prostorski načrt.

5 VIRI

- Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 73/13 in 81/16, 25/17 - NPB1, 25/17 in 36/17)
- Prostorsko informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>) (junij 2019)