



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Točka 4

Občina Ivančna Gorica
Municipality of Ivančna Gorica
Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120

E obc.ivancna.gorica@siol.net

Številka: 3503-0005/2020-71

Datum: 19.11.2025

ZADEVA: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA STUDENEC - VZHOD

1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta: Občinski svet Občine Ivančna Gorica sprejme stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in javne obravnave dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Studenec – vzhod.

2. Predlagatelj: Dušan Strnad, župan Občine Ivančna Gorica.

3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva: Igor Črnugelj, Acer Novo mesto d.o.o. in Irena Lavrih, u.d.i.a.

4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor ali komisija občinskega sveta: Gradivo bo do seje OS obravnaval Odbor za prostorsko planiranje, varstvo okolja in gospodarjenje z nepremičninami.

5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo: /

6. Ocena finančnih posledic sklepov: /

7. Kratek povzetek in obrazložitev gradiva: Postopek sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je zakonsko predpisan in predvideva tudi seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami. V ta namen je organizirana javna razgrnitev in javna obravnava. V času javne razgrnitve, ki traja 30 dni lahko vsi zainteresirani podajo svoje pripombe in predloge. Do pripomb in predlogov je potrebno zavzeti stališča, ki so v prilogi tega gradiva in vam jih podajamo v obravnavo in potrditev.

Dušan Strnad
ŽUPAN

Priloge:

- Stališča do pripomb in predlogov
- Ureditvena situacija in Načrt gradbenih parcel
- Povezava do dosedanjega gradiva: <https://www.ivancna-gorica.si/objava/625129>



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Na podlagi 123. in 129. člena ZURP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter 16. člena Statuta Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 91/15 - UPB2 in 162/21 ter Uradno glasilo e-občina št. 13/25 in 21/25) je Občinski svet Občine Ivančna Gorica na __. redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o stališčih do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Studenec – vzhod

1. člen

S tem sklepom se sprejme stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Studenec – vzhod v delu enote urejanja prostora IVG_OPPNf, ki ga je pripravil izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Občine Ivančna Gorica. Sprejeta stališča so sestavni del tega sklepa.

2. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 3118.

3. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi na spletni strani občine Ivančna Gorica.

Številka: 3503-0005/2020-72

Datum:

Dušan Strnad, župan



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Obrazložitev:

Predmet in namen OPPN

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov na območju Studenec – vzhod v Ivančni Gorici ter sprememba podrobnejše namenske rabe prostora na delu območja urejanja. Ureditve morajo biti skladne z občinskim prostorskim načrtom, ki območje označuje kot CU (osrednja območja centralnih dejavnosti – jedra naselij).

Postopek priprave

Pobudnik in naročnik izdelave je NADEX Nepremičnine d.o.o., pripravljavec pa Občina Ivančna Gorica.

Priprava se je začela z izdelavo strokovnih podlag in predloga Izhodišč za OPPN, ki so bili javno razgrnjeni od 27. 4. 2022 do 12. 5. 2022. Pridobljene pripombe javnosti in smernice nosilcev urejanja prostora so bile upoštevane pri dopolnitvi Izhodišč.

Župan Občine Ivančna Gorica je 25. 5. 2022 sprejel Sklep o pripravi OPPN, s katerim so bila potrjena tudi Izhodišča. Ministrstvo za okolje in prostor je 24. 6. 2022 dodelilo identifikacijsko številko prostorskega akta (ID PA 3118). Nosilci urejanja prostora so podali mnenja o vplivih OPPN na okolje, po katerih je 10. 2. 2023 odločeno, da CPVO ni potrebna.

Osnutek OPPN je bil pripravljen marca 2024, na podlagi Izhodišč, smernic NUP, pripomb javnosti in strokovnih podlag. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora so bila pridobljena in upoštevana pri dopolnjenem osnutku, ki je bil aprila 2025 pripravljen za javno razgrnitev, ki je potekala od 21. 4. 2025 do 21. 5. 2025. V času javne razgrnitve je bila podana možnost dajanja pripomb in predlogov na razgrnjeno gradivo. Občina s sklepom potrdi predlog stališč glede upoštevanja pripomb, v nadaljevanju pa izdelovalec pripravi predlog OPPN.

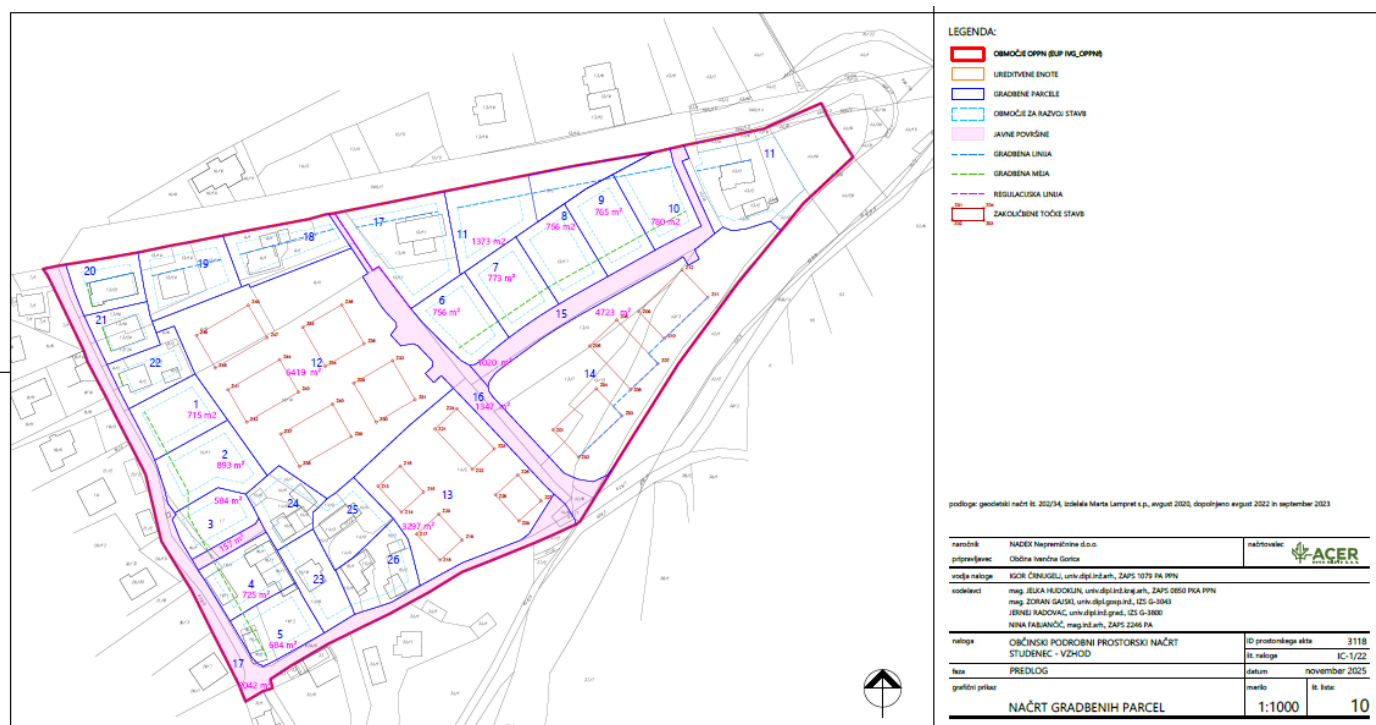
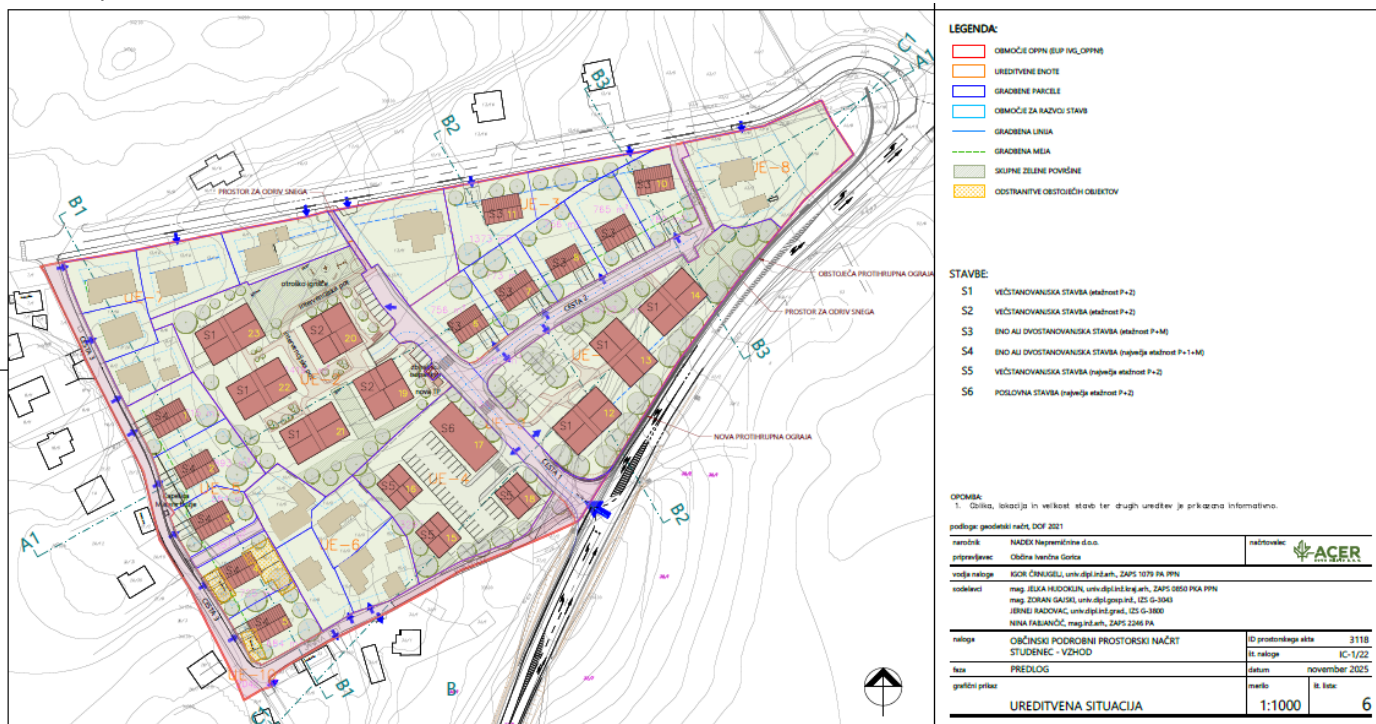
Pripravil:

Oddelek za urejanje prostora in varovanje okolja



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Grafični prikaz:



PREDLOG STALIŠČ DO PRIPOMB IN PREDLOGOV NA DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN Studenec – vzhod

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov na območju Studenec - vzhod v Ivančni Gorici in sprememba podrobnejše namenske rabe prostora na delu območja urejanja.

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 21. aprila 2025 do vključno 21. maja 2025 v prostorih Občine Ivančna Gorica ter na spletni strani Občine Ivančna Gorica. V sklopu javne razgrnitve je bila v torek, 13. maja 2025 ob 17:00 sklicana javna obravnava v sejni sobi Občine Ivančna Gorica. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe k razgrnjenemu gradivu, ki so bile posredovane po elektronski pošti in ustno, ter na sami javni obravnavi.

Po podrobni preučitvi pripomb in predlogov javnosti so pripravljena stališča, v katerih je za vsako pripombo oz. predlog podana opredelitev (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev, če je potrebna.

Stališča so podana na naslednje načine:

- Pripomba se upošteva; pripomba se upošteva pri pripravi SD OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe;
- Pripomba se delno ali smiselno upošteva; za del pripombe, ki ga ni mogoče dobesedno oz. v celoti upoštevati, je obrazložen razlog neupoštevanja;
- Pripomba se ne upošteva; obrazložen je razlog neupoštevanja;
- Pripomba/vprašanje se ne nanaša na vsebino SD OPPN oziroma na predmet priprave prostorskega akta,
- Če je bilo podano vprašanje in ne pripomba, je podano pojasnilo.

Pri nekaterih pripombah in predlogih je stališče podano na več predhodno navedenih načinov.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se naslednji dan po zavzetju javno objavijo na oglasni deski in spletni strani Občine Ivančna Gorica.

PRIPOMBE IN PREDLOGI PRISPELE PO POŠTI ALI ELEKTRONSKI POŠTI

PRIPOMBA 1

1. po naši parceli, natančneje po našem dvorišču že dolga leta poteka sosedova pot do njihove parcele št. 14/5 in 14/7, ki jo uporabljajo za dostop do hiše, in sicer na podlagi služnosti, zato je zanje na podlagi OPPN sedaj nujna in zadnja priložnost ureditve javno dostopne poti, ki ne bo več potekala po naši posesti;
2. ne strinjamo se z višino stavb S4, ki imajo dovoljeno višino $P + 1 + M$, eno ali dvostanovanjska hiša - strinjamo se izključno z višino $P + 1$, enostanovanjska hiša.

Obrazložitev tč. 1:

Sosedova služnostna pot po naši posesti je že dolga leta edina njihova dostopna pot do njihove posesti. Pot, ki poteka tik ob naši hiši, dnevno uporabljajo za dostop z osebnim avtomobilom in za pešpot. Izjavljam, da se v celoti strinjam z navedbami, ki so jih sosedje podali na organizirani javni obravnavi, ki je potekala v sejni sobi Občine Ivančna Gorica dne 13.5.2025 ob 17:00.

Potrjujem tudi, da doslej niso imeli nikoli nobene možnosti, da bi si lahko uredili neposredno dostopno pot do svoje posesti.

Zato menim, da je sedaj, ko je aktualen OPPN Studenec - vzhod, zanje edina in zadnja možnost, da se jim uredi javno dostopna pot neposredno do njihove posesti, česar si tudi mi izredno želimo, saj se s sedanjo ureditvijo njihovega dostopa do posesti moti naša posest, pri čemer je zelo okrnjena tudi naša zasebnost. Prepričani pa smo tudi, da si tudi oni zelo želijo dokončne ureditve neposredne javno dostopne poti do svoje posesti.

Obrazložitev tč. 2:

Naša posest naj bi bila po novem na podlagi predloga OPPN na zahodni strani mejila na novo razmejene parcele, na katerih naj bi stale stavbe S4 z dovoljeno višino P+1+M, eno ali dvostanovanjske hiše. Le-te naj bi bile od naše meje oddaljene cca. 9 metrov. S tem se ne strinjamo, ker je višina take stavbe previsoka in bodo naši hiši in vrtu delale senco popoldne, kar je prav tako motenje posesti. Zato se strinjamo izključno s stavbami S4 z višino P + 1 enostanovanjska hiša.

Stališče:

1. Pripomba glede ureditve dostopa se upošteva.
2. Pripomba glede sprememba višinskih gabaritov se ne upošteva.

Obrazložitev:

1. Uredi se javni cestni priključek s ceste 3 v UE-10 do gradbene parcele 24 v UE-6 na zemljiščih s parc. št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas. Besedilo odloka in grafične priloge se ustrezno dopolnijo z vrisom trase cestnega priključka v javni rabi.
2. Etažnost in tipologija hiš S4 je povzeta po določilih nadrejenega prostorskega akta (OPN) za namensko rabo prostora SSs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava) in je navedena kot najvišja dopustna, ni pa obvezna. Prav tako so povzete zahteve za oblikovanje streh in odmiki od sosednjih zemljišč. Odmik predvidenih novogradenj bo večji od odmika obstoječih objektov, ki se odstranijo. Z načrtovanimi gradnjami se na tem območju ohranjajo prepoznane kvalitete obstoječega naselja, tako da morfologija načrtovanih novogradenj s postavitvijo, gabariti, proporci stavb in z deležem zelenih ter drugih odprtih površin na obravnavanem območju smiselno sledi morfologiji obstoječe pozidave, ne izstopa iz silhuete naselja in ustvarja urejeno podobo grajene strukture vzdolž ceste Pot v Boršt-Na klancu-Studenec. Umestitev novogradenj je bila preverjena v skladu z državnim prostorskim redom (distančne površine).

PRIPOMBA 2

1. Na vzhodnem delu med parcelo št. 13/2 in 13/18 je predvidena pešpot iz Ljubljanske ceste na parcelo št. 13/17, kjer je predvidena gradnja več hiš. Na parceli št. 13/2 ni mogoče najti mejnika s parcelo 13/17. Dejansko stanje v naravi ne omogoča umestitev pešpoti na parcelo 13/17.
2. Prav tako ni razvidno kako se bo rešila vzdolžna meja med 13/2 in 13/17. Ali bo investitor postavil ustrezno razmejitev parcel s postavitvijo betonske ali zelene meje.
3. Prav tako ni razvidna ureditev komunalne in prometne infrastrukture na parceli št. 13/17.

Stališče:

1. Na pripombo glede mejnika se poda pojasnilo. Na pripombo glede umestitve pešpoti se poda pojasnilo.
2. Na pripombo glede meje med parcelo 13/2 in 13/17 se poda pojasnilo.
3. Na pripombo glede ureditve komunalne in prometne infrastrukture se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

1. Pred gradnjo se bodo določile meje v skladu s področno zakonodajo in predpisanimi postopki. Dejansko stanje na terenu dopušča umestitev pešpoti na zemljišče s parc.št. 13/17, saj je teren uravnan in ne zahteva večjega preoblikovanja terena.
2. Postavitev ograj z OPPN na tej lokaciji ni predpisana, je pa izvedba ograj dopustna v skladu s četrtem odstavkom 24. člena odloka OPPN ob upoštevanju zahtev glede odmikov in v skladu s petim odstavkom 24. člena odloka OPPN glede tipa in višin ograje.
3. Dostop do prometne infrastrukture je razviden iz grafične priloge 6 – Ureditvena situacija. Ureditev komunalne infrastrukture je razvidna iz grafične priloge 8 – Zbirna situacija GJI, kjer so razvidne okvirne lokacije vseh priključkov na objekte in naprave GJI (elektrika, TK, vodovod in kanalizacija).

PRIPOMBA 3

1. Ureditev meje parcele v UE-5
Urediti mejo parcele z vrisano stavbo št. 2 tako, da se mejo na severnem delu parcele premakne bolj proti severu, za cca 1 meter. Tako, da se za parcelo, kjer je vrisana stavba št. 2, zagotovi nekoliko večja širina. Posledično se ustrezno oblikuje/prilagodi tudi območja za razvoj stavb. Ideja je, da so parcele v UE-5 približno enakih širin. Na spodnji sliki je rdečo označen predlog nove ureditve.
2. Odziv na novo tematiko na javni obravnavi
Vezano na javno razpravo, ki je bila 13.5.2025, podajamo naše stališče na dodatno željo enega od udeležencev, da se preko zemljišča v UE-5 zgradi dodatna cesta do ene samostojne stanovanjske hiše. Želja je bila podana enostransko, brez uskladitve z nami. S to novo dodatno željo za cesto čez zemljišče se kot lastniki tega zemljišča ne strinjamo. Naše konceptualne predloge in želje, ki so zadevali samo naše zemljišče smo podali že pred leti v odzivu na izhodišča OPPN in so bili vključeni v osnutek OPPN. Naša želja je, da so parcele v UE-5 med seboj povezane brez delitve. Tako, kot je sedaj prikazano v popravljenem osnutku OPPN.

Stališče:

1. Pripomba glede predstavitve meje se upošteva.
2. Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

1. Predlagana predstavitev meje med dvema novima gradbenima parcelama ne predstavlja posega v koncept urejanja obcestne pozidave v navedeni ureditveni enoti in ne spreminja načrtovanega videza.
2. Uredi se javni cestni priključek s ceste 3 v UE-10 do gradbene parcele 24 v UE-6 na zemljiščih s parc. št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas. Besedilo odloka in grafične priloge se ustrezno dopolnijo z vrisom trase cestnega priključka v javni rabi.

PRIPOMBA 4

1. da se na meji med parcelama 14/10 in 13/11 postavi ustrezna pregrada/ ograja (betonska), ki bo preprečevala prehajanja in dostop na površino parcele št. 13/11, ki je v zasebni lasti predvsem iz Ljubljanske ceste in obratno (prehod preko dvorišča!),
2. ker je ob parceli št. 13/11 načrtovana cesta z obračališčem, prostorom za sneg (pozimi), naj se upošteva **pri prometni ureditvi kam in kako se bodo odvajali/odvažali sneg** (taljenje snega) in **meteorne vode poleti** (poplavne vode), ki jih je v zadnjem obdobju v izobilju.
3. ker je predvideno ob meji s parcelo št. 14/10 in št. 13/11 obračališče in vhod v garažo, da se postavi ustrezna **protihrupna zaščita**.

4. prav tako ni razvidno kako se bo rešila vzdolžna meja med 13/11 in 13/17.

Stališče:

1. Pripomba glede postavitve ograje se upošteva.
2. Na pripombo glede odrida in odvoza snega ter odvajanja meteornih vod se poda pojasnilo.
3. Pripomba glede postavitve protihrupne zaščite se upošteva.
4. Na pripombo glede meje med parcelo 13/2 in 13/17 se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

1. in 3. Na meji zemljiških parcel 13/11 je možna postavitve ograje. Ograja se zaradi omejenih prostorskih razmer in tehničnih možnosti postavi z zmanjšanim odmikom od roba vozišča.

V odloku se v 14. členu doda osmi odstavek in v 20. členu drugi odstavek, ki določata, da se na zahodni meji gradbene parcele št. 17 v UE-7, to je na meji zemljišča s parc. št. 13/11 k. o. Radohova vas s sosednjimi zemljišči v UE-2, UE 7 in UE-9 postavi medsosedska ograja, ki se izvede v ustreznih dimenzijah in materialu.

V 24. člen se v peti odstavek doda besedilo, v katerem se dopusti izjema pri postavitvi ograje na zahodni meji gradbene parcele št. 17 v UE-7, to je na meji zemljišča s parc. št. 13/11 k. o. Radohova vas s sosednjimi zemljišči v UE-2, UE 7 in UE-9, tako da ta poteka po regulacijski liniji, prikazani v grafičnih prilogah odloka. S ciljem zmanjšanja hrupnih obremenitev se dopusti tudi, da ta ograja ni obvezno transparentna in da se lahko izvede tudi v drugih materialih.

V grafičnih prilogah odloka se med UE-2 in UE-7 in stiku med UE-9 in UE-7 vpiše regulacijska linija, ki označuje mejo grajene javne površine od površin v zasebni lasti, in doda oznaka, da gre na isti regulacijski liniji za medsosedsko ograjo.

2. Ponikanje meteornih vod je zagotovljeno z izvedbo ponikalnic na območju urejanja. Prostor za odrid snega je predviden kot začasen ukrep, gre za sneg z novih javnih površin dostopnih cest.

4. Postavitve ograje z OPPN na tej lokaciji ni predpisana, je pa izvedba ograj dopustna v skladu s četrtnim odstavkom 24.člena odloka OPPN ob upoštevanju zahtev glede odmikov in v skladu s petim odstavkom 24.člena odloka OPPN glede tipa in višin ograje.

PRIPOMBA 5

1. do naših parcel ni vrisane rešitve javno dostopne poti, ker imamo sedaj dostop le na podlagi služnosti po sosedovem dvorišču - nujna ureditev javno dostopne poti;
2. spodnja etaža naše hiše ni priklopljena na javno kanalizacijsko omrežje - nujen priklop na omrežje;
3. ne strinjamo se z višino stavb S4 z dovoljeno višino $P + 1 + M$, eno ali dvostanovanjska hiša - strinjamo se izključno z višino $P + 1$.

Ad1)

Hiša na parceli 14/5 stoji že od cca. leta 1939 dalje, ko so jo zgradili moji stari starši po mamini strani in smo jo pozneje adaptirali. Torej smo staroselci in vse od takrat imamo do nje izključno služnostno pot, ki poteka po sosedovi parceli, št. 14/8 in delno po parceli 14/3. Parcelo je namreč moji stari mami podaril njen oče, ki je s tem razdelil prejšnjo večjo parcelo. Drugi del je imel od nekdaj direkten dostop do vaše ceste (včasih je bila to vas Studenec pri Ivančni Gorici), del, ki gaje dobila moja stara mama, pa je imel zgolj služnost po drugem delu parcele in tako je žal še danes...

Po tej poti je danes možen dostop do naše stavbe izključno z osebnim avtomobilom ali z manjšim kombijem (glej slike). Dostop z reševalnim vozilom seje doslej skoraj vedno izkazal kot zelo težaven, posebno v zimskih razmerah. Sicer pa se vsakodnevno po večkrat na dan vozimo po tej poti, poleg nas še pismonoša, dostava hrane za mamo in razne druge dostavne službe,... Dostava kurjave nikoli ne poteka direktno na naše dvorišče, temveč moramo vedno prositi sosede, če lahko stresemo drva na

njihovo parcelo in nato s samokolnico vse pripeljemo na svojo parcelo. Enako je z dostavo kurilnega olja, saj tovarnjak ne more na naše dvorišče in vedno ustavi na sosedovi parceli in toči s te parcele v naš rezervoar v kurilnici. Sosed pogosto pere svoj avto na svojem dvorišču tik ob hiši in neštetokrat ga s svojim prihodom z avtomobilom domov zmotimo in se nam mora umikati, da lahko pridemo mimo. Sosed poleti vedno uporablja bazen za kopanje, mi ali pa nekdo, ki je namenjen k nam, pa se vozimo neposredno ob bazenu, pri čemer sosedje nimajo nobene zasebnosti. Če sosed izvaja vzdrževalna dela pri svoji hiši, ne moremo z avtomobilom do svojega doma, temveč prosimo »tretjega« sosedu, če lahko avtomobile parkiramo začasno na njihovi parceli. Pozimi pot do naše hiše ni nikoli splužena, ker pot pač poteka po zasebni sosedovi parceli, kar pomeni, da v primeru, ko želimo z avtom od doma ali pa pričakujemo npr. reševalno vozilo, moramo pot nujno čimprej očistiti sami. Sosedje nam zaradi služnosti tudi ne dovolijo ukvarjati se s popoldansko dejavnostjo.

Zaradi vseh naštetih težav s služnostno potjo sem se predhodno na podlagi pisnega poziva Občine Ivančna Gorica že odzvala s pisnim predlogom na dopolnitev prvega obravnavanega osnutka OPPN, kjer sem izrazila pričakovanje, da se nam uredi javna pot do naše parcele, vendar pa na naše razočaranje ugotavljam, da naša želja po javni poti do parcele ni bila upoštevana, kar je tudi razvidno iz razgrnjenega gradiva OPPN.

Ureditve javne poti do naše parcele je bila vedno naša največja prioriteta, vendar del zemljišča, kjer bi lahko imeli svojo pot do parcele, pokojni sosed, nikoli ni želel prodati, ker ni želel, da bi pot potekala čez travnik, kjer je redno kosil. Njegova trenutna naslednika, njegova vnuka Ivo in Toni Pevec, se tudi sedaj ne želita pogovarjati z nami o ureditvi naše neposredne poti do hiše kljub temu, da se bo njihova sedaj velika parcela razdelila na pet parcel, kjer naj bi se zgradile stavbe S4.

Zares zadnje naše upanje ste odločevalci, ki lahko odločite o naši usodi, kajti sedaj, ko se bo sosedova parcela, ki meji na našo, v vsakem primeru slej ko prej delila na več parcel s predvidenimi stavbami S4, je skrajni čas in še zadnja ter edina možnost, da se nam omogoči javno pot do naših parcel 14/5 in 14/7. Če se pot ne bo uredila s trenutnim OPPN, bo možnost korektnega dostopa do naše hiše za vedno izgubljena. Predlagamo rešitev tega problema na način, da bi pot potekala od naše parcele št.: 14/5 po npr. najbolj ravni liniji do lokalne ceste ulice Studenec, ki bi potekala ob robu ene izmed parcel oz. med dvema parcelama, kjer je predvidena gradnja stavb S4 (glej prilogo: dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Studenec - vzhod - grafični prikaz ureditvene situacije - varianta 1 ali varianta 2).

To pomeni za nas zares zadnjo možnost, da se nam enkrat za vedno uredi primeren dostop do hiše po javni poti in da prenehamo motiti in vznemirjati sosede, katerih dvorišče uporabljamo dnevno, saj se bojimo konfliktov z njimi zaradi neprimerne dostopa do naše parcele. V nasprotnem bom razumela, da smo obravnavani kot drugorazredni državljani, saj v okolici ne poznam primera, kjer bi še kdo imel zgolj služnostno pot do svojega prebivališča.

Ad2)

V okviru predlaganega OPPN bi želeli, da se uredi priklop na kanalizacijsko omrežje za spodnje stanovanje naše hiše na naslovu Studenec 13, ker ga v času izgradnje obstoječega kanalizacijskega voda zaradi višinske razlike ni bilo možno urediti.

Ad3)

Naša že tako majhna posest bo po novem na podlagi trenutnega predloga OPPN izredno klavstrofobična, kar bo za nas stanovalce zelo stresno, saj bo neposredno obdana s:

- a) **stavbo S1 na vzhodni strani**, kar pomeni z največjim možnim 12 - stanovanjskim blokom, **ki bo oddaljen od naše meje cca. 6-7 metrov razdalje (že na prvo razgrnitev OPPN smo podali pripombo, da želimo oddaljenost tako visoke stavbe od naše meje vsaj 10 metrov, kar ni**

bilo upoštevano, vendar še vedno vztrajamo pri tem), zaradi česar bo zaradi tako veliko stanovalcev **znatno povečan hrup, kar zelo moti našo posest in nam niža kvaliteto bivanja:**

- b) **stavbami S4 (5 stanovanjskih hiš) na zahodni strani, ki naj bi imele po trenutnem OPPN dovoljeno višino P+1+M, kar v končni maksimalni višini pomeni 11 metrov z dvokapno streho v oddaljenosti cca. 9 metrov ali celo manj.**

S tem se kot neposredni sosedje z izjemno majhno parcelo (ki je zaradi sosedov, ki so mejili z nami na tri strani naše parcele, nikoli nismo imeli možnost z odkupom povečati, saj nam zemlje nikoli doslej niso želeli prodati), **absolutno ne strinjamo.**

Predvidena višina teh stavb je namreč previsoka in bodo naši hiši in vrtu delale senco popoldne, **kar je prav tako motenje naše posesti in nižanje naše kvalitete bivanja.**

Zato se strinjamo izključno z izgradnjo stavb S4 z višino P+1, in sicer z ravno streho. Kot primer navajam stanovanjsko hišo na parceli št. 9/2, ki je trenutno v izgradnji (glej sliko), ki sicer ni predmet tega OPPN-ja, je pa zgrajena v višini P+1 z ravno streho.

Predlagamo, da se tudi teh 5 stanovanjskih hiš zgradi v enaki obliki, torej P+1 z ravno streho. S tem na zahodni strani ne bomo imeli najbližji sosedje toliko sence, hkrati pa bi se tudi izgled novogradenj na ulici Studenec bolj poenotil, kar bo tudi bolj estetsko.

Stališče:

1. Pripomba glede ureditve dostopa se upošteva.
2. Pripomba glede priklopa na kanalizacijo se upošteva.
3. Pripomba glede odnikov in etažnosti se ne upošteva.

Obrazložitev:

1. Uredi se javni cestni priključek s ceste 3 v UE-10 do gradbene parcele 24 v UE-6 na zemljiščih s parc. št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas. Besedilo odloka in grafične priloge se ustrezno dopolnijo z vrisom trase cestnega priključka v javni rabi.
 2. Dopustna je priključitev na predvideno novo traso komunalnih odpadnih vod, ki poteka ob severovzhodnem robu parcele. Grafični prikaz št. 8 Zbirna situacija GJI se ustrezno dopolni z vrisom priključka.
 3. Etažnost in tipologija hiš S4 je povzeta po določilih nadrejenega prostorskega akta (OPN) za namensko rabo prostora SSs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava) in je navedena kot najvišja dopustna, ni pa obvezna. Prav tako so povzete zahteve za oblikovanje streh in odniki od sosednjih zemljišč. Odmik predvidenih novogradenj, predviden v OPPN je večji od odmika obstoječih objektov, ki se odstranijo. Z načrtovanimi gradnjami se na tem območju ohranjajo prepoznavne kvalitete obstoječega naselja, tako da morfologija načrtovanih novogradenj s postavitvijo, gabariti, proporci stavb in z deležem zelenih ter drugih odprtih površin na obravnavanem območju smiselno sledi morfologiji obstoječe pozidave, ne izstopa iz silhuite naselja in ustvarja urejeno podobo grajene strukture vzdolž ceste Pot v Boršt-Na klancu-Studenec.
- Stavba S1 ima etažnost P+2, kota pritličja pa je cca 3,0 m nižja od kote pritličja obstoječega pomožnega objekta na zemljiščih s parc. št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas, ki stoji v neposredni bližini, tik ob parcelni meji in je orientiran proti zahodu, zato stavba S1 ne vpliva na njegovo funkcionalnost. Poleg tega stavba S1 leži severno od pomožnega objekta, zato ne zmanjšuje osončenosti obstoječih stavb.

PRIPOMBA 6

Ob javni razgrnitvi zazidalnega načrta Studenec Vzhod vlagam v roku določenem za razprave sledeče pripombe.

1. Ne soglašam, da je v okviru zazidalnega območja območje hiše na Ljubljanski cesti 86. V načrtuje UE 8. Pozidava je bila že 1937 in parcela je zgodovinsko nastala na arheološko prekopani gomili,

še v času Avstro-Ogrske. Ob izgradnji obvoznice za Partizansko 19 leta 1912 je bila ločena od ostale njive. Ob izgradnji vzhodne obvoznice za Ivančno gorica so bile šele po 16 letih parcele z strani DARSa dokončno urejene in postavljena protihrupna ograja.

2. Na meji z zazidalnim načrtom imam postavljeno medsosedsko ograjo, ki ne sega popolnoma do ceste Ljubljanska cesta ampak se zaključi z vrati za drugi dovoz do hiše. Ta preostali del do ceste sva uporabljala skupaj z sosedom tudi za njegov dostop do njive. To soglasje se ne more prenesti na območje nove zazidave in sprememb namembnosti.
3. Na izloženem zazidalnem načrtu je tik ob ograji označena pot, ki sega do ceste in sega v preje omenjen drugi dostop do vrat v ograji in sosedovo njivo. V praksi se bo to spremenilo v parkirni prostor, ki je v polovici v moji lasti.
4. Glede na izrazite spremembe zelene okolice želim da ta pot ne poteka tik ob ograji in se ob meji zasadi zelena meja z nizkimi grmovnicami. Verjetno na račun sprememb na parcelah S3 - predvsem 10. Po mojem je najbolje na novo projektirati pot med parcelami S3 in S3 11
5. Ne pričakujem rušenja zahodnega dela protihrupne ograje za lokacijo za deponijo snega
6. Imam dvom o umestitvi treh blokov SI predvsem glede obremenitve obstoječe kanalizacije, ki je že sedaj ob nalivih odpove in se izliva.

Stališče:

1. Pripomba glede izločitve iz območja OPPN se ne upošteva.
2. Pripomba glede dostopa do njive se smiselno upošteva.
3. Na pripombo glede parkirnega mesta se poda pojasnilo.
4. Pripomba glede pešpoti se upošteva.
5. Na pripombo glede protihrupne ograje se poda pojasnilo.
6. Na pripombo glede obremenitve obstoječe kanalizacije se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

1. Območje OPPN je določeno z nadrejenim prostorskim aktom. S predlaganim zahtevami v OPPN se ne posega v obstoječe ureditve.
2. Predvidena pešpot bo v javni lasti in bo omogočala tudi dostop do parcele v zaledju. Obstoječi dostop in dovoz se ohranita. Popravi se tudi mesto priključevanja pešpoti na Ljubljansko cesto tako, da se razširi proti zahodu.
3. Parkirno mesto na mestu priključevanja pešpoti na Ljubljansko cesto ni predvideno.
4. Glede na geodetski načrt odmik obstoječe ograje od parcelne meje znaša od 0,10 do 0,40 m. Načrtovana pešpot v širini 2,00 m je od parcelne meje na vzhodni in zahodni strani oddaljena 0,50 m (skupna širina koridorja poti znaša 3,0 m). Pripomba se upošteva tako, da se odmik ob vzhodni parcelni meji poveča z 0,50 m na 1,00 m, v pasu ob parcelni meji pa se zasadi živa meja. Širina koridorja načrtovane pešpoti z zelenim pasom se tako poveča na 3,50 m. Besedilo odloka in grafične priloge se ustrezno dopolnijo.
5. V obstoječo protihrupno ograjo se ne posega, izvede se podaljšanje z novo protihrupno ograjo, kar je razvidno iz grafične priloge 6 – Ureditvena situacija.
6. Ponikanje padavinskih vod je zagotovljeno z izvedbo ponikalnic na območju urejanja. V kanalizacijo se bo odvajala izključno komunalna fekalna voda. Okvirna trasa vodov in priključevanje na javne sisteme je razvidna iz grafične priloge 8 – Zbirna situacija GJI.

PRIPOMBA 7

1. Vsem prebivalcem, tako novo naseljenim kot staroselcem, je potrebno zagotoviti ustrezen dostop do njihovih že obstoječih hiš oziroma predvidenih stanovanjskih objektov.

Ob javni obravnavi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Studenec - vzhod (v nadaljevanju OPPN) se je izkazalo, da je onemogočen dostop do že obstoječe stanovanjske hiše na pare. št. 14/5 in 14/7, obe K.O.1817 Radohova vas. Hiša zgrajena okoli leta 1939 in kasneje

obnovljena, nima zagotovljenega dostopa za intervencijska vozila. Dostop poteka preko ozkega prehoda po sosedovem dvorišču, kjer večja vozila kot so reševalna vozila ali kombiji ne morejo peljati mimo. Možno rešitev bi lahko iskali v najmanj treh različnih predlogih, pri čemer bi se lahko zmanjšalo tudi število cestnih priključkov na kategorizirano lokalno zbirno cesto LZ 139 031 Pot v Boršt-Na klancu-Studenec. Navedene rešitve predstavljajo zgolj predloge, zato naj se preverijo tudi druge možnosti, ki bi lahko zagotovile prej omenjene dostope in hkrati zmanjšale gostoto individualnih cestnih priključkov na lokalno zbirno cesto. S tem bi obstoječim in novim prebivalcem zagotovili boljše pogoje in prometno varnost.

Dostopna pot med objektoma S4 na cesti 3, za potrebe parc. št. 14/5 in 14/7 obe k.o. 1817 Radohova vas, mora biti odmerjena in prenesena v javno dobro kot je prikazano v ureditveni situaciji, avgust 2025 pred izgradnjo objektov na območju S4.

2. Dostopna cesta 1 naj se od predvidenega otroškega igrišča s pešpotjo poveže z obstoječim pločnikom na Ljubljanski cesti.

Stališče:

1. Pripomba se upošteva.
2. Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

1. Uredi se javni cestni priključek s ceste 3 v UE-10 do gradbene parcele 24 v UE-6 na zemljiščih s parc. št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas. Besedilo odloka in grafične priloge se ustrezno dopolnijo z vrisom trase cestnega priključka v javni rabi.

Izvedba nove dostopne ceste z obračališčem do treh novih eno ali dvostanovanjskih objektov z vidika zagotavljanja deleža zelenih površin ni racionalna. Gradnja treh novih stanovanjskih hiš ne predstavlja takšne dodatne prometne obremenitve, da bi bila izvedba dodatne dostopne ceste smiselna, saj so te s koto pritličja umeščene ob obstoječi lokalni cesti. Predvidene novogradnje smiselno sledijo obstoječi ulični pozidavi, s pritlično etažo se navezujejo na koto javnega prostora oziroma obstoječe ceste Pot v Boršt-Na klancu-Studenec, tako da je višinska razlika čim manjša.

2. Iz dostopne ceste 1 se pešpot nadaljuje po zemljišču parc. št. 9/4 in 9/1 k.o. Radohova vas in se poveže z obstoječim pločnikom na Ljubljanski cesti v skladu z situacijo v grafični prilogi. Lastniku zemljišča s parc. št. 9/1 k.o. Radohova, se zaradi zmanjšanja gradbene parcele na vzhodni strani, kjer je predvidena dostopna pešpot, omogoči povečanje gradbene parcele na južni strani v skladu z grafično situacijo.

PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI**PRIPOMBA 1**

Občana je zanimalo ali bo protihrupna ograja ob obvoznici ostala, zakaj je znotraj območja narisani prostor za odziv snega ter v kateri kanalizacijski vod bo speljana kanalizacija novih objektov? Gospod nasprotuje pešpoti na njegovem zemljišču in želi, da bo slednja oddaljena vsaj 40cm od meje njegovega zemljišča z vzpostavitev vmesnega zelenega pasu.

Stališče:

Na vprašanja je bilo na javni obravnavi podano pojasnilo. Pripomba glede pešpoti se upošteva.

Glej obrazložitev pri Pripombi 6 (Pripombe, prejete po pošti ali e-pošti).

PRIPOMBA 2

Občanka je izrazila željo, da se pri načrtovanju prostorskega akta uredi nov dostop do parcel št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas, katerih solastnica je. Izrazila je tudi željo po priključitvi stanovanja v spodnji etaži na navedenem zemljišču na kanalizacijsko omrežje.

Stališče:

Pripomba glede dostopa in priključevanja na kanalizacijo se upošteva.

Glej obrazložitev pri Pripombi 5 (Pripombe, prejete po pošti ali e-pošti).

PRIPOMBA 3

Občana se ne strinjata, da bi bil dostop za parceli št. 14/5 in 14/7, obe k.o. Radohova vas, urejen preko njunih zemljišč. Zanimalo ju je, ali je odmik parkirnih mest ob objektih S4 od ceste lahko zmanjšan.

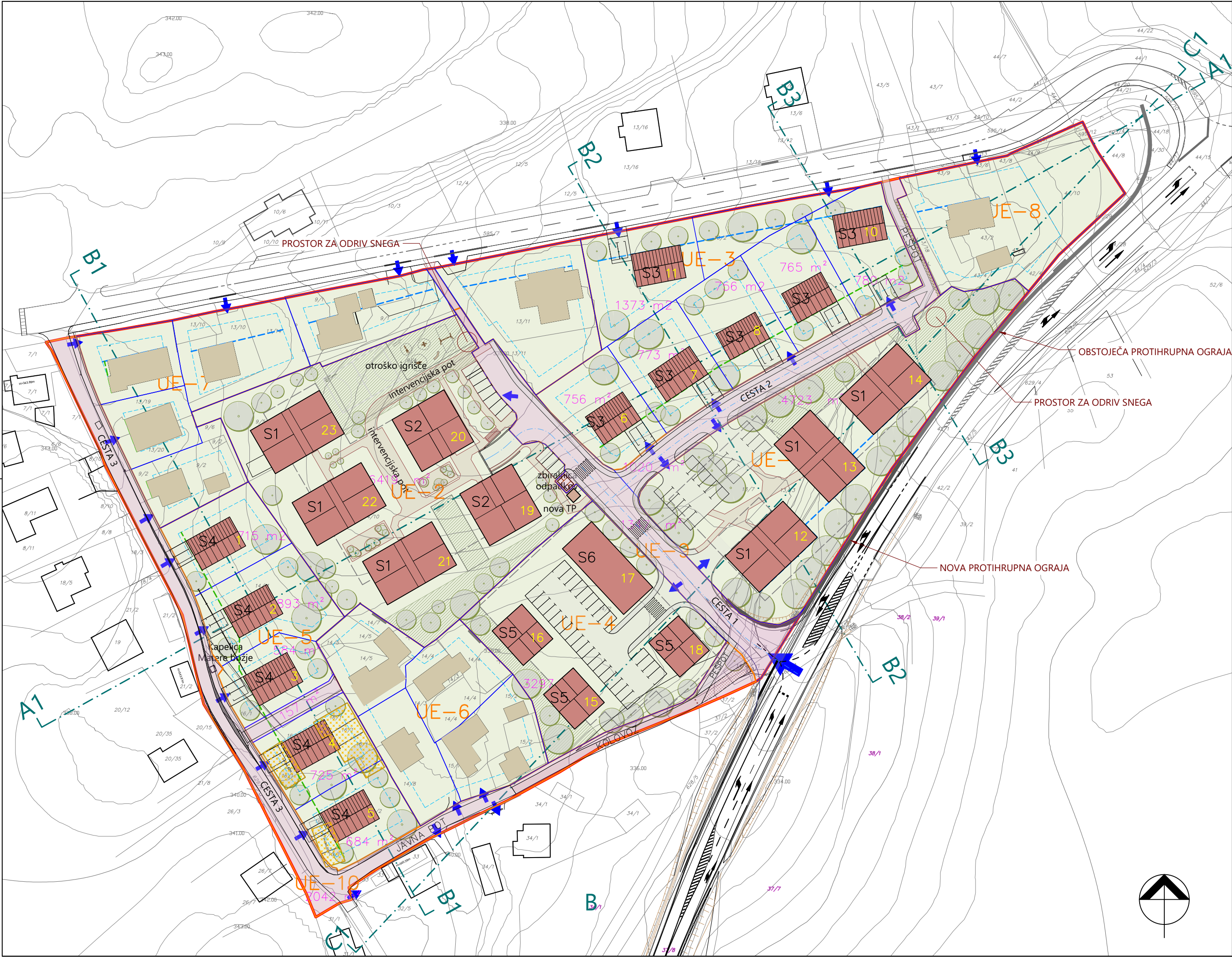
Stališče:

Pripomba glede dostopa se ne upošteva. Na vprašanja glede odmika se je podalo pojasnilo.

Glej tudi obrazložitev pri Pripombi 3 (Pripombe, prejete po pošti ali e-pošti).

PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA ZA PROSTORSKO PLANIRANJE, VARSTVO OKOLJA IN GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI

Po seji Odbora za prostorsko planiranje, varstvo okolja in gospodarjenja z nepremičninami, bo pri obravnavi točke na seji OS podano poročilo.




LEGENDA:

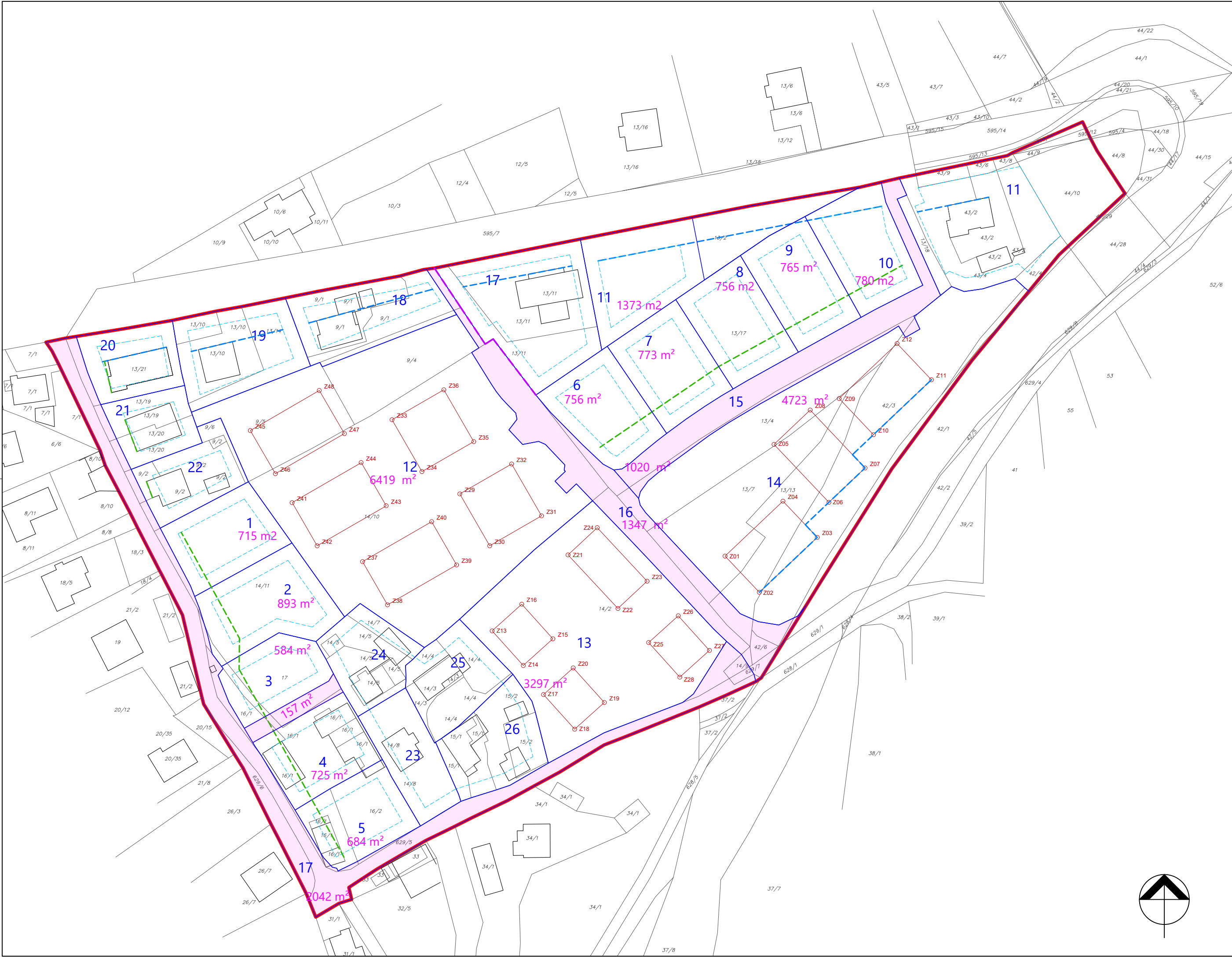
- OBMOČJE OPPN (EUP IVG_OPPNf)
- UREDITVENE ENOTE
- GRADBENE PARCELE
- OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB
- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA
- SKUPNE ZELENE POVRŠINE
- ODSTRANITVE OBSTOJEČIH OBJEKTOV

STAVBE:

- S1 VEČSTANOVANJSKA STAVBA (etažnost P+2)
- S2 VEČSTANOVANJSKA STAVBA (etažnost P+2)
- S3 ENO ALI DVOSTANOVANJSKA STAVBA (etažnost P+M)
- S4 ENO ALI DVOSTANOVANJSKA STAVBA (največja etažnost P+1+M)
- S5 VEČSTANOVANJSKA STAVBA (največja etažnost P+2)
- S6 POSLOVNA STAVBA (največja etažnost P+2)

OPOMBA:
1. Oblika, lokacija in velikost stavb ter drugih ureditev je prikazana informativno.


podloga: geodetski načrt, DOF 2021		
naročnik	NADEX Nepremičnine d.o.o.	načrtovalec
pripravljalavec	Občina Ivančna Gorica	
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1079 PA PPN	
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0850 PKA PPN mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh., ZAPS 2246 PA	
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STUDENEC - VZHOD	
faza	PREDLOG	ID prostorskega akta 3118
grafični prikaz	UREDITVENA SITUACIJA	št. naloge IC-1/22
		datum november 2025
		merilo 1:1000
		št. lista: 6



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN (EUP IVG_OPPN)
- UREDITVENE ENOTE
- GRADBENE PARCELE
- OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB
- JAVNE POVRŠINE
- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA
- REGULACIJSKA LINIJA
- ZAKOLIČBENE TOČKE STAVB

podloga: geodetski načrt št. 202/34, izdelala Marta Lampret s.p., avgust 2020, dopolnjeno avgust 2022 in september 2023

naročnik	NADEX Nepremičnine d.o.o.	načrtovalec		
pripravljavec	Občina Ivančna Gorica			
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1079 PA PPN			
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0850 PKA PPN mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh., ZAPS 2246 PA			
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STUDENEC - VZHOD	ID prostorskega akta	3118	
		št. naloge	IC-1/22	
faza	PREDLOG	datum	november 2025	
grafični prikaz	NAČRT GRADBENIH PARCEL	merilo	1:1000	
		št. lista:	10	