



DPR

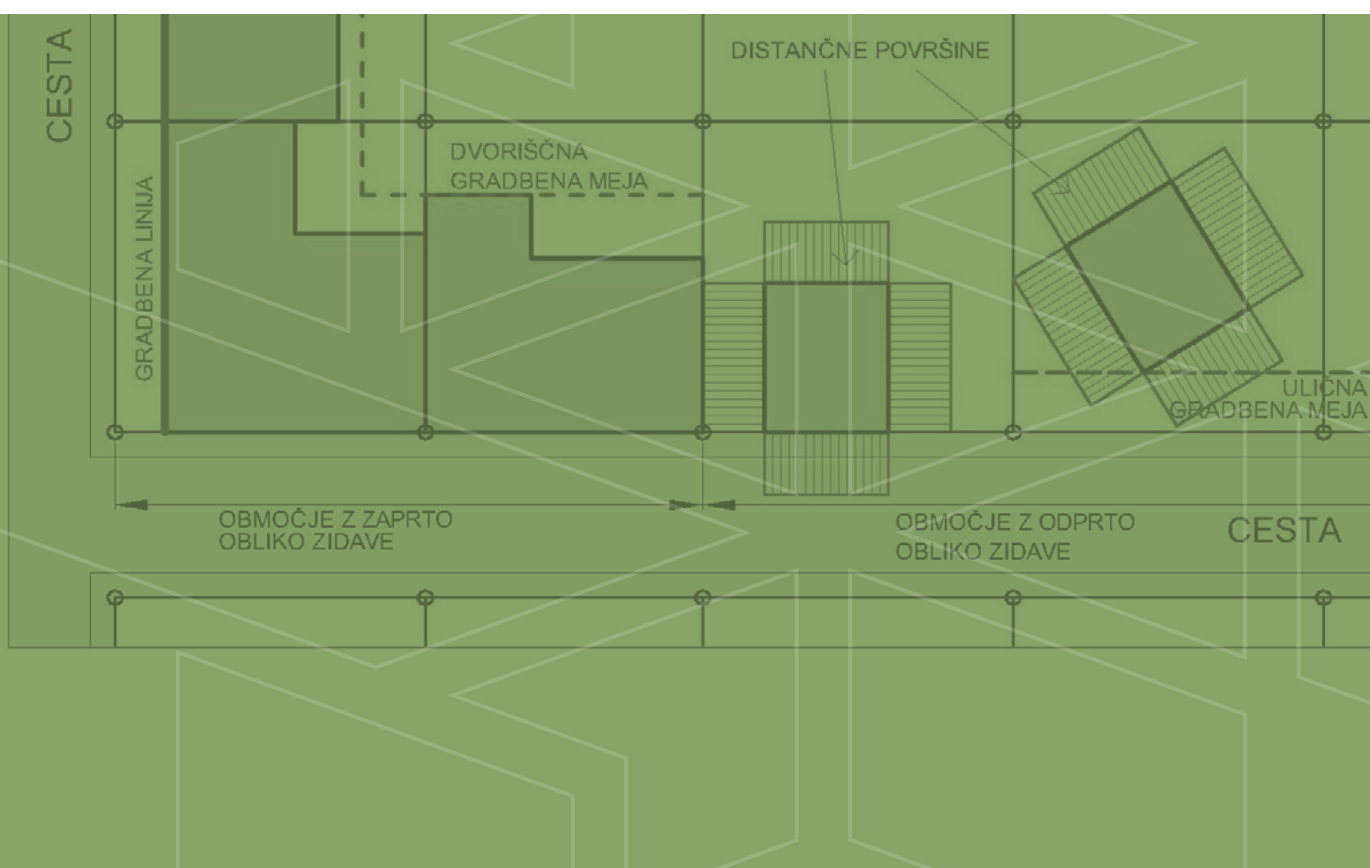
DRŽAVNI PROSTORSKI RED

REGULACIJSKI ELEMENTI

PRIROČNIK



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV
IN STANOVANJA

REGULACIJSKI ELEMENTI

PRIROČNIK

DRŽAVNI PROSTORSKI RED

REGULACIJSKI ELEMENTI

PRIROČNIK

Izdalo in založilo: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja

Besedilo uredila: Simona Peršak Cvar
Jernej Červek

Avtorji: dr. Alenka Fikfak
dr. Matej Nikšič
Nejc Černigoj
asist. Janez P. Grom
asist. Miha Konjar

Lektoriranje: Sektor za prevajanje, Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije

Oblikovanje, prelom, priprava za tisk: Iztok Ambrož

Tisk: Demat d.o.o.

Naklada: 300 izvodov
Ljubljana, januar 2020
www.mop.gov.si

Priporočila v obliki priročnika Regulacijski elementi so dodelano in dopolnjeno gradivo naloge Analiza regulacijskega elementa - odmiki ter priprava podrobnejših pravil in priročnika za državni prostorski red, ki jo je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor (št. zadeve 430-136/2017; št. pogodbe 2550-17-54002 z dne 23. 5. 2017) izdelala Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo v letu 2017.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

711.4:62-50(035)

REGULACIJSKI elementi : priročnik / [avtorji Alenka Fikfak ... [et al.] ; uredila Simona Peršak Cvar, Jernej Červek]. - Ljubljana : Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2020

ISBN 978-961-6276-47-4
1. Fikfak, Alenka 2. Peršak Cvar, Simona
COBISS.SI-ID 303194624

»Prostor živimo.«

Prostor živimo. V njem želimo na novo zaživeti v privlačnih in prepoznavnih naseljih, iz katerih veje urbanistični red. Z novim zakonom o urejanju prostora želimo uveljaviti nove prakse ter nov način izvajanja prostorskega načrtovanja na strateški in izvedbeni ravni. Še posebej na izvedbeni ravni, pri načrtovanju prostorskih ureditev in določanju izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih aktih.

Z novim pristopom, ki nam ga omogoča državni prostorski red, imamo možnost, da to začnemo izvajati nemudoma. Ni dovolj le zahtevati poznavanje in spoštovanje zakonskih določb, temveč je treba s priročniki in konkretnimi primeri dobrih praks pokazati, kako konkretno – s prostorskimi izvedbenimi pogoji – določiti posamezne rešitve za urbanistično in krajinsko urejanje, oblikovanje naselij, umestitev prostorskih ureditev v prostor in arhitekturno oblikovanje objektov.

Priročnik obravnava lego stavb, odmike in osnovne regulacijske elemente, regulacijsko linijo, gradbeno linijo, ulično gradbeno mejo in dvoriščno gradbeno mejo ter regulacijo višin grajene strukture. Nesporno je, da lega stavb in drugih objektov pomembno vpliva na zagotavljanje kakovosti bivanja v stavbah, hkrati pa tudi vpliva na prepoznavnost, kakovost in podobo naselij, sosesk in krajine. Velikokrat neustrezni odmiki od parcelnih mej in razdalje med objekti slabo vplivajo na midsosedske odnose. Prav tako lahko neustrezna ulična gradbena meja ali druga regulacijska linija onemogoči prijazen, pregleden in varen dostop do ulice in odprtih javnih prostorov, zlasti do zelenih površin, ulic, trgov, pasaž, parkirišč in otroških igrišč, ki so namenjeni splošni rabi, torej vsem. Neprimerna osončenost objektov zaradi premajhnih odmikov lahko vpliva na zdravje ljudi in kakovost bivanja v stavbah, kar poslabšuje kakovost življenja v naseljih. Naloga države, občin ter deležnikov v procesih prostorskega načrtovanja je, da takšne neustreznosti spremenimo in jih preprečujemo.

Priročnik poudarja različne vidike, ki jih je treba upoštevati, ter tehnično, funkcionalno in ambientalno načelo umeščanja regulacijskih elementov v prostor. Prikazani sta ohlapna in podrobna regulacija, določeni so tisti regulacijski elementi, ki jih je smiselno uporabiti v posameznem primeru. Iz zgledov dobre prakse so opredeljeni koraki za določanje distančnih površin in način gradnje, dopusten znotraj distančnih površin, ter možne spremembe oblike in velikosti gradbenih parcel.

Želim si, da bi priročnik prelistalo in pri svojem delu uporabljajo čim več občinskih urbanistov, projektantov, županov, upravnih delavcev na področju urejanja prostora in prostorskih načrtovalcev. Pri tem pa upam, da nam bo prek tega priročnika in še nadaljnjih uspelo doseči zastavljene cilje na področju prostorskega načrtovanja ter tako izboljšali kakovost življenja v naših naseljih.

Barbara Radovan,
generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

Kazalo vsebine

Seznam kratic	8
Seznam grafikonov	8
Seznam preglednic	8
Seznam slik.....	9
Izrazi, pomembni za razumevanje priročnika	11
1 Uvod	14
2 Sestava priročnika	15
3 Namen regulacijskih elementov	16
4 Določanje regulacijskih elementov	19
4.1 Regulacijski elementi	19
4.1.1 Osnovni regulacijski elementi	19
4.1.2 Regulacijski elementi prehodnosti prostora	23
4.1.3 Regulacijski elementi zelenega sistema	23
4.1.4 Regulacija višin grajene strukture	23
4.1.5 Regulacijski elementi urbanističnega oblikovanja.....	26
4.2 Načela umeščanja v prostor	27
4.3 Predlog za določanje regulacij in odmikov.....	30
5 Določanje zahtevanih odmikov in drugih elementov regulacije pri dopolnjevanju ali širitvi obstoječih naselij z novogradnjami	42
6 Sklep	72
7 Priloge.....	73
7.1 Kratak pregled zgodovine	73
7.2 Slovenska poselitev.....	76
7.2.1 Agrarni in neagrarni tip	78
7.3 Analiza namenske rabe	80
7.4 Analiza sektorskih predpisov	83
7.5 Analiza regulacijskih elementov v nekaterih slovenskih občinah	87
7.6 Primerjava in prikaz metodologij regulacijskih elementov	99
8 Viri, literatura	102
9 Drugi uporabljeni izrazi za razumevanje priročnika	106

Seznam kratic

GMd	dvoriščna gradbena meja
DKN	digitalni katastrski načrt
DOF	digitalni ortofoto načrt
EUP	enota urejanja prostora
GJI	kataster gospodarske javne infrastrukture
GL	gradbena linija
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
V	višina
KO	katastrska občina
KS	kataster stavb
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
PIA	prostorski izvedbeni akt
PPIP	posebni prostorski izvedbeni pogoji
RL	regulacijska linija
GMu	ulična gradbena meja
ZKP	zemljiškokatastrski prikaz
ZVKD	Zavod za varstvo kulturne dediščine

Seznam grafikonov

Grafikon 1: Odmik od parcelne meje v odnosu do višine stavbe	99
Grafikon 2: Primerjava odmikov v stanovanjskih območjih	100
Grafikon 3: Primerjava odmikov v obrtnih in industrijskih območjih	101

Seznam preglednic

Preglednica 1: Oprelitev naselij glede na strukturne in funkcijske značilnosti	79
Preglednica 2: Oprelitev »agrarnosti« in »neagrarnosti« v manjših naseljih	80
Preglednica 3: Namen odmikov in regulacija, ki jo predpisujejo	16
Preglednica 4: Kaj omogočajo določeni odmiki (določitev minimalnega odmika)	17
Preglednica 5: Vidiki regulacije prostora z odmiki po podrobnih namenskih rabah prostora	82
Preglednica 6: Odmiki od parcelnih mej in odmiki med objekti	89
Preglednica 7: Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov	95

Seznam slik

Slika 1: Možna odstopanja fasadnih elementov preko gradbene linije	22
Slika 2: Možna odstopanja stavbnih elementov preko gradbene linije	22
Slika 3: Možni odmiki od gradbene linije v notranjost parcele	22
Slika 4: Splošna načela določanja stavbnih višin	24
Slika 5: Možna načela določanja stavbne višine v že urbaniziranih območjih	25
Slika 6: Primer osnovne regulacije širitve naselja z določitvijo osi prehodnosti prostora	28
Slika 7: Primer podrobne regulacije širitve naselja	29
Slika 8: Primer regulacij	31
Slika 9: Primeri distančnih površin	32
Slika 10: Dovoljeni položaj	33
Slika 11: Nedovoljeni položaj – distančni površini se prekrivata	33
Slika 12: Dovoljeni položaj – distančna površina se prekriva z distančno površino sosednje stavbe, ki leži izven njene gradbene parcele	33
Slika 13: Dovoljeno prekrivanje distančne površine ene stavbe s podzemnim delom druge stavbe	33
Slika 14: Nedovoljeno prekrivanje distančnih površin nadzemnih delov stavbe, ki sta povezana pod nivojem terena	33
Slika 15: Primeri prekrivanja distančnih površin pred fasadami iste stavbe	33
Slika 16: Dovoljeni položaji glede na sosednja zemljišča	34
Slika 17: Nedovoljeni položaji glede na sosednja zemljišča	34
Slika 18: Dovoljeni položaj glede na sosednje zemljišče v javni rabi (cesta)	34
Slika 19: Nedovoljeni položaj glede na sosednje zemljišče v javni rabi (cesta)	34
Slika 20: Neznatno poseganje v sosednjo parcelo	35
Slika 21: Neznatno poseganje v sosednjo parcelo in prekrivanje z distančno površino sosednje stavbe	35
Slika 22: Pogoji za dovoljeno poseganje v sosednjo parcelo	35
Slika 23: Primer dovoljenega poseganja v dve sosednji parceli zaradi distančnih površin frčad	35
Slika 24: Globina distančne površine meri polovico višine fasade, vendar ne manj kot 3 m	36
Slika 25: Primera stavb, ki so tako nizke, da je treba upoštevati minimalno globino distančnih površin 3 m	36
Slika 26: Merjenje višine V	36

Slika 27: Merjenje višine V – stik fasadne ravnine z ravnino strehe	36
Slika 28: Distančne površine pri strehi v naklonu	37
Slika 29: Distančne površine na nagnjenem terenu	37
Sliki 30, 31: Pri preoblikovanju terena z nasipavanjem ali izkopom se višina V meri od poteka terena pred preoblikovanjem	37
Slika 32: Kadar na območju velja PIA, se višina V meri od nove nivelacije, določene z aktom	38
Slika 33: Za določitev distančnih površin med stavbami na isti gradbeni parceli se višina V meri od novega poteka terena	38
Slika 34: Določanje distančne površine pri ločni strehi (levo) ter pri zelo strmi strehi, kjer je pomembna distančna površina slemena (desno)	38
Slika 35: Primer določanja distančnih površin pri dvokapni stavbi s frčadami	38
Slika 36: Stavbni členi, ki jih ni treba upoštevati pri določanju distančnih površin	39
Slika 37: Če velikost izstopajočih stavbnih členov presega omejitve, jim določimo distančne površine po običajnem postopku	39
Slika 38: Distančne površine na meji med območji z različno namensko rabo	40
Slika 39: Uporaba pavšalnega odmika za eno- in dvostanovanjske stavbe, nižje od 9 m	40
Slika 40: Primer dopustne delitve gradbene parcele	41
Slika 41: Primer nedopustne delitve gradbene parcele – distančne površine segajo preko novih parcelnih mej	41
Slika 42: Gradbena linija	11
Slika 43: Ulična gradbena meja	12
Slika 44: Odmik od parcelne meje	13
Slika 45: Stavba; pojmi in regulacije	13
Slika 46: Primer izbranih urbanističnih kazalcev	108
Slika 47: Primeri podrobne namenske rabe prostora	81
Slika 48: Primer današnjega načina predpisovanja namenske rabe območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki so omejitveni dejavnik za širitev naselij ali naselbinsko gradnjo	81

Izrazi, pomembni za razumevanje priročnika

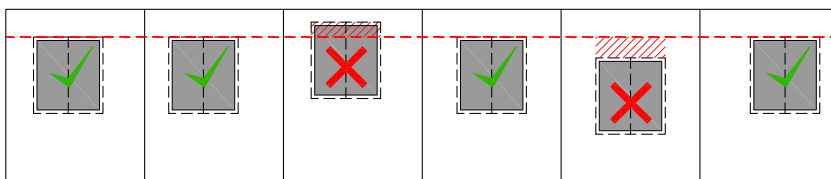
Aktivna fasada je črta, ki označuje potek gradbene linije tam, kjer mora biti zagotovljena visoka stopnja vizualne in/ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom.

Distančna površina je površina, ki jo določimo pred vsako fasado stavbe in zagotavlja minimalne odmike od drugih stavb ter meje gradbene parcele.

Dvoriščna gradbena meja (GMd) je črta, ki določa mejo, katere na novo zgrajeni objekti na dvoriščni strani ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v smeri proti javnemu prostoru.

Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade.

Gradbena linija (GL) (zazidalna linija) je črta, ki označuje tlorsko projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.



Slika 42: Gradbena linija

Gradnja z odmiki je gradnja stavb z medsebojnim odkikom in odkikom od parcele meje. Minimalni odmiki so določeni z distančnimi površinami stavb, razen kjer regulacijske linije določajo drugače.

Minimalni odmiki so odmiki, določeni z distančnimi površinami stavb, razen kjer regulacijske linije določajo drugače.

Odmik je oddaljenost stavbe ali njenega dela od parcelne meje sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ali regulacijske črte.

Odprta oblika zidave (OO) je območje, kjer stavbe gradimo z medsebojnimi odmiki in odmiki od parcelnih mej, kakor jih določajo distančne površine, ter ob upoštevanju gradbenih linij in mej.

Os drevoreda je črta, ki določa smer drevoreda, to je več kot petih dreves enake vrste in velikosti v enakih razmikih, katerih krošnje se v zreli dobi rasti praviloma stikajo.

Os prehodnosti prostora je črta, ki določa smer prehoda zazidalnega otoka (kareja) ali druge enote urejanja prostora.

Načela umeščanja regulacijskih elementov v prostor so načini določanja regulacijskih elementov pri usmerjanju prostorskega razvoja naselij in mest ter kakovosti bivanja. Razlikujemo tri osnovne skupine načel: tehnična, funkcionalna in ambientalna;

- **tehnična načela umeščanja v prostor** so tista, ki zagotavljajo varnostno in sanitarno ustrezno oblikovan prostor naselja ali mesta;
- **funkcionalna načela umeščanja v prostor** izhajajo iz prostorskih zahtev, ki jih za uporabnost prostora narekujejo posamezne dejavnosti ali uporabniki; upoštevajo dimenzije prostora, potrebne, da v prostoru lahko izvajamo določeno dejavnost;
- **ambientalna načela umeščanja v prostor** so načela umeščanja regulacijskih elementov v prostor, ki upoštevajo doživljajsko razsežnost odprtega javnega prostora z namenom doseganja končnega ambientalnega vtisa.

Ravnina strehe je zunanja zgornja ravnina pretežnega dela strehe.

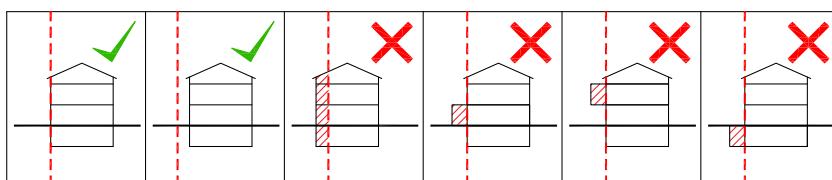
Regulacijski elementi so urbanistični elementi, ki jih v prostorskem načrtovanju uporabljamo za usmerjanje prostorskega razvoja (predvsem gradnje) v naseljih in mestih. Razvrščamo jih v več skupin:

Osnovni regulacijski elementi: regulacijska linija, gradbena ali zazidalna linija, ulična gradbena meja in dvoriščna gradbena meja;

- **regulacijski elementi prehodnosti prostora:** os prehodnosti prostora;
- **regulacijski elementi zelenega sistema:** os drevoreda;
- **regulacijski elementi urbanističnega oblikovanja:** ustvarjeni prostorski poudarek, vizualno izpostavljena fasada, aktivna fasada, rob prehodnega pritličja stavbe in vizualni koridor.

Rob prehodnega pritličja stavbe je črta, ki označuje zamik pritličnega dela stavbe (lahko tudi etaže nad pritličjem) od gradbene linije v notranjost zazidalnega otoka, tako da se zagotavlja možnost zadrževanja ali prehoda za nemotorizirane uporabnike, na primer v obliki arkadiranega hodnika.

Ulična gradbena meja (GMu) je meja, ki jo določa črta tlorisne projekcije navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe na ulični strani ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele.



Slika 43: Ulična gradbena meja

Umeščanje v prostor je faza v načrtovalskem procesu, v kateri iščemo, optimiziramo in nazadnje določimo podrobno lokacijo prostorske ureditve in njene osnovne značilnosti (IPoP, 2017).

Ustvarjeni prostorski poudarek je lokacija umetno ustvarjenega prostorskega elementa, ki po velikosti, obliki ali pomenu izstopa iz okolice.

Varnostni odmik je obvezna razdalja med infrastrukturnimi vodi, objekti in napravami ali med gradbenim objektom in infrastrukturo, ki zagotavlja varnost, na primer varnostni odmik plinovoda (UTS, 2016).

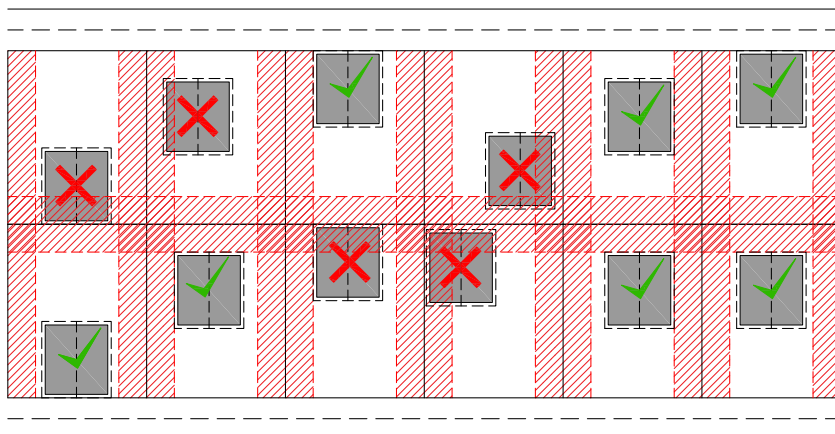
Varovalni pas je območje omejene in nadzorovane rabe prostora, na katerem so potrebne omejitve zaradi tehničnih, varstvenih ali varnostnih razlogov, na primer varovalni pas ceste, vodovoda, kanalizacije, daljnovoda, kulturne dediščine (UTS, 2016).

Višina (V) je višina za določanje globine distančne površine in se meri vertikalno od stika fasadne ravnine s terenom pred preoblikovanjem do stika fasadne ravnine z ravnino strehe, pri stavbah z vencem pa do najvišje točke venca.

Vizualni koridor je tridimenzionalni koridor, ki se širi iz točke gledišča v smeri pomembnega pogleda in v katerem uravnavamo višine ali druge značilnosti objektov tako, da se pogled ohranja.

Vizualno izpostavljena fasada je črta, ki označuje pomembnim pogledom izpostavljeno fasadno ploskev, ki jo je treba oblikovati posebej premišljeno.

Zaprta oblika zidave (ZO) je območje, kjer stavbe gradimo na mejo gradbene parcele, ob upoštevanju gradbenih linij in mej.



Slika 44: Odmik od parcelne meje

ETAŽNOST 	IZKORIŠČENO PODSTREŠJE 	MANSARDA
TLORISNI GABARIT 	NADSTROPJE 	
VIŠINA OBJEKTA 	PRITLIČJE 	POLKLET
VIŠINA FASADE 		KLET

Slika 45: Stavba; pojmi in regulacije

1 Uvod

Priročnik je pripravljen v sklopu prizadevanj Ministrstva za okolje in prostor, da s sprejetjem novega zakona na področju urejanja prostora določi način delovanja pri določanju elementov urbanistične regulacije, ki bi bolj upošteval dejansko stanje na lokaciji, omogočal zdravo bivalno in delovno okolje za uporabnike prostora in hkrati omogočal notranjo rast naselij z zgoščevanjem, ob tem pa tudi upošteval in nadgrajeval identiteto prostora ter ohranjal in izboljševal kakovost bivanjskih razmer ter zdravje ljudi. Pri tem je posebna pozornost namenjena problematiki določanja odmikov. Namen priročnika je predvsem služiti slovenskim občinam ter načrtovalcem, ki morajo splošna pravila urbanistične regulacije konkretizirati pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev v občinskih prostorskih aktih.

Lega stavb in drugih objektov v prostoru pomembno vpliva na zagotavljanje kakovosti bivanja v njih, hkrati pa vpliva tudi na kakovost in podobo naselij ter okoliškega prostora. Določamo jo s prostorsko izvedbenimi pogoji z uporabo regulacijskih elementov, kot so regulacijska linija, gradbena linija ter gradbena meja in določanjem odmikov od parcelnih mej ali sosednjih objektov. Analize, ki so bile opravljene za potrebe priprave tega priročnika, kažejo, da je pri določanju regulacijskih elementov in odmikov treba hkrati upoštevati različne vidike, ki se nanašajo na:

- osnovne varnostno-sanitarne pogoje, kot so primerna osončenost, primerna oddaljenost od virov hrupa ali onesnaženja in podobno;
- širši prostorski kontekst, kot so na primer razmerja stanovanjsko – nestanovanjsko, urbano – ruralno, agrarno – neagrarno, tradicionalno – novo, varovano – nevarovano;
- urbanistično zasnovo naselja, ki mora omogočati njegovo funkcionalnost, na primer z zagotavljanjem prehodnih poti, ohranjanjem vizualne podobe naselja, ustvarjanjem zelenih ambientalnih učinkov, kot je strnjen ulični rob ali odpiranje pogledov in podobno;
- stvarnopravne vidike, na primer lastninska pravica, pravica do zasebnosti in podobno;
- druge vidike urejanja prostora.

Podrobnejše opredeljevanje usmeritev oziroma pravil na ravni države ima funkcijo zagotavljanja minimalnih standardov, pričakuje pa se, da občine za svoja posamezna območja urejanja minimalne standarde dopolnijo in nadgradijo tako, da v konkretnem prostoru dosežejo najvišjo možno končno kakovost bivanja za vsakogar.

Priročnik je v prvi vrsti namenjen prav temu, služi kot opomnik pri določanju konkretnih regulacijskih elementov in odmikov, saj opominja, katere vidike je treba upoštevati pri tem in kakšne končne rezultate prinašajo izbrana urejanja in odmiki.

2 Sestava priročnika

Vsebina priročnika je razdeljena na več sklopov. Prvi vsebinski sklop v poglavju **3 Namen regulacijskih elementov** opredeli različne namene, vloge in pomen določanja regulacijskih elementov oziroma odmikov. Pri tem vpelje razlikovanje med dvema vidikoma (oz. nivojema): vidikom objekta (posamezno gradnjo) in vidikom naselja (urbanističnim načrtovanjem naselja oz. poselitvenega območja). Predstavi pomen poenostavitve določanja elementov regulacij in njih vsebinsko ozadje.

Osrednji del priročnika v poglavju **4 Določanje regulacijskih elementov** določa nabor in prikazuje uporabo elementov, prikaže osnovne regulacijske elemente ter predstavi načela njihove uporabe oziroma umeščanja v prostor. Predlaga tudi pravila za določanje regulacij in odmikov, pri čemer se opre na uveljavljeno dobro prakso tudi drugod v Evropi, zlasti v nemškem prostoru. V tem poglavju je predstavljen sodoben način opredelitve in uporabe ter razumevanja regulacij in odmikov. Opredeli osnovne regulacijske elemente, kot so regulacijska linija, gradbena linija, ulična gradbena meja in dvoriščna gradbena meja, regulacijske elemente prehodnosti prostora, regulacijske elemente zelenega sistema, regulacijske elemente podrobnega urbanističnega oblikovanja – predstavi pa tudi regulacijo višin grajene strukture. Predstavi tehnično, funkcionalno in ambientalno načelo umeščanja regulacijskih elementov v prostor. Na posameznih primerih prikaže ohlapno in podrobno usmerjanje razvoja prostora ter opredeli, katere regulacijske elemente je smiselno uporabiti v posameznem primeru. Izhajajoč iz zgledov dobre prakse pojasni osnovne pojme, korake za določanje distančnih površin, značilnosti gradnje, dopustne znotraj distančnih površin, ter možne spremembe oblike in velikosti gradbenih parcel.

Tretji grafični sklop v poglavju **5 Določanje zahtevanih odmikov in drugih elementov regulacije pri dopolnjevanju ali širitvi obstoječih naselij z novogradnjami** na primerih izbranih tipologij naselij preverja konkreten nabor odmikov (3, 5 in 7 metrov) ter njihov vpliv na kakovost razvoja prostora. Hkrati preverja preostale elemente urbanistične regulacije, ki jih je treba upoštevati za kakovosten in smotrni razvoj naselja. Poglavje je namenjeno prenosu vsebine pomena regulacij s prikazom konkretno izbrane lokacije (abstraktne simulacije).

Sledi mu poglavje **6 Sklep** z zaključno mislijo o pomenu in možnosti uporabe elementov regulacij.

Zadnji sklop je spremljajoče gradivo: analitična vsebina, pripravljena za razmislek o sistemu elementov regulacij. Predstavljena je v poglavju **7 Priloge**. Sestavljeno je iz podpoglavij o kratkem pregledu zgodovine (podpoglavje 7.1), o slovenski poselitvi (podpoglavje 7.2), analizi namenske rabe prostora (podpoglavje 7.3), analizi sektorskih predpisov (podpoglavje 7.4), analizi regulacijskih elementov v nekaterih slovenskih občinah (podpoglavje 7.5) ter v okviru pregleda metodologije odmikov in regulacij, tujih in slovenskih, še grafičnega prikaza teh razmerij ter rezultatov primerjave (podpoglavje 7.6). V podpoglavju o slovenski poselitvi je kronološko opredeljen razvoj urbanistične regulacije v Sloveniji ter v tehničnih tujih prostorskih kontekstih. Obravnava tudi razvrstitev (tipologijo) in značilnosti slovenske poselitvene strukture ter na podlagi analize priporoči krovno členitev na območja mest in drugih naselij, kjer kot prvotno razvojno zasnovo predlagamo zgoščevanje ter tradicionalno poselitev na podeželju. Ključna merila za opredelitev regulacijskih elementov v grajenem prostoru pa določi prek petih soodvisnih dvojic oziroma načel, ki se nanašajo na naslednje odnose: stanovanjsko – nestanovanjsko, urbano – ruralno, agrarno – neagrarno, tradicionalno – novo ter varovano – nevarovano.

Na koncu je še poglavje **8 Viri in literatura** s podrobno razčlenjeno ter navedenimi referenčno literaturo in viri.

3 Namen regulacijskih elementov

Namen urbanističnih predpisov o posegih v prostor ter pogojev in meril za njihovo izvedbo z vidika regulacijskih elementov je zagotavljanje osvetljenosti, osončenosti in prezračenosti, zasebnosti ter možnosti uporabe in vzdrževanja objekta brez poseganja na sosednje parcele.

Ob tem so pomembni trije vidiki: **namen**, **vloga** odmikov v prostorskem planiranju in **pomen** odmikov.

Za določanje regulacij in odmikov z vidika tehničnih smernic je pomemben način »poenostavitve« določanja za enodružinske hiše – minimalne odmike, ki še zagotavljajo požarno varnost, in jih poenotimo z urbanističnimi kazalci.

Preglednica 3: Namen odmikov in regulacija, ki jo predpisujejo.

NAMEN	NAČIN REGULACIJE
občutek reda v prostoru	gradbene linije, gradbene meje
omejitev gostote pozidave	faktor zazidanosti, faktor izrabe, faktor zelenih površin minimalna velikost gradbene parcele
varovanje zasebnosti	odmiki od parcelne meje in med objekti na parceli; pomembni sta tudi orientacija in velikost okenskih odprtín
uporaba parcele	odmiki od parcelne meje in med objekti na parceli
vzdrževanje objekta	odmiki od parcelne meje in med objekti na parceli
osvetljenost	odmiki med objekti
osončenost	odmiki med objekti
prezračenost	odmiki med objekti
zaščita pred požarom	Področje je urejeno s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah in pripadajočo tehnično smernico , ki neposredno opredeljuje minimalne odmike načrtovanega objekta od parcelne meje oziroma drugih objektov glede na požarno odpornost zunanjih sten (slednjo določata material in velikost okenskih odprtín).
zaščita pred hrupom	Področje je urejeno s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah in pripadajočo tehnično smernico .
prometna varnost	Področje je urejeno s področnimi predpisi (varovalni pas ceste, preglednosti trikotnik, razdalja med križišči in cestnimi priključki idr.).
prometna, komunalna in energetska infrastruktura	Področje je urejeno s področnimi predpisi.

Preglednica 4: Kaj omogočajo določeni odmiki (določitve minimalnega odmika)

1 m	peš prehod nezahtevno vzdrževanje
1,5 m	peš prehod zahtevnejše vzdrževanje (gradbeni oder)
3 m	prevoz z vozilom bočna postavitev garaže ali nadstrešnice za en avto prevoz gasilskega vozila, brez zavijanja (ob zadostni višini)
5 m	parkiranje ali ustavljanje enega avta pred objektom prevoz gasilskega vozila, z zavijanjem (ob zadostni višini) zunanja stena ima lahko požarno odpornost (R)E 60

Glede opredelitve namena odmika ugotavljamo, da sta za grajeno strukturo pomembna dva načina branja prostora, in sicer z vidika naselja (oz. poselitvene enote) ter z vidika objekta. Členitev slovenskega prostora, ki se nanaša na razumevanje in prepletanje (ter težavno poenostavljanje sistema, ki tudi še ni razjasnjen v sodobnih slovenskih dokumentih) teh dveh vidikov v odnosu do namena regulacijskih elementov, je predstavljena v poglavju 7.2.

Gradnja – vidik objekta

- zagotavljanje varnosti (požarna, prometna, pred hrupom, vibracijami itn.),
- sanitarni vidik: osončenje in prevetrenost,
- zagotavljanje enakosti v prostoru,
- ohranjanje kakovosti bivanja (zagotavljanje zasebnosti; rekreacija v prostoru),
- potrebni odmiki za obnovo, oskrbovanje (vidik oskrbovanja najbrž pokrije tudi dostopnost prostora – morda ju je dobro obravnavati ločeno od obnove ali vzdrževanja), in podobno,
- odmiki zaradi nezdružljivosti rab,
- odmiki pri zagotavljanju podobe prostora,
- odmiki kot regulacijski element v prostoru.

Načrtovanje – vidik naselja

- sektorski predpisi – varnostni odmiki od infrastrukture,
- sektorski predpisi – odmiki od objektov kulturne dediščine,
- sektorski predpisi – naravne vrednote in zaščitena območja.

Namen določitve odmikov opredeljujejo naslednji podrobni vidiki, ki so ali naj bodo prek merljivih določil smiselno upoštevani v prostorskih aktih na ravni občinskih prostorskih izvedbenih aktov (PIA):

Zdravstveni, varnostni, sanitarno-tehnični vidiki:

1. osončenje,
2. osvetlitev,
3. prezračenost oziroma prevetrenost,
4. potres,
5. požar,
6. vibracije.

Funkcionalni vidiki:

1. prometni tokovi,
2. zagotavljanje dostopa.

Socialni vidiki:

1. zasebnost (pogledi).

Urbanistični vidiki (urbanistična kompozicija):

1. ločevanje nezdružljivih rab,
2. prehodnost prostora,
3. funkcionalnost prostora (npr. zmanjšani odmiki za doseganje primernih gostot kot osnova rentabilnemu javnemu prevozu),
4. oblikovanje uličnega roba (npr. minimalni odmiki ali brez odmika od uličnega roba za ustvarjanje aktivnih uličnih fasad),
5. uravnavanje razmerja vhodni predprostor – dvoriščni prostor (npr. dovoljevanje minimalnega odmika od uličnega roba, da se ustvari večji dvoriščni prostor),
6. oblikovanje odprtega javnega prostora (npr. zahtevanje večjih odmikov za zagotavljanje primerno velikih zelenih, rekreacijskih in podobnih površin mesta),
7. vizualni koridorji (npr. odmiki ali zamiki, ki omogočajo lažjo orientacijo, doživljajsko primerenost in pestrost),
8. ohranjanje prostorske identitete oziroma zaščita podobe kraja.

Arhitekturni vidiki:

1. likovna podoba prostora,
2. kompozicijska razmerja.

Naravovarstveni vidiki:

1. ekološki koridorji,
2. varovana območja.

Energetski vidiki:


1. smotrna raba energije.

4 Določanje regulacijskih elementov

4.1 Regulacijski elementi

4.1.1 Osnovni regulacijski elementi

A.1 Regulacijska linija (regulacijska črta) – RL

1. Črta, ki ločuje že vzpostavljene in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v zasebni lasti.
2. Določamo jo z namenom vzpostavljanja jasne morfološke in funkcionalne strukture naselja ali mesta.
3. Potekati mora po mejah zemljiških parcel med parcelami v zasebni lasti in parcelami javnih površin. Vse javne ceste, ki so evidentirane v katastru GJL, morajo imeti določene RL, ki potekajo po mejah njihovih parcel. Kjer je predvidena širitev ceste, se RL zariše preko sosednjih parcel, potrebnih za širitev. Podlaga za to je idejni načrt nove ceste, ki se izdela kot posebna strokovna podlaga OPN ali OPPN. Ob izgradnji ceste ali drugega javnega prostora se izvede nova parcelacija, tako da RL znova ustrezajo parcelnim mejam.
4. Kjer se parcelacija ujema z dejanskim potekom cest, RL določimo po veljavnih parcelnih mejah. Kjer parcelacija ne sledi dejanskemu poteku cest, RL določimo glede na dejanski potek ceste in so podlaga za izvedbo nove parcelacije.
5. Grafična oznaka: 
6. Možna odstopanja:

Če ne ovirajo uporabe javne površine in s tem soglašajo njen upravljavec, lahko preko regulacijske linije segajo:


- podzemni deli stavbe, kot na primer svetlobni in zračni jaški, drugi elementi instalacij, deli temeljev, oporni zidovi za zavarovanje gradbene jame, zasilni izhodi in podobno;
- nad teren dvignjeni deli stavbe, kot na primer balkoni, lože, venci, napušči, nadstreški, žlebovi, elementi instalacij, svetila, deli stavbnega pohištva (npr. okenski okvirji in police, senčila), zunanja senčila, elementi za ozelenitev fasade (npr. korita ali mreže), drogovi za zastave, izveski in podobno;
- manjši nadzemni deli stavbe, ki so v stiku s terenom, kot na primer stopnice in klančine pred vhodom, cokel stavbe, vratni okvirji, zaščitne mreže in rešetke ob fasadi, vogalni konfini, za potrebe energetske ali statične sanacije dodane plasti zunanjih sten in podobno;
- enostavni objekti;
- elementi zunanje ureditve.

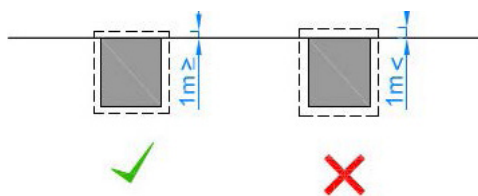
OPN ali OPPN lahko opredelita površine, ki so kljub zasebnemu lastništvu v javni rabi. Javna raba je lahko časovno ali drugače omejena v dogovoru z lastnikom. Upravljanje in vzdrževanje je treba urediti pogodbeno v dogovoru z lastnikom. Primeri takih površin so:

- zunanje površine v stanovanjskih naseljih (zelenice, parkirišča, igrišča ipd.),
- zunanje površine pred javnimi stavbami (trgi kot predprostorji javnih stavb, šolska igrišča, parkirišča ipd.),
- zunanje površine nad podzemnimi deli stavb (podzemne garaže ipd.),
- zunanje površine pod nad teren dvignjenimi deli stavb (arkade, javni prehodi skozi stavbe ipd.).

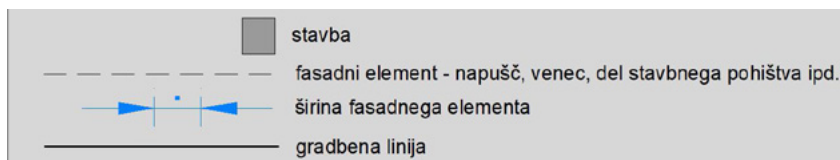
OPN ali OPPN lahko opredelita tudi okoliščine, kjer se nad ali pod javnimi površinami (javnim dobrim) zgradi stavbe v zasebni lasti (npr. podzemne pasaže s poslovnimi prostori, podzemne garaže, stavbe s podhodi ali nadhodi za pešce; stavbe, grajene čez cesto ali vodno površino).

A.2 Gradbena linija (zazidalna linija) - GL

1. Tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.
2. Določamo jo z namenom ustvarjanja jasnega uličnega roba oziroma grajene linije vzdolž ulice.
3. Grafična oznaka: 
4. Možna odstopanja:
 - Čez gradbeno linijo v javni prostor lahko segajo:
 - Elementi, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine,
 - balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti ipd., ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5 m ter skupaj od tretjine dolžine fasade,
 - za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo uporabe javnega prostora.
 - Deli fasade objektov so lahko delno odmaknjeni od gradbene linije v notranjost parcele, vendar ne v več kot 25 % celotne dolžine fasade, odmik pa ne sme biti večji od polovice najvišje višine z ulice vidnega dela stavbe v poteku, kjer se ta odmika od gradbene linije. Večja odmaknjenost od gradbene linije v notranjost parcele je dovoljena pri pomembnejših stavbah v javni rabi, kjer se z večjo odmaknjenostjo fasade od gradbene linije omogoča boljša funkcionalnost javnega prostora pred stavbo, vendar v največ 50 % celotne dolžine fasade, pri čemer je lahko odmik enak največji višini z ulice vidnega dela stavbe v poteku, kjer se ta odmika od gradbene linije.
5. Podzemni deli stavbe lahko segajo čez gradbeno linijo.

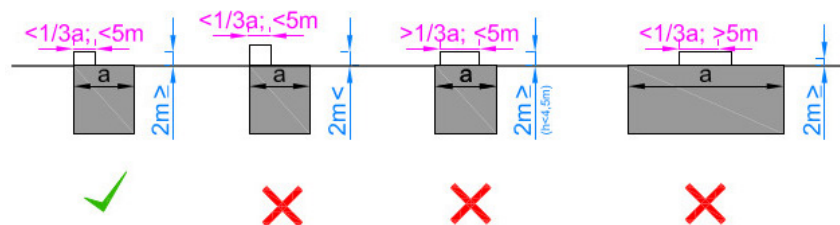


Legenda:

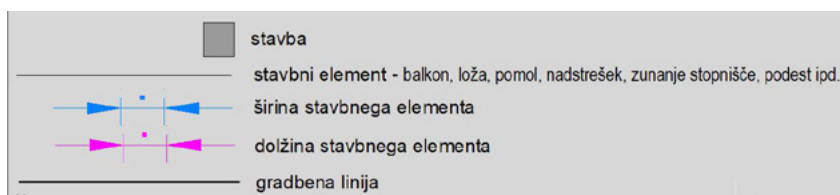


Slika 1: Možna odstopanja fasadnih elementov preko gradbene linije

.....

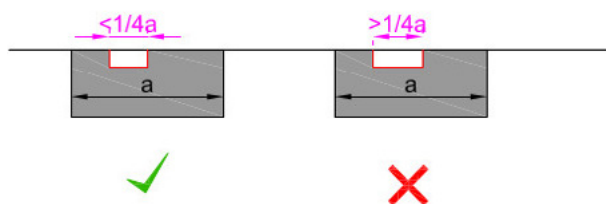


Legenda:

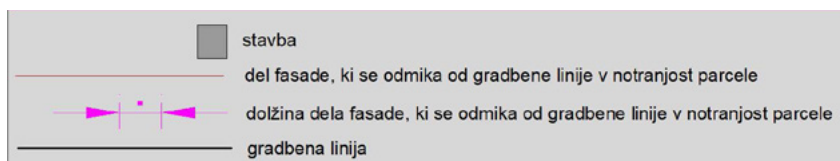


Slika 2: Možna odstopanja stavbnih elementov preko gradbene linije

.....



Legenda:




Slika 3: Možni odmiki od gradbene linije v notranjost parcele

.....

A.3 Ulična gradbena meja - GMu

1. Tlorisna projekcija navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe na ulični strani ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost gradbene parcele.
2. Določamo jo na območjih prostega razporejanja stavb glede na ulični oziroma javni prostor z namenom, da se stavbe ne približajo uličnemu oziroma javnemu prostoru na manjšo razdaljo, kot je določeno z gradbeno mejo.

3. Grafična oznaka: 

4. Možna odstopanja:

Čez gradbeno linijo v javni prostor lahko segajo:

- elementi, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine,
- balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti in podobno, ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine, če niso daljši od 5 m in od tretjine dolžine fasade,
- za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo uporabe javnega prostora,
- enostavni objekti.

5. Podzemni deli stavbe lahko segajo čez ulično gradbeno mejo.

A.4 Dvoriščna gradbena meja- GMd

1. Črta, ki je na novo zgrajeni objekti na dvoriščni strani ne smejo preseči; lahko se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v smeri proti javnemu prostoru.
2. Določamo jo na območjih, kjer je pomembno ohranjati nepozidan oziroma odprt prostor na dvoriščni oziroma vrtni strani zemljiške parcele. Lahko sovpada z mejo gradbene parcele.

3. Grafična oznaka: enaka kot pri GMu


4. Možna odstopanja:

Čez dvoriščno gradbeno mejo v dvoriščni ali vrtni prostor lahko segajo:

- a. elementi, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, če je globina dvoriščnega ali vrtnega prostora vsaj 5 metrov,
- b. balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti in podobno, ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine, če je globina dvoriščnega ali vrtnega prostora vsaj 7 metrov,
- c. pomožni objekti,
- d. za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven fasadne ravnine.


4.1.2 Regulacijski elementi prehodnosti prostora

B.1 Os prehodnosti prostora

1. Črta, ki določa smer prehoda zazidalnega otoka (kareja) ali druge enote urejanja prostora.
2. Določamo jo kot načelno osrednjo os, da bi zagotovili dobro prehodnost prostora oziroma primerno dolžino poti v prostoru predvsem za nemotorizirane uporabnike. Dejanska širina prostora za prehajanje se določa v izvedbenih prostorskih dokumentih glede na tip prometa.
3. Grafična oznaka: pikčasta črta: 
4. Možna odstopanja: konkreten prostorski potek lahko odstopa od osi prehodnosti prostora, če se pri tem dolžina ne poveča za več kot 20 %.

4.1.3 Regulacijski elementi zelenega sistema

C.1 Os drevoreda

1. Črta, ki določa smer drevoreda, to je več kot petih dreves enake vrste in velikosti v enakih razmikih, katerih krošnje se v zreli dobi rasti praviloma stikajo.
2. Določamo jo z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (hierarhija ulic), zaradi klimatskih (senčenje), ekoloških (zeleni koridorji) in drugih razlogov.
3. Grafična oznaka: 

4.1.4 Regulacija višin grajene strukture

Namen regulacije stavbnih višin je zagotoviti varnost, ustrezno osvetljenost oziroma osončenost in prevetrenost; ščititi značaj prostora in javni interes pri pomembnih pogledih. Za doseganje teh ciljev je pri določanju stavbnih višin treba upoštevati različne vidike:

- varnostni vidik: požarno varnost stavb, katerih višjih nadstropij gasilska oprema ne doseže, je treba zagotavljati s primerno konstrukcijo, zasnovo oziroma požarnovarnostno opremo; če ti pogoji niso izpolnjeni, moramo stavbne višine omejiti. Visoke stavbe s svojo izpostavljenostjo oziroma višino lahko ogrožajo tudi varnost zračnega prometa;
- klimatski vidik: višje stavbe mečejo daljše sence in lahko poslabšujejo osončenost okoliškega prostora, lahko tudi povzročajo spremenjene lokalne pogoje prevetrenosti;
- ambientalni vidik: višje stavbe omejujejo poglede z večjega območja in za več uporabnikov prostora, hkrati pa so lahko tudi prostorski poudarki oziroma olajšujejo orientacijo v prostoru.

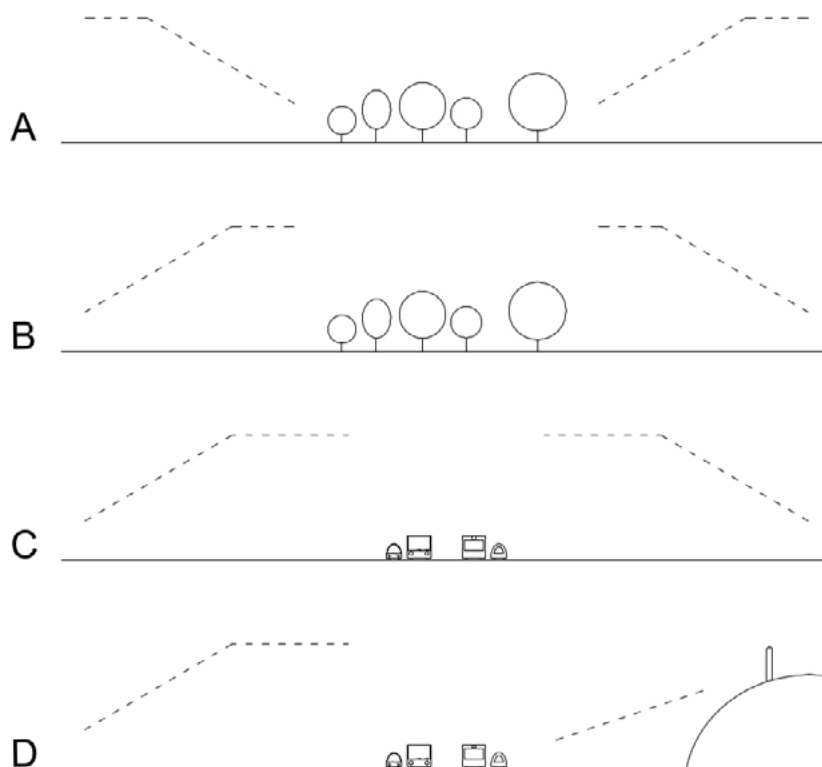
Določanje višin je lahko:

- numerično, kjer so predpisane višine, določene v metrih ali drugih merskih enotah, na primer najvišja dovoljena višina stavbe v metrih, največja dovoljena etažnost stavb in podobno;
- opisno, pri čemer so predpisane višine določene z opredelitvijo učinka, ki ga je treba dosegati z regulacijo stavbne višine – na primer ohranjanje pogleda, zagotavljanje osončenosti odprtega prostora v najkrajšem dnevu leta in podobno.

Določanje višin ni nujno vezano le na določanje najvišjih možnih višin (ki jih stavbe dosežejo ali ne, ne smejo pa jih presegati), regulacija lahko zahteva doseganje točno določene višine (npr. v območjih, kjer je pomembno dosegati enoten višinski gabarit) ali celo predpiše najmanjšo zahtevano višino (npr. ob ulicah, kjer z določeno minimalno višino okoliških stavb dosegamo vtis uličnega koridorja).

Urbanistična načela določanja stavbnih višin morajo upoštevati vsakokratni prostorski kontekst. Hkrati pa obstajajo tudi splošna načela določanja stavbnih višin, vezana na (glej sliko 4):

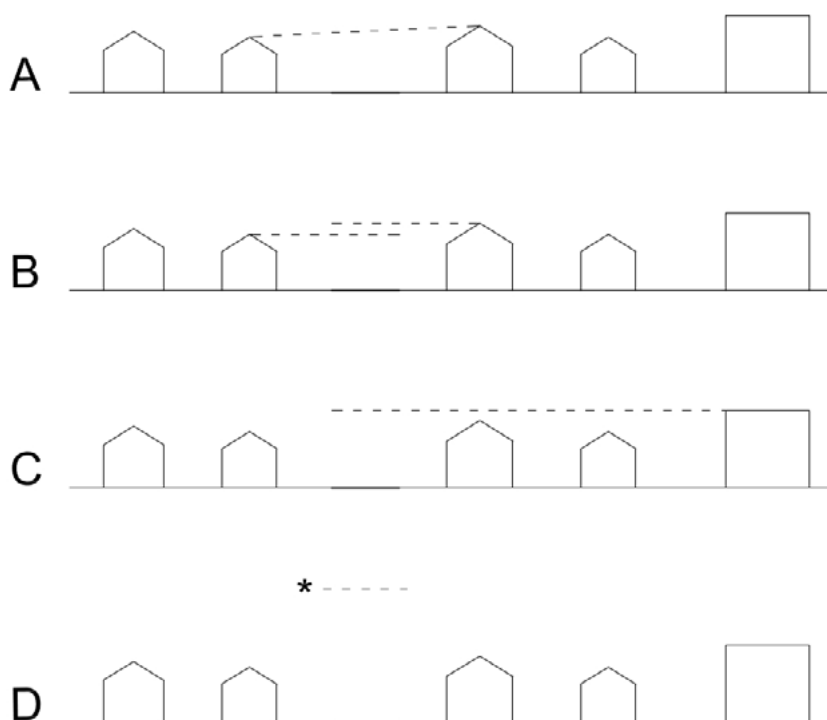
- reguliranje stavbne višine glede na zagotavljanje pogledov,
- reguliranje stavbne višine glede na zeleno gostoto prebivalcev oziroma uporabnikov prostora.



Slika 4: Splošna načela določanja stavbnih višin. V primeru A višina stavb ob lokalnem parku narašča z oddaljenostjo od parka, s čimer zagotavljamo poglede na park večjemu številu okoliških prebivalcev. Kjer je pomembnejši cilj zagotoviti čimveč prebivalcem najkrajše dostopne poti do parka, je načelo določanja stavbnih višin obrnjeno (primer B). Podobno načelo se na primer uporablja ob pomembnih mestnih cestah, po katerih teče javni promet (primer C). Tovrstna splošna načela se ponekod dopolnijo z drugimi načeli, ki upoštevajo lokalne posebnosti– primer D prikazuje omejitev stavbnih višin z namenom odpiranja pogledov na prostorsko znamenje.

Ob umeščanju stavb v že urbanizirana območja pri določanju stavbnih višin upoštevamo dve osnovni načeli:

- za nove stavbe, ki se približujejo že zgrajenim sosednjim stavbam ali parcelnim mejam, se dovoljena višina povečuje premo sorazmerno z njihovo oddaljenostjo od že zgrajenim stavb oziroma parcelnih mej. Nova stavba je lahko postavljena tudi na parcelno mejo ali prislonjena k sosednji stavbi, če se s tem ne poslabšuje osončenost, prevetrenost, možnost vzdrževanja ali stopnja zahtevane zasebnosti;
- za nove stavbe, ki jih umeščamo na prazne (nepozidane) parcele med že pozidane parcele oziroma na njih stoječe stavbe, se dovoljena največja višina lahko določi na več načinov, kot prikazuje slika 5.



Slika 5: Možna načela določanja stavbne višine v že urbaniziranih območjih. Pri umeščanju stavbe na prazno (nepozidano) parcelo med že zgrajene stavbe so izvedbe lahko različne: višina nove stavbe je omejena z navidezno linijo, ki povezuje najvišji točki sosednjih stavb (primer A); višina nove stavbe je omejena z višino ene od sosednjih stavb (primer B), višina nove stavbe je omejena z višino pomembne druge stavbe (primer C); novo stavbo oblikujemo kot prostorski poudarek (primer D).


.....

4.1.5 Regulacijski elementi urbanističnega oblikovanja


E.1 Ustvarjeni prostorski poudarek

1. Lokacija umetno ustvarjenega prostorskega elementa, ki po velikosti, obliki ali pomenu izstopa iz okolice.
2. Določamo jo z namenom povečanja jasnosti členitve prostora oziroma lažje orientacije v prostoru.
3. Grafična oznaka: zvezdica *


E.2 Vizualno izpostavljena fasada

1. Črta, ki označuje pomembnim pogledom izpostavljeno fasadno ploskev, ki jo je treba oblikovati posebej premišljeno.
2. Določamo jo z namenom povečanja vizualne primernosti in privlačnosti prostora.
3. Grafična oznaka: 


E.3 Aktivna fasada

1. Črta, ki označuje potek gradbene linije v delu, kjer moramo zagotavljati visoko stopnjo vizualne in/ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe ter zunanjim odprtim prostorom.
2. Določamo jo z namenom povezanosti med odprtim javnim prostorom in njegovim grajenim robom.
3. Grafična oznaka: valovita črta 

E.4 Rob prehodnega pritličja stavbe

1. Črta, ki označuje zamik pritličnega dela stavbe (lahko tudi etaže nad pritličjem) od gradbene linije v notranjost zazidalnega otoka, tako da se zagotavlja možnost zadrževanja ali prehoda za nemotorizirane uporabnike, na primer prek arkadiranega hodnika.
2. Določamo ga se z namenom ohranjati jasen ulični rob, kot ga zaznamuje gradbena linija, in hkrati omogočiti odprt javno dostopen pritlični prostor stavbne mase.
3. Grafična oznaka: 

E.5 Vizualni koridor

1. Oznaka tridimenzionalnega koridorja, ki se širi iz točke gledišča v smeri pomembnega pogleda in v katerem reguliramo višine ali druge značilnosti objektov tako, da se pogled ohranja.
2. Določamo ga z namenom varovanja pomembnih pogledov na naravne ali ustvarjene elemente ali območje v prostoru.
3. Grafična oznaka: pikčasta sivina 

4.2 Načela umeščanja v prostor

Razlikujemo tri osnovna načela določanja oziroma umeščanja regulacijskih elementov v prostor: tehnično, funkcionalno in ambientalno:

A. TEHNIČNO

Tehnično načelo umeščanja regulacijskih elementov sloni na upoštevanju standardov, ki zagotavljajo varnostno in sanitarno ustrezno oblikovan prostor naselja ali mesta. Upošteva širine koridorjev ali potrebne oddaljenosti za primerno osončenost, prevetrenost, oddaljenost od virov hrupa, zračnega onesnaženja ter vibracij in podobno. Glej tudi prilogo 10.2 Analiza sektorskih predpisov.

B. FUNKCIONALNO

Funkcionalno načelo umeščanja regulacijskih elementov izhaja iz prostorskih zahtev, ki jih za uporabnost prostora narekujejo posamezne dejavnosti ali uporabniki. Upošteva dimenzije prostora, potrebne, da v njem lahko izvajamo določeno dejavnost. Priporočene dimenzije so pogosto podane v posameznih sektorskih napotkih in priporočilih (npr. potrebne širine kolesarskih stez v Navodilih za projektiranje kolesarskih površin).

PRIMER: Določanje regulacijske črte glede na potrebno širino uličnega koridorja

Izhodiščni podatki:

- vozni pas (širina A),
- peščev hodnik (širina B),
- kolesarska steza (širina C),
- zelenica (širina D),
- drevored (širina E),
- parkiranje vzdožno (širina F),
- parkiranje bočno (širina G),
- gostinski vrt ali linijski javni prostor s klopmi ali drugo urbano opremo (širina H).

Kje poteka regulacijski element (npr. regulacijska linija, gradbena linija), je po funkcionalnem načelu določanja regulacijskih elementov odvisno od tega, kakšne funkcije naj bi ulični koridor opravljal:

- *možnost I: v ulični koridor se umešča dvosmerni motorni promet z ločenimi pasovi za javni promet (širina $4 \times A$), vmesno ločilno zelenico (širina D), enostranskim drevoredom (širina E), obojestranskim peščevim hodnikom (širina $2 \times B$) in kolesarsko stezo (širina C). Potrebna funkcionalna širina uličnega koridorja je torej $4 \times A + 2 \times B + C + D + E$, glede na to določimo potek regulacijske linije, gradbene linije in podobno.*
- *možnost II: v ulični koridor umeščamo dvosmerno kolesarsko stezo (širina $2 \times C$), dvostranski drevored (širina $2 \times E$), dovozni pas in pas za vzdolžno parkiranje (širina $A + F$) etr gostinske vrtove na enem robu uličnega koridorja (širina H). Potrebna funkcionalna širina uličnega koridorja je torej $A + 2 \times C + 2 \times E + F + H$, glede na to določimo potek regulacijske linije, gradbene linije in podobno.*

C. AMBIENTALNO (USTVARJANJE VTISA ULICE ALI TRGA)

Ambientalno načelo umeščanja regulacijskih elementov upošteva doživljajsko razsežnost odprtega javnega prostora z namenom doseganja končnega ambientalnega vtisa, ki ga z regulacijo želimo doseči. Regulacijske elemente v prostoru razporeja glede na to, ali želimo doseči, na primer, vtis dolgega, ozkega, prehodnega prostora ali vtis ploskovnega, širokega, zračnega prostora, ki je predvsem namenjen zadrževanju.

Nasplošno so širine ulic oziroma trgov določene glede na razmerje med višino uličnega roba (a) in širino odprtega prostora (b). Ta razmerja a : b so:

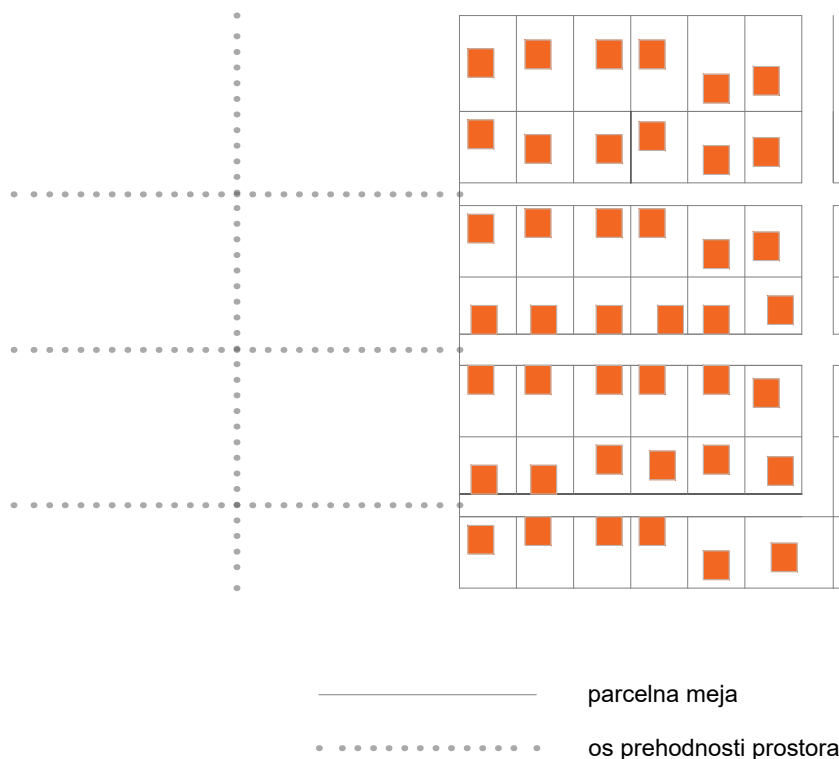
- od 1,5 : 1 do 1 : 1 za stanovanjske ulice,
- od 1 : 3 do 1 : 1,5 za druge mestne ulice,
- od 1 : 6 do 1 : 4 za trge.

Kjer se objekti uličnega niza po vertikali zamikajo v notranjost, kot merodajno višino upoštevamo prvi zamik.

Umeščanje regulacijskih elementov v prostor – PRIMER UPORABE 1

1. Osnovna regulacija za zagotavljanje prehodnosti prostora

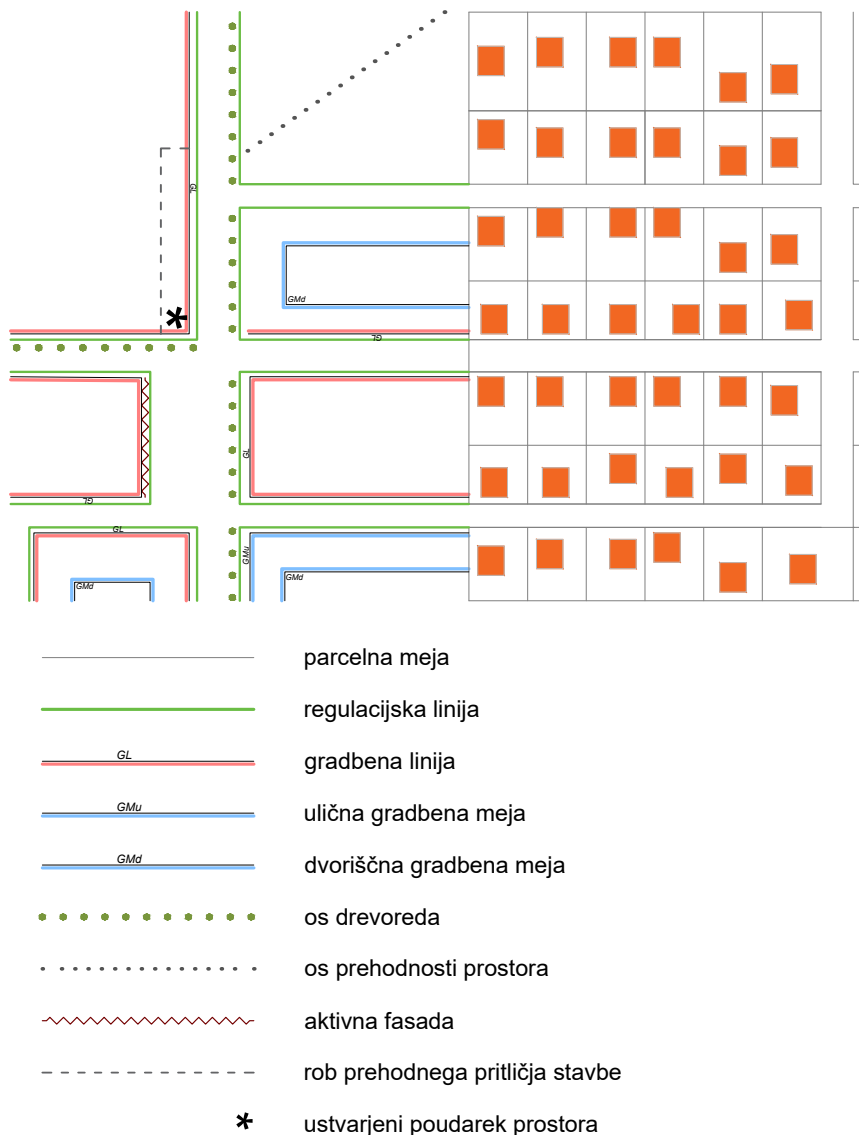
Kot kaže spodnji primer, se pri širitvi naselja na nove površine v OPN lahko predvidi osi prehodnosti prostora kot oblike osnovne regulacije z namenom zagotavljanja možnih smeri gibanja po prostoru, podrobnejšo ureditev pa prepustimo razmisleku in določimo v podrejenih dokumentih (OPPN).



Slika 6: Primer osnovne regulacije širitve naselja z določitvijo osi prehodnosti prostora

2. Podrobna regulacija

Spodnji primer prikazuje možnosti podrobne regulacije širitve istega naselja z uporabo in kombiniranjem različnih regulacijskih elementov na ravni OPN z namenom, da zagotovimo vnaprej določen značaj prostora.



Slika 7: Primer podrobne regulacije širitve naselja, kjer so določeni odprti nepozidani prostori med javnim prostorom in stavbami (s kombinacijo uporabe regulacijskih linij in gradbenih linij oz. uličnih gradbenih mej), robovi zazidalnih otokov, kjer se zahteva vzpostavljanje jasnega uličnega roba (gradbena linija), robovi zazidalnih otokov, kjer se ne zahteva vzpostavljanja jasnega uličnega roba (ulična gradbena meja), notranjosti zazidalnih otokov, ki morajo ostati nepozidani (dvoriščna gradbena meja), dodatne možnosti gibanja po prostoru (os prehodnosti prostora, rob prehodnega pritličja stavbe), ustvarjanje vozlišč prostora (aktivna fasada, ustvarjeni prostorski poudarek), hierarhija ulične mreže z dimenzioniranjem javnega prostora (regulacijske linije) ali določanjem osi drevoredov.

4.3 Predlog za določanje regulacij in odmikov

Z načeli v predlogu naj bi nadomestil določbe OPN, ki se nanašajo na lego objektov (stavb) za zahtevano oddaljenost od sosednjih objektov in mej sosednjih zemljišč. S tem nadomešča štirimetrski odmik (regulacijo) od parcelne meje, ki velja v večini OPN in je med ljudmi dobro poznam. Nadomešča tudi največkrat zelo splošno zapisana pravila za regulacije med stavbami, ki v večini analiziranih OPN zahtevajo, da so stavbe med seboj oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov gradbene parcele, ne da bi bile te zahteve konkretizirane.

Obenem v večjem delu nadomešča zahteve po minimalnem osončenju stavb, ki so v različnih oblikah prav tako zapisane v večini OPN, vendar jih v praksi pogosto ne upoštevamo, delno zaradi nepoznavanja, pa tudi zaradi tehnične in časovne zahtevnosti izdelave študij osončenja. V območjih odprtega zazidalnega sistema, kjer stavbe gradimo z medsebojnimi odmiki, bi s tem pravilnikom določeni odmiki morali zagotavljati minimalno zadostno osončenje. V območjih strnjene zazidalnega sistema, kjer stavbe gradimo na parcelno mejo, pa bo večja odgovornost na izdelovalcih prostorskih aktov: potrebno bo preiščeno postavljanje regulacijskih črt ter omejevanje višine stavb (s tipologijo ali s PPIP), tudi povezano z orientacijo stavb. Pri izdelavi OPPN je načrtovane ureditve tudi v prihodnje smiselno preverjati s študijami osončenja. Ob tem se moramo zavedati, da je osončenje pomembno za stanovanjske stavbe in nekatere stavbe družbene infrastrukture (vrtce, šole, bolnišnice), za druge pa bistveno manj oziroma lahko neposredna sončna svetloba pomeni celo škodljiv vpliv (npr. pri industrijskih stavbah). Tudi pri stanovanjski gradnji bi bilo pri zahtevah za osončenje smiselno upoštevati še druge okoliščine – na primer: v strnjenih mestnih središčih, sploh na območjih s karejsko pozidavo, je osončenost stanovanj precej slabša kot v povojnih blokovskih naseljih ali naseljih enodružinskih hiš; pa vendar mnogih njihovih prebivalcev to ne moti oziroma jim nekoliko slabše svetlobne razmere odtehtajo druge prednosti. Obenem celo *Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17-GZ)* v 14. členu prepoveduje severno orientacijo – ki je po določbah nekaterih prostorskih aktov za stanovanja neustrezna – šele za stanovanja s pet ali več ležišči, dovoljuje pa tudi osvetljevanje prostorov prek svetlobnih jaškov pod pogojem, da na dno jaška vsaj enkrat letno posije sonce. Regulacije (in z njimi povezanimi odmiki) so namenjeni tudi varovanju zasebnosti prebivalcev in uporabnikov stavb. S tem pravilnikom je do neke stopnje zaščiten zasebnost pred pogledi iz sosednjih stavb. Zasebnosti znotraj stavbe pravilnik ne obravnava, na primer, pogledov med stanovanji v večstanovanjski stavbi, kjer so okoliščine pri nekaterih oblikah stavb zelo zapletene (npr. stavbe v obliki črke L ali U). To je arhitekturna zasnova stavbe, ki je predvsem učinek dobre projektantske prakse in bi prej zahtevala obravnavo v že omenjenem Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ali v samostojnem pravilniku.

Namen regulacij in odmikov je torej ščitenje interesov lastnikov, prebivalcev in uporabnikov novozgrajene stavbe ter sosednjih stavb in zemljišč. Osnovni cilji, ki naj bi jih zagotavljali s tem pravilnikom določeni odmiki, so:

-
- osvetljenost stavbe in sosednjih stavb (funkcionalni vidik),
 - osončenost stavbe in sosednjih stavb (energetski in sanitarni vidik),
 - prezračenost okolice (sanitarni vidik),
 - možnost vzdrževanja stavbe na lastni parceli (funkcionalni vidik),
 - zasebnost pred pogledi med sosednjimi stavbami (funkcionalni vidik).
-

I. Splošno

1. Odprta in zaprta oblika zidave

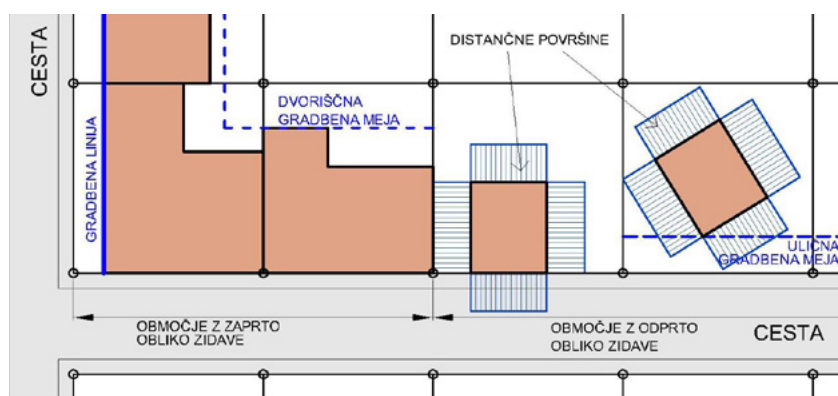
1. V OPN vsem stavbnim zemljiščem določimo, ali na njih velja odprta oblika (OO) ali zaprta oblika zidave (ZO). V posamezni EUP velja samo ena oblika zidave. Območja morajo biti določena v grafičnih kartah.
2. Izbiira oblike zidave je odvisna od morfologije stavbnega tkiva v EUP ter od strokovne odločitve, na kakšen način naj se pozidava razvija ter kakšni bosta njena prihodna podoba in raba.
3. Na območjih z zaprto obliko zidave morata biti vrisani gradbena linija ali ulična gradbena meja ter dvoriščna gradbena meja.

2. Gradnja do meje gradbene parcele

1. Na območjih z zaprto obliko zidave je treba stavbe graditi na mejo gradbene parcele upoštevajoč dovoljeno tipologijo ter gradbene linije in meje.
2. Na območjih z odprto obliko zidave je dopustno do meje gradbene parcelne graditi dvojčke in vrstne hiše, če njihova skupna dolžina ne presega 40 m (kar ustreza 5 ali 6 vrstnim hišam) in če to dopuščata tipologija in namenska raba. OPN lahko za celotno območje občine ali za posamezno EUP določi drugačno omejitev dolžine. Dvojčki in vrstne hiše na koncu niza morajo biti na eni strani od meje odmaknjeni toliko, kolikor določa načelo gradnje z odmiki, razen kjer gradbene linije ali meje določajo drugače.
3. PPN lahko tudi na območju odprte oblike zidave določi gradnjo do parcelne meje.
4. Stavbe na fasadah, ki potekajo po meji gradbene parcele, ne smejo imeti vrat in oken.

3. Gradnja z odmiki

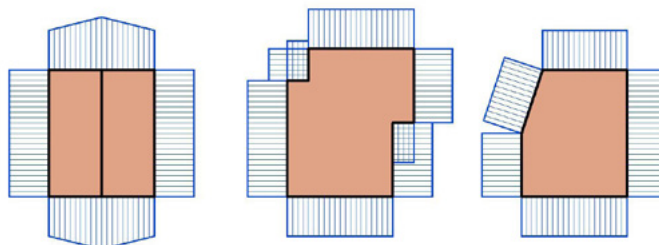
Na območjih z odprto obliko zidave je stavbe treba graditi z medsebojnim odmikom in odmikom od meje gradbene parcele. Odmiki so določeni z distančnimi površinami stavb, razen kjer gradbene linije ali meje določajo drugače.



Slika 8: Primer regulacij. Primer gradnje na parcelno mejo na območju z zaprto obliko zidave (levo) ter primer gradnje z odmiki na območju z odprto obliko zidave, kjer odmike določajo distančne površine (desno). V obeh primerih je treba upoštevati regulacijske črte.

4. Distančna površina

Pred vsako fasado stavbe določimo distančno površino. Če je fasada horizontalno členjena, distančno površino določimo pred vsakim segmentom posebej. Pri določanju distančnih površin ne upoštevamo podzemnih delov stavbe.

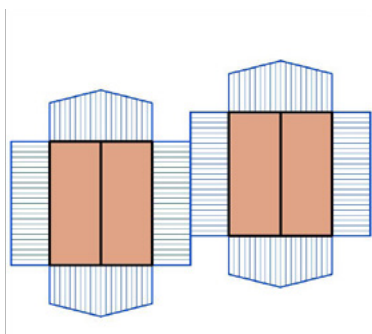


Slika 9: Primeri distančnih površin

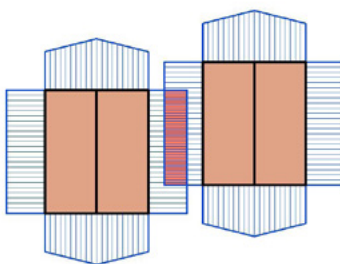
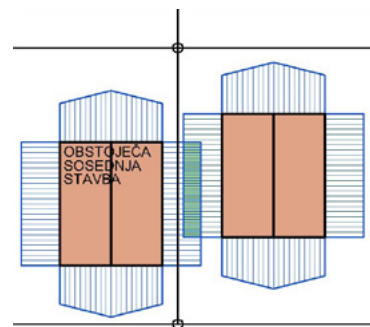
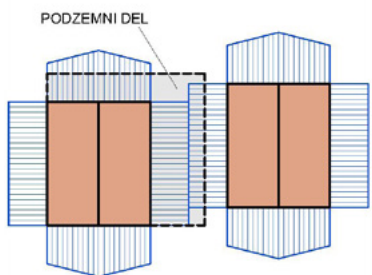
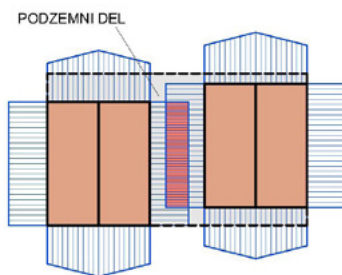
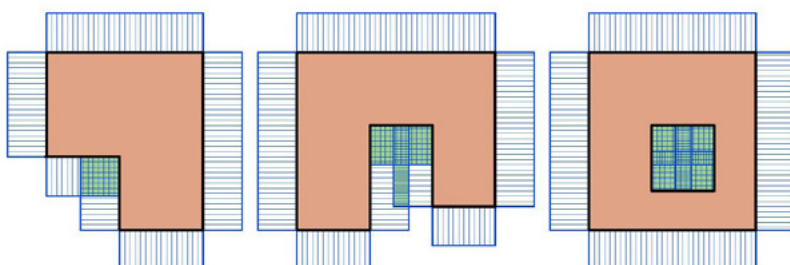
.....

5. Prekrivanje distančnih površin

1. Distančne površine stavb na gradbeni parceli se ne smejo prekrivati. Distančna površina ene stavbe lahko sega nad podzemni del druge stavbe.
2. Če na gradbeno parcelo sega del distančne površine stavbe na sosednji parceli, se v tem delu distančne površine lahko prekrivajo.
S tem preprečimo, da bi razmere v zatečenem stanju omejevale pravico lastnika stavbnega zemljišča do gradnje na svoji parceli.
3. Distančne površine iste stavbe se lahko prekrivajo. Če ima stavba več delov, ki so med seboj povezani samo pod nivojem terena (npr. s podzemno garažo), se šteje, da so taki nadzemni deli ločene stavbe, katerih distančne površine se ne smejo prekrivati.
4. Ta določba ne velja:
 - pri neznatnem prekrivanju distančnih površin (7. točka poglavja 5.3, sklopa I. Splošno);
 - za nezahtevne objekte kot pomožne objekte glavne stavbe (6. točka poglavja 5.3, sklopa III. Gradnje, ki so dopustne znotraj distančnih površin stavb);
 - za enostavne objekte (7. točka poglavja 5.3, sklopa III. Gradnje, ki so dopustne znotraj distančnih površin stavb);
 - pri nadomestnih gradnjah.



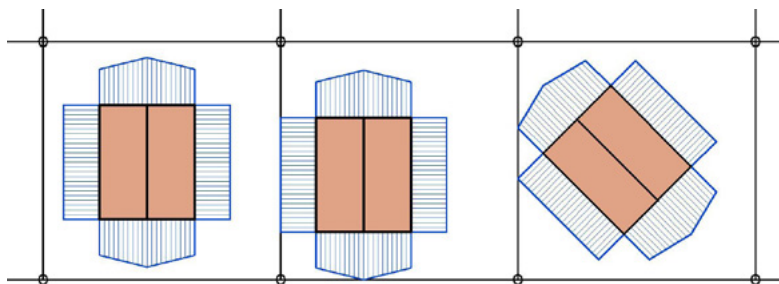
Slika 10: Dovoljeni položaj

Slika 11: Nedovoljeni položaj –
distančni površini se prekrivata.Slika 12: Dovoljeni položaj –
distančna površina se prekriva
z distančno površino sosednje
stavbe, ki leži izven njene
gradbene parcele.Slika 13: Dovoljeno prekrivanje
distančne površine ene stavbe
s podzemnim delom druge
stavbeSlika 14: Nedovoljeno
prekrivanje distančnih površin
nadzemnih delov stavbe, ki sta
povezana pod nivojem terena.Slika 15: Primeri prekrivanja distančnih površin pred fasadami
iste stavbe (od leve proti desni: prekrivanje v vogalu, čelno
prekrivanje, prekrivanje v zaprtem atriju). Z vidika odmikov je
prekrivanje dopustno; pri arhitekturni zasnovi stavbe pa je treba
upoštevati vidika zasebnosti in osvetljenosti stanovanj.

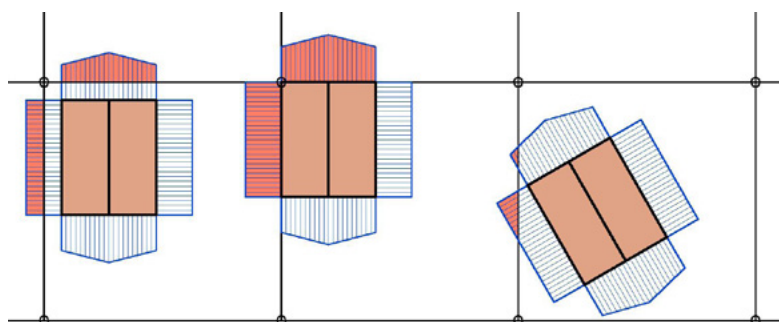
6. Seganje distančnih površin na sosednja zemljišča

Distančne površine ne smejo segati izven gradbene parcele stavbe, razen na parcele javnih površin ali trajno nezazidljive parcele, vendar v globino največ do polovice take parcele.

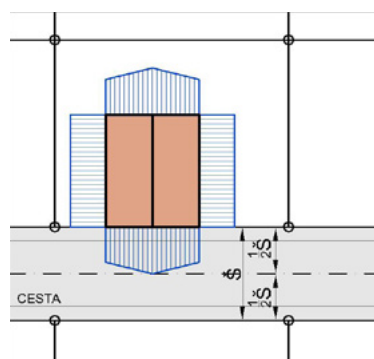
Komentar: Distančna površina tako lahko sega do polovice parcele ceste, trga, parka, vodotoka ali druge vodne površine. Druga polovica »pripada« stavbam na drugi strani te parcele. Za trajno nezazidljive parcele se smatra tiste, kjer pozidavo onemogoča konfiguracija terena ali varovalni režim. Parcela z namensko rabo, ki ne omogoča pozidave (npr. kmetijska raba) se ne šteje kot trajno nezazidljiva, ker lahko zazidljiva postane s spremembo OPN.



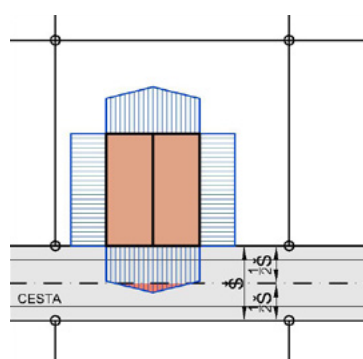
Slika 16: Dovoljeni položaji glede na sosednja zemljišča



Slika 17: Nedovoljeni položaji glede na sosednja zemljišča



Slika 18: Dovoljeni položaj glede na sosednje zemljišče v javni rabi (cesta)



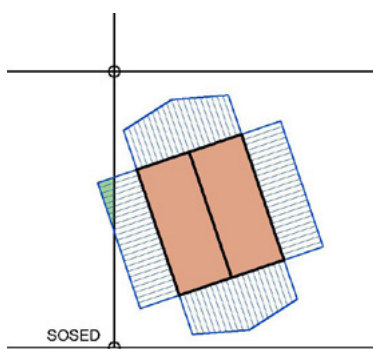
Slika 19: Nedovoljeni položaj glede na sosednje zemljišče v javni rabi (cesta)

7. Neznatno poseganje v sosednja zemljišča

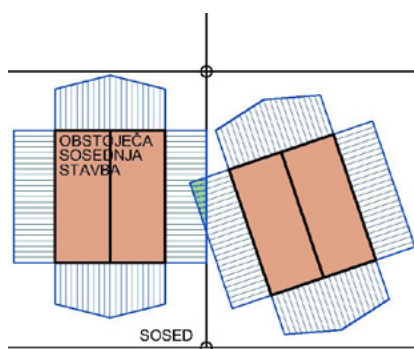
Distančne površine stavb na gradbeni parceli lahko v majhnem obsegu segajo na sosednje parcele, če so izpolnjeni naslednji pogoji, ki veljajo za vsako sosednjo gradbeno parcelo posebej:

- distančne površine ne segajo več kot 1 m v globino sosednje parcele, merjeno pravokotno na parcelno mejo;
- distančne površine segajo čez posamezno parcelno mejo na skupni dolžini največ 4 m, merjeno vzdolž parcelne meje;
- skupna površina delov distančnih površin, ki segajo na posamezno sosednje zemljišče, ni večja od 2 m².

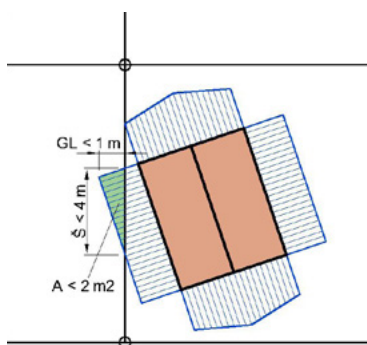
To velja tudi, če se distančna površina stavbe pri tem prekrije z distančno površino stavbe, ki stoji na sosednji parceli.



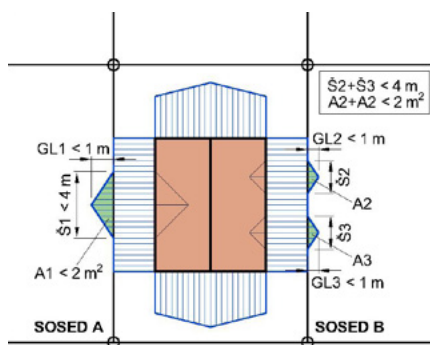
Slika 20: Neznatno poseganje v sosednjo parcelo



Slika 21: Neznatno poseganje v sosednjo parcelo in prekrivanje z distančno površino sosednje stavbe



Slika 22: Pogoji za dovoljeno poseganje v sosednjo parcelo



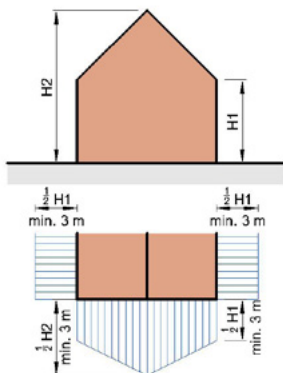
Slika 23: Primer dovoljenega poseganja v dve sosednji parceli zaradi distančnih površin frčad

Komentar: S to določbo so odmiki nekoliko omiljeni, na primer za izstopajoče trikotne distančne površine frčad ali slemen. Določba velja za vsako od sosednjih parcel posebej, tako da lahko distančne površine na primer segajo za 2 m² na eno sosednjo parcelo in 2 m² na drugo.

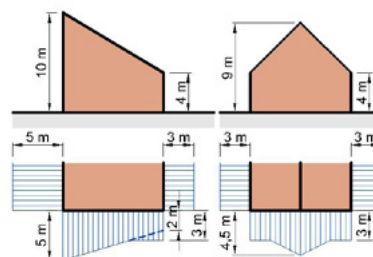
II. Določanje distančne površine

1. Velikost in oblika distančne površine

Distančna površina je široka toliko kot fasada ali posamezen segment fasade in globoka za polovico višine V , vendar ne manj kot 3 m. Globina distančne površine se meri pravokotno od fasadne ravnine.



Slika 24: Globina distančne površine meri polovico višine fasade, vendar ne manj kot 3 m.

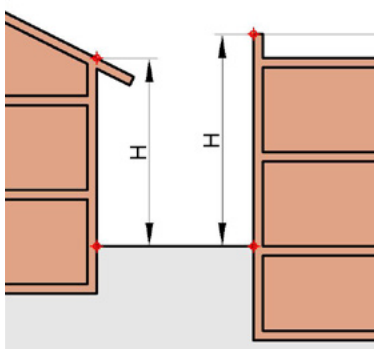


Slika 25: Primera stavb, ki so tako nizke, da je treba upoštevati minimalno globino distančnih površin 3 m.

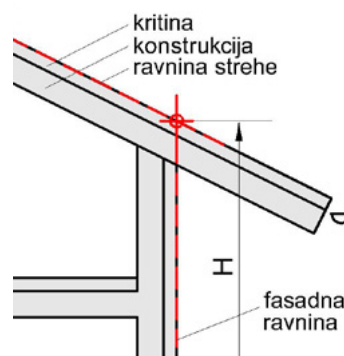
2. Višina V

- Višina V se meri vertikalno od stika fasadne ravnine s terenom do stika fasadne ravnine z ravnino strehe, pri stavbah z vencem pa do najvišje točke venca. Kjer se višina V vzdolž fasade spreminja, se spreminja tudi globina distančne površine.

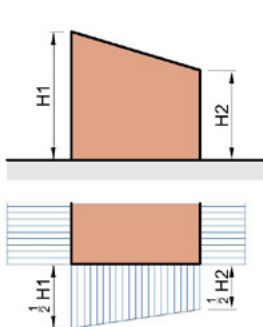
Komentar: Iz te določbe izhaja, da se pred zatrepnimi fasadami stavb z eno- ali dvokapnimi strehami upošteva oblika strehe.



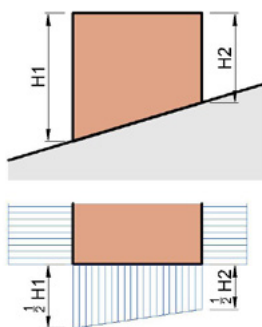
Slika 26: Merjenje višine V



Slika 27: Merjenje višine V – stik fasadne ravnine z ravnino strehe



Slika 28: Distančne površine pri strehi v naklonu

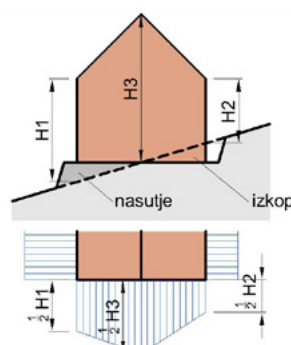
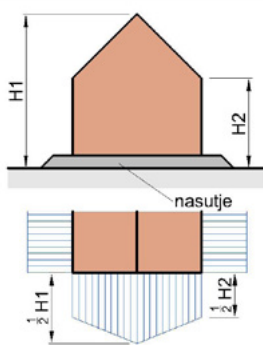


Slika 29: Distančne površine na nagnjenem terenu

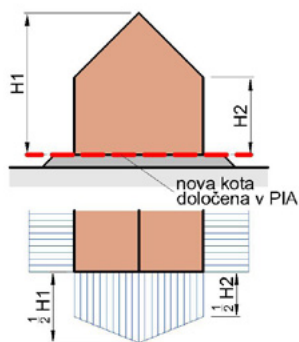
2. Kadar je ob gradnji predvideno preoblikovanje okoliškega terena, se višina V meri od poteka terena pred preoblikovanjem – razen za določanje distančnih površin med stavbami znotraj gradbene parcele, pri katerih se višina V meri od predvidenega novega poteka terena. Če je s prostorskim izvedbenim aktom določena nova nivelacija terena zazidave, se višina V meri od predvidene nove nivelacije.

Komentar: Razlog za to, da je merodajen potek terena pred preoblikovanjem, je ščitenje interesov lastnikov sosednjih parcel z vidika osončenja, osvetlitve in prezračenosti. Drugače bi se namreč lahko dogajalo izigravanje določbe o višini V z gradnjo nasipov ali poglobitev v teren.

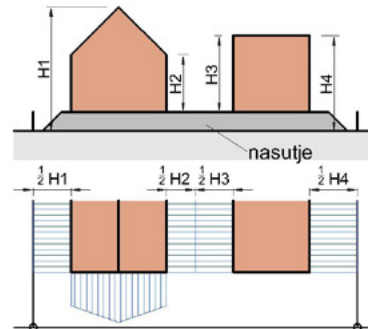
Pri stavbah na isti gradbeni parceli gre za istega lastnika – investitorja, zato se tam lahko upošteva nov potek terena. Če je nova nivelacija določena s prostorskim aktom, je to nadrejeni predpis.



Sliki 30, 31: Pri preoblikovanju terena z nasipavanjem ali izkopom se višina V meri od poteka terena pred preoblikovanjem.



Slika 32: Kadar na območju velja PIA, se višina V meri od nove nivelacije, določene z aktom.



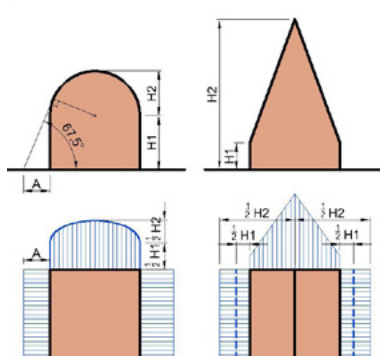
Slika 33: Za določitev distančnih površin med stavbami na isti gradbeni parceli se višina V meri od novega poteka terena.

3. Zamaknjeni in izstopajoči stavbni členi

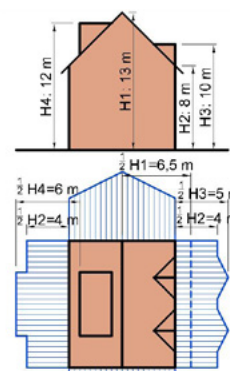
1. Distančne površine določimo tudi za slemena streh ter za stavbne člene, ki stojijo za ali pred fasadno ravnino ali se dvigajo nad ravnino strehe, na primer frčade, stolpiči, svetlobniki, strešne kupole, dostopi na streho, glave dvigalnih jaškov, prostori za instalacije. Pri tem upoštevamo njihovo širino in višino V nad obstoječim terenom ter zamik za fasadno ravnino.

Komentar: Iz te določbe med drugim izhaja, da so distančne površine fasad, ki so vzporedne s slemenom, globoke za polovico višine V na fasadni ravnini, razen pri zelo strmih strehah oziroma kjer so na strehi frčade ali drugi stavbni členi.

Iz določbe posredno izhaja tudi, da pri strehah, ki imajo v prerezu krožni potek, za določitev globine distančne površine upoštevamo višino V na točki, kjer kot med tangento na krožni lok in horizontalno ravnino meri $63,4^\circ$ (kot pri razmerju stranic 1 : 2).



Slika 34: Določanje distančne površine pri ločni strehi (levo) ter pri zelo strmi strehi, kjer je pomembna distančna površina slemena (desno).



Slika 35: Primer določanja distančnih površin pri dvokapni stavbi s frčadami

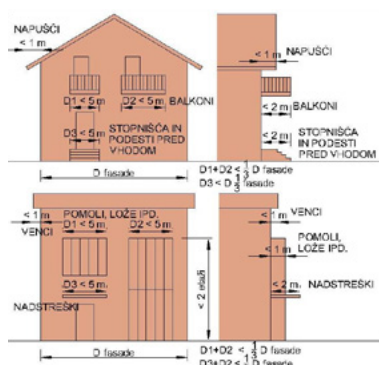
2. Pri določanju distančne površine se ne upoštevajo nekateri stavbni členi:

- napušči, venci in deli stavbnega pohištva vključno s senčili, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine;
- balkoni, če ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5 m;
- nadstreški, podesti in zunanja stopnišča pred vhodi v stavbe, če ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5 m;
- lože, pomoli in drugi izstopajoči stavbni členi, če ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3 m in niso višji od dveh etažnih višin;
- za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven že vzpostavljene fasadne ravnine.

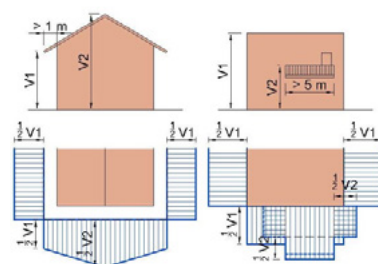
Skupna dolžina stavbnih členov iz druge, tretje in četrte alineje ne sme presegati ene tretjine dolžine fasade v vsaki etaži.

Našteti izstopajoči stavbni členi morajo biti od parcelnih mej ter od distančnih površin sosednjih stavb oddaljeni najmanj 2 m.

OPN lahko za celotno območje občine ali za posamezno EUP določi drugačne omejitve odstopanj.



Slika 36: Stavbni členi, ki jih ni treba upoštevati pri določanju distančnih površin.



Slika 37: Če velikost izstopajočih stavbnih členov presega omejitev, jim določimo distančne površine po običajnem postopku.

4. Drugačna globina distančne površine

1. Na območjih proizvodnih dejavnosti in posebnih območjih, razen območjih za turizem, znaša globina distančnih površin četrtno višine V , vendar ne manj kot 3 m. Ob mejah teh območij z območji, kjer so predpisani večji odmiki, je treba upoštevati večje odmike.
2. OPN lahko za celotno območje občine ali za posamezne EUP določa drugačne faktorje za določitev globine distančnih površin ali njihove absolutne vrednosti.

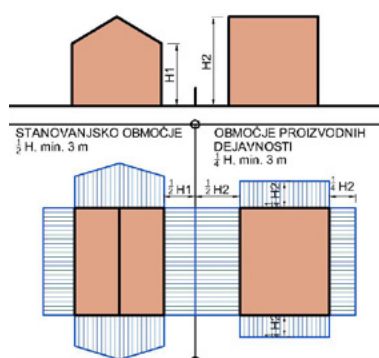
Komentar: Namen je, da lahko občine odmike prilagodijo lokalni prostorski tipiki. Vendar bi morale MOP posebej razložiti in preveriti razloge za drugačne odmike.

5. Pavšalni odmik za manjše stanovanjske stavbe

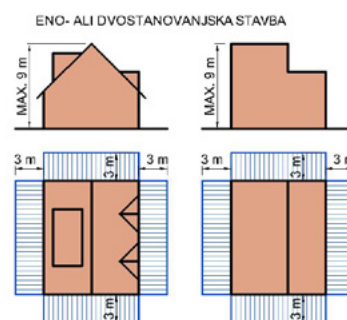
1. Pri eno- in dvostanovanjskih stavbah, katerih višina V na nobeni točki ne presega 9 m, se lahko distančnim površinam vseh fasad določi enotna globina 3 m.
2. Pri uporabi pavšalnega odmika ne velja določba o neznatnem prekrivanju distančnih površin (7. točka poglavja 5.3, sklopa I. Splošno).
3. OPN lahko za celotno območje občine ali za posamezno EUP določi drugačno pavšalno globino distančnih površin in drugačno omejitev višine V .
4. OPN lahko opredeli tudi druge stavbne tipe in jim določi pavšalno globino distančne površine pod pogojem, da so v definiciji stavbnega tipa omejene maksimalne tlorisne dimenzije in maksimalna višina.

Komentar: Namen določbe o pavšalnem odmiku je, da olajša določanje odmikov za manjše stanovanjske stavbe, ki pomenijo večji del novogradenj. Z omejitvijo višine in rabe (za eno ali največ dve družini) so gabariti stavbe v zadostni meri omejeni, da lahko velja enoten odmik 3 m oziroma drugačen lokalno določen odmik.

Obenem določba dopušča občinam, da uvedejo še druge, lokalno značilne stavbne tipe in jim določijo odmike, skladne z lokalnim morfološkim vzorcem, pod pogojem da so gabariti stavb navzgor omejeni. S tem določba še vedno upošteva namene zagotavljanja osončenja, osvetlitve in prezračenosti, obenem pa omogoča uveljavljanje lokalne prostorske tipike.



Slika 38: Distančne površine na meji med območji z različno namensko rabo



Slika 39: Uporaba pavšalnega odmika za eno- in dvostanovanjske stavbe, nižje od 9 m

III. Gradnje, ki so dopustne znotraj distančnih površin stavb

6. Nezahtevni objekti

1. Nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti v funkciji glavne stavbe na gradbeni parceli, lahko gradimo brez medsebojnega odmika ali odmika od glavne stavbe oziroma z manjšimi odmiki, kot bi jih določale distančne površine.
2. Nezahtevni objekti, ki niso pomožni objekti, morajo biti grajeni z odmiki, ki jih določajo njihove distančne površine.

7. Enostavni objekti

1. Enostavni objekti nimajo distančnih površin in jih gradimo z odmikom najmanj 1 m od parcelne meje, ob pisnem soglasju sosedu pa lahko tudi do parcelne meje.
2. Medsosedske ograje lahko gradimo po parcelni meji ali do parcelne meje.

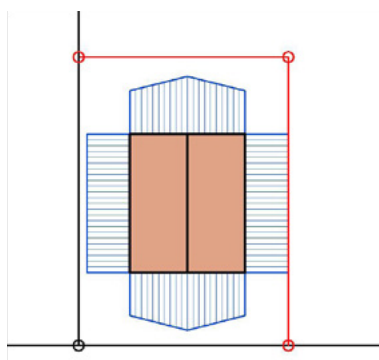
8. Kurišča

Ob parcelni meji ne smemo postavljati kurišč.

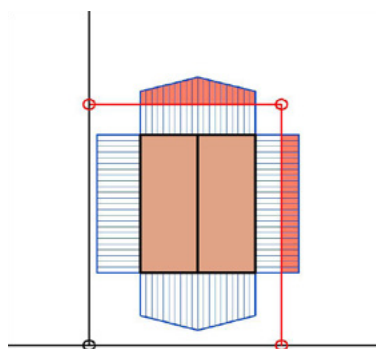
IV. Vpliv na parcelacijo

9. Spreminjanje gradbene parcele

Pri delitvi ali spreminjanju mej gradbene parcele je treba nove meje določiti tako, da novo stanje ne bo v navzkrižju z določili tega pravilnika. Mej gradbene parcele ne smemo spremeniti tako, da bi distančne površine stavb na tej parceli segale na sosednje parcele, razen za toliko, kolikor je dopustno za neznatno preseganje (8. člen tega pravilnika).



Slika 40: Primer dopustne delitve gradbene parcele



Slika 41: Primer nedopustne delitve gradbene parcele – distančne površine segajo preko novih parcelnih mej

5 Določanje zahtevanih odmikov in drugih elementov regulacije pri dopolnjevanju ali širitvi obstoječih naselij z novogradnjami

V nadaljevanju predstavljamo razmišljanje o elementih regulacije na primerih obstoječih naselij, kjer se pojavljajo manjša območja (ali posamezne parcele) nepozidanih stavbnih zemljišč. Elementi regulacij, ki so predstavljeni v poglavju 4, se smiselno aplicirajo na nova območja gradnje. Prikazano je, da je tovrstno razmišljanje o regulacijah primerno tudi za območja z obstoječo gradnjo oz. je s smiselno uporabo regulacije omogočen kakovosten razvoj bivalnega prostora. Poglavje 5, s predstavljenimi grafičnimi prikazi regulacijskih elementov in odmikov je namenjeno:

- preveritvi meril, definicij in značilnosti, ki so predstavljena kot elementi premišljenega določanja odmikov za novogradnje v prostoru (podrobno v poglavju 5),
- boljšemu razumevanju vplivov aplikacije regulacijskih elementov na izbrane poselitvene vzorce (primeri različnih poselitvenih vzorcev z raznoliko razvojno usmeritvijo glede na širši prostor) ter
- spodbujanju uporabe elementov regulacij kot osnove za razmišljanje o razvojnih možnostih posameznega naselja in ne kot vnaprejšnje določanje predpisov.

Izbrani poselitveni vzorci niso vezani na sistem kriterijev, temveč so izbrani kot naključni vzorci z namenom preveritve in naj bi pokrivali opredelitev poselitvenega sistema predstavljenega v poglavju 7.2. Namen poglavja 5 ni v preveritvi celotne poselitvene tipologije slovenskega prostora z vidika uporabe regulacijskih elementov, temveč zgolj na posameznih študijah prikazati odnose med na novo dodajanimi stavbami in že obstoječo grajeno strukturo; hkrati pa preveriti možnosti razvoja in primerjati vzorce med območji namenjenimi novim gradnjam (širitve) ali pa ohranjanjem obstoječe strukture (zgoščanje); glede na načela usmerjanja poselitve - notranji razvoj, širitve in zaokrožitve (41. člen, ZUreP-2).



























»Simulacije« v grafičnih prikazih vključujejo abstraktne elemente zgolj z namenom prikaza vpliva predlagane/možne regulacije glede na izbrani nabor elementov regulacije, pri čemer je obravnavan vpliv na nepozidano stavbno zemljišče in tudi njegovo okolico. Simbol, ki predstavlja stavbo, je tako treba razumeti le kot simbol in ne kot dejansko stavbo. Za simbol so predvidene tlorisne dimenzije 9 metrov x 10 metrov. Odmiki od parcelnih mej pa so izbrani na 3 metre (minimalni odmik; opredelitve glej poglavje 4, preglednica 4 in poglavje 5), 5 metrov (maksimalen »potreben« odmik v obstoječi grajeni strukturi; glej ista poglavja) in 7 metrov (kot primer odmika, ki ne odgovarja načelom racionalne rabe prostora). Te opredelitve so samo načelnega značaja in so vezane na model nizke gradnje posameznih samostojnih stanovanjskih objektov. Kjer smo ocenili, da bi bilo razen o odmikih primerno razmišljati tudi o drugih elementih regulacije, smo uporabili in prikazali tudi druge regulacijske elemente.

Za vsako izbrano naselje so pripravljene 3 strani, in sicer:

- 1 stran – opis naselja, njegove razvojne možnosti in podatki, vezani na OPN,
- 2 in 3 stran – razmišljanje in prikaz o vplivu aplikacije različnih odmikov.

Legenda je namenjena razumevanju prikazov simulacij za izbrana naselja (v nadaljevanju):

LEGENDA

OSNOVNI PODATKI		NAMENSKA RABA	
	območje obdelave		območja stanovanj
	zazidljiva površina		območja centralnih dejavnosti
	DOF - digitalni orto foto		območja razpršene poselitve
	DKN - digitalni katastrski načrt		posebna območja
	KS - kataster stavb		območja kmetijskih zemljišč
<hr/>			območja zelenih površin
<hr/>			območja gozdnih zemljišč
<hr/>			območje voda
<hr/>			območja proizvodnih dejavnosti
<hr/>			območja prometnih površin
<hr/>			komunikacijske, energetske, okoljske infrastrukture
ELEMENTI REGULACIJE / IGRA SIMULACIJ		<hr/>	
	parcelna meja	VIR PODATKOV: GURS, 2015 IN MOP, 2016 Vir podatkov za podrobno namensko rabo prostora (PNRP); Pravilnik OPN, 2007 (POENOSTAVITEV).	
	regulacijska linija		
	odmik od parcele		
	gradbena linija		
	gradbena / ulična gradbena meja		
	dvoriščna gradbena meja		
	meja med rabami (po opredelitvi v OPN)		
	simbol za stavbo dopustno, nedopustno, pogojno dopustno		
			
			

NASELJE TEŠANOVCI - K.O.: 93 - TEŠANOVCI DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 355

Površina naselja: 7,37 km²

Občina: Moravske Toplice

Statistična regija: Pomurska

Pokrajina: Prekmurje

Tešanovci ležijo na skrajnem severovzhodu Slovenije, ob cesti Murska Sobota - Dobrovnik, na stičišču nižinskega predela Radenskega in Dolinskega. Hiše so razporejene ob cesti v dolžini cca dveh kilometrov. V naselju se ukvarjajo predvsem z živinorejo, mesno industrijo, mlečno industrijo, poljedelstvom, vinogradništvom in v zadnjih časih tudi s turizmom. Tešanovci so po zasnovi panonska vas.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

VAS

Tip naselja A: naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologija kmetovanja)

USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Ruralno
- Agrarno
- Tradicionalno
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Pretežno agrarne dejavnosti,
- Agrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Izvajanje agrarnih operacij,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij,
- Prilagajanje neagrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

NRP (2014)

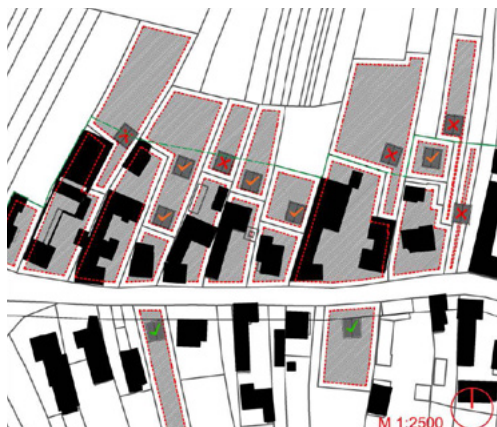


Območja in površine PNRP. PS SDPO Moravske Toplice (2004 digitaliziran plan - kategorije prevedene na Pravilnik OPN (2007)).

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje zaplnjevanja posameznih parcel v naselju kot preizkus zgoščanja tradicionalne podeželske zasnove.

Obravnavano območje združuje območje stanovanj z obstoječo grajeno strukturo z manjšimi vrzelmi, površinami "praznih" parcel, ki skladno z načeli zgoščanja naselja predstavljajo nove zazidljive površine znotraj naselja. Območja namenjena za širitev naselja obdajajo najboljša kmetijska zemljišča (K1). Območje kaže značilnosti tradicionalne zasnove domov z ohišnicami.

ODMIK - 3 M

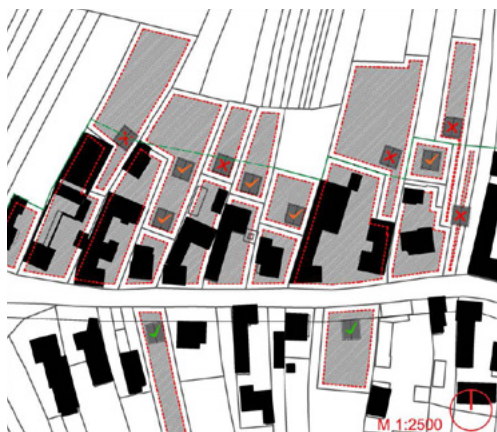


Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- preveritev odmika 3 metre na obstoječi strukturi potrjuje, da tak odmik zagotavlja nadaljevanje tradicionalne zasnove naselja;
- smiselno je vzpostaviti gradbeno linijo v smeri osrednje ceste, saj se s tem varuje značaj "obcestnega" naselja (regulacija, ki opredeljuje odmik od javnega prostora);
- na južnem delu naselja so odmiki 3 metre od parcelnih mej primerni; stavbe imajo dostop z glavne ceste; na tem območju "polje" gradnje stavbe omogoča raznoliko postavitve in dodano dopolnilno gradnjo oz enostavne objekte;
- v severnem delu naselja je nove stavbe možno dodajati na dvorišni strani na t.i. ohišnice. Gradnja je omejena zaradi dostopov preko parcel, ki so ob cesti.

Gradnja na območju je primerna za dopolnitev obstoječe strukture, ni pa primerna za novogradnje, saj so omejene z dostopom; hkrati pa prekinjajo stik obstoječe strukture s kmetijskim prostorom. Pogojno primerne so gradnje, do katerih je mogoče zagotoviti dostop preko že pozidanih parcel.

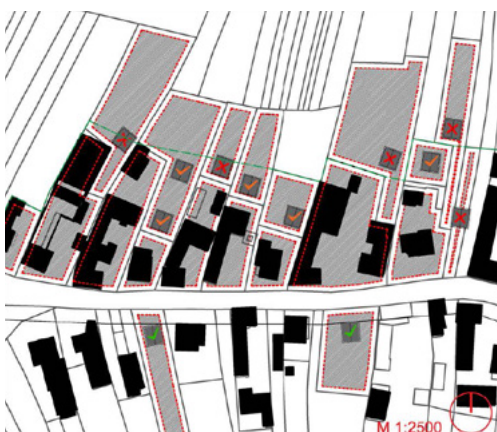
ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov (prehod v načela dopolnjevanja)

- odmik 5 metrov na obstoječi strukturi ni skladen z obstoječim morfološkim vzorcem in ne nadaljuje tradicionalne zasnove naselja;
- regulacijska linija v smeri osrednje ceste po dimenziji soupada z odmikom;
- na južnem delu naselja so odmiki 5 metrov od parcelnih mej neprimerni saj omejujejo ustrezno dimenzioniranje objektov pri parcelah, ki so izrazito ozke;
- na severnem delu naselja zazidljivost omejuje postavitve novih stavb na območje, ki tradicionalno predstavlja ohišnice, saj odmik omejuje velikost stavbe, kar je hrkati omejeno z območjem zazidljivosti. Gradnja je omejena zaradi dostopov preko parcel, ki so ob cesti;
- gradnja na območju je pogojno primerna za dopolnitev obstoječe strukture (možna kot dopolnitev z enostavnimi objekti ustreznih dimenzij).

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- preveritev odmika 7 metrov na obstoječi strukturi ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami, ne nadaljuje tradicionalne zasnove naselja;
- ne omogoča postavitve novih stavb in omejuje dostop do objektov

Regulacijska linija v smeri osrednje ceste po dimenziji ne soupada z odmikom;

- za tovrstno naselje je primerna uporaba minimalnega odmika 3 metre
- nujno ohranjanje tipologije zasnove naselja s tradicionalnimi ohišnicami
- nujna vzpostavitev regulacijske linije v smeri ceste za zagotavljanje nadaljevanja strukture kot tudi varovanja javnega prostora

Na južnem robu ulice, ki je še pretežno neizgrajen, je smiselno določiti gradbeno linijo, da se vzpostavi ulični rob. Da se ustvari vtis širšega uličnega prostora, je določena glede na obstoječe objekte, ki so bolj odmaknjeni od uličnega prostora. Obstoječi objekti, ki jo presegajo, se morajo novi gradbeni liniji v primeru nadomestne ali novogradnje prilagajati.

**NASELJE LJUBLJANA (RAKOVA JELŠA) -
K.O.: 1722 - TRNOVSKO PREDMESTJE
DOF (2014)**



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 280.310

Površina naselja: 163,761 km²

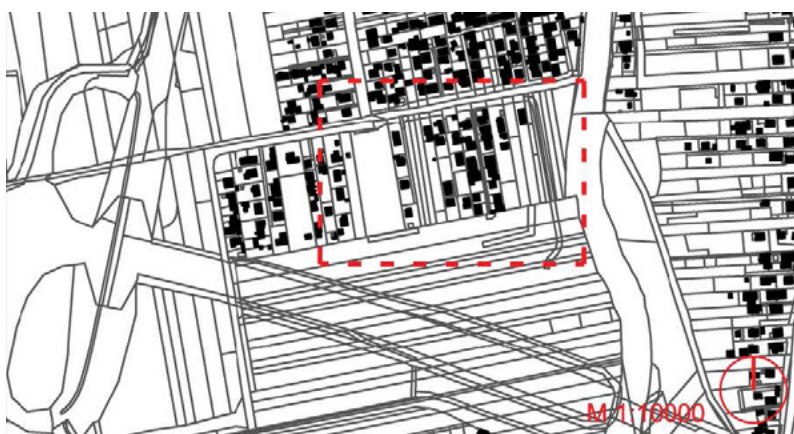
Občina: Mestna občina Ljubljana

Statistična regija: Osrednjeslovenska

Pokrajina: Osrednjeslovenska

V zadnjih dvajsetih letih se je urbanizacija preselila tudi na južni del Malega grabna (Ljubljana). Poleg južne obvoznice je zgrajena industrijsko obrtna cona ob Cesti dveh cesarjev. Prav tako se je bistveno povečala poseljenost. Nastala so nekatera nova neurejena naselja (Sibirija, Rakova jelša, Cesta dveh cesarjev). (Anzeljc, D. Poplavna ogroženost in ukrepi za zmanjšanje posledic poplav, 2005)

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

SUBURBANO OBMOČJE

Tip naselja D: suburbano območje; ni prisotnih agrarnih funkcij

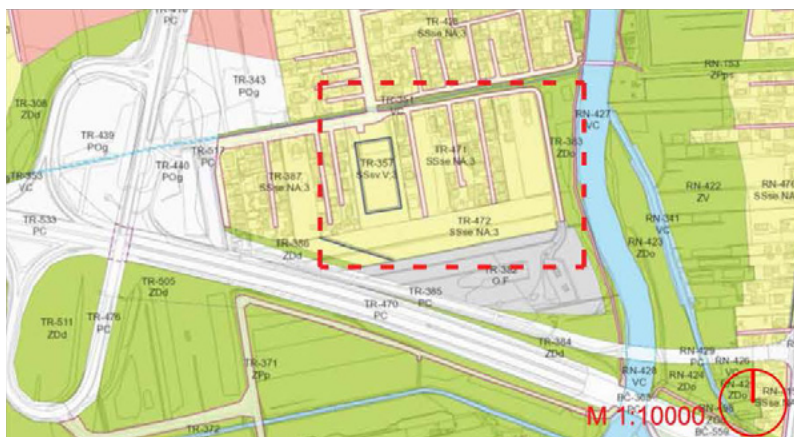
USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Urbano
- Neagrarno
- Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim prostorom:

- Pretežno stanovanjska funkcija območja,
- Neagrarne dejavnosti na območju,
- Dostopnost do zelenih površin,
- Zgoščanje egrajene strukture,
- Urejanje komunalne in družbene infrastrukture.

PNRP (2010)



Območja in površine PNRP. OPN Mestna občina Ljubljana, 2010.

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje zapolnjevanja posameznih parcel kot preizkus zgoščanja nenačrtovane zasnove, ki se je samosvoje dopolnjevala v obdobju po letu 1970.

Obravnavano je suburbano območje, ki je po namenski rabi definirano kot območje stanovanj. Med obstoječo grajeno strukturo so večje nepozidane površine. OPN dodatno definira nekatere izvedbene pogoje. Gradnjo na območju usmerjajo regulacijske linije in gradbene meje. Okoliško strukturo predstavlja stanovanjska gradnja in zelene površine. Naselje je v neposredni bližini državne avtoceste.

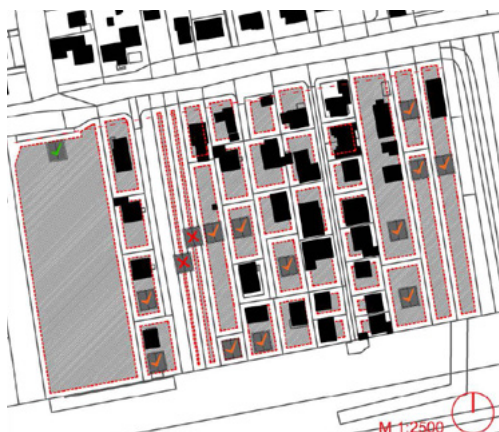
ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- preveritev 3 meterskega odmika na obstoječi strukturi potrjuje, da le-ta zagotavlja nadaljevanje obstoječe strukturne zasnove naselja;
- pogojno je mogoče na določene parcele v teh okvirih umeščati objekte ob zagotovitvi ustreznega arhitekturnega dimenzioniranja tlorskih gabaritov;
- potrebno je vzpostaviti gradbeno mejo vzdolž osrednje ceste, da se s tem zagotovi karakter mestne ulice (regulacija, ki opredeljuje odmik od javnega prostora);
- 3 m odmiki od parcelnih mej zagotavljajo večjo prožnost pri umeščanju objektov na parcele znotraj obstoječe zidane strukture naselja;
- območje je primerno za umeščanje objektov pod pogojem izvedbe primerne parcelacije in v primeru aglomeracij manjših nepozidanih stavbnih zemljišč. Potrebno je zagotoviti dotopnost in umestitev JK infrastrukture.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- odmik 5 metrov ni skladen z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne zagotavlja širitve naselja po predvidenem OPN;
- znotraj strjene obstoječe pozidave so odmiki 5 metrov od parcelnih meja neprimerni saj ne omogočajo izkoristka zemljišč z gradnjo;
- gradnja je pogojena z umestitvijo javne komunalne infrastrukture;
- gradnja na območju je pogojena s pravilno določitvijo oblike in dimenzij v fazi parcelacije večjih parcel in zagotovitvijo dostopnosti in umestitve JK infrastrukture za zagotovitev razvoja in zagotovitev osnovne komunalne opremljenosti obstoječe pozidave.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- preveritev odmika 7 metrov na obstoječi strukturi ni skladna z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje obstoječe zasnove naselja;
- ne omogoča postavitve novih stavb in omejuje dostop do objektov.

- za tovrstno naselje je primerna uporaba minimalnega odmika 3 metre
- nujno ohranjanje strukture pozidave in zagotovitev izvedbe javne infrastrukture do posameznih objektov
- nujna vzpostavitev regulacijske linije vzdolž glavne napajalne ceste za zagotavljanje nadaljevanja strukture in varovanja javnega prostora

Glavna vstopna ulica v območje nima jasno oblikovanega grajenega roba, določanje gradbene linije ni smiselno, smiselno pa je določiti ulično gradbeno mejo, da se nove stavbe ne približajo ulična manjšo razdaljo kot obstoječe. S tem se ustvari pogoje za oblikovanje zelenega roba ulice s pomočjo ozelenjenih zasebnih vrtov.

NASELJE TRŠKA GORA - K.O.: 93 - ŽDINJA VAS **DOF (2014)**



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 216

Površina naselja: 1,32 km²

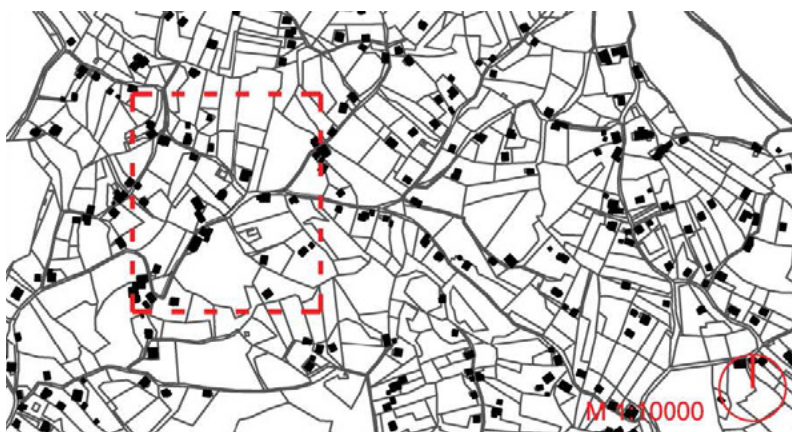
Občina: Mestna občina Novo mesto

Statistična regija: Jugovzhodna regija

Pokrajina: Dolenjsko-Belokranjska

Trška Gora je hrib pri Novem mestu prepoznan kot oblika razpršene gradnje z zidanica-mi med vinogradi. Naselje je sestavljeno iz raznolikih poselitvenih struktur: vas, zaselek, samotna kmetija. Med njimi se pojavljajo stavbe, ki s tradicionalno zasnovo niso povezane.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja A: naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologija kmetovanja)

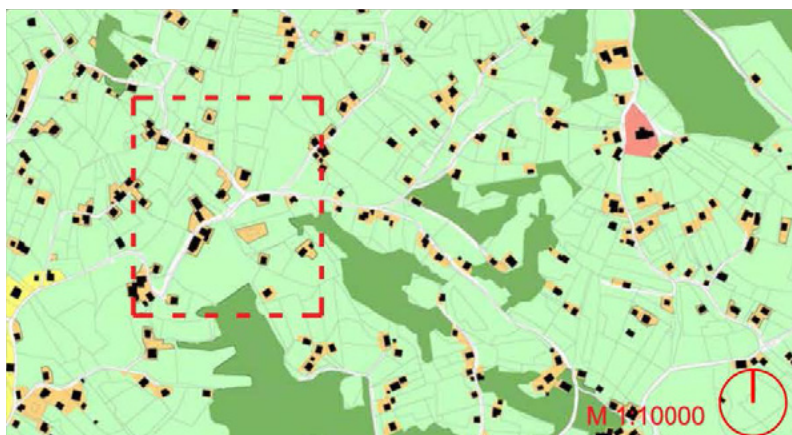
USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Ruralno
- Agrarno
- Tradicionalno in Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Pretežno agrarne dejavnosti,
- Agrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Izvajanje agrarnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij
- Prilagajanje neagrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

PNRP (2009)



Območja in površine PNRP. OPN Mestna občina Novo mesto, 2009.

V preverjanje regulacij in odmkov je vzeto območje razpršene poselitve. Preverjena je možnost zapolnjevanja manjših parcel znotraj obstoječe grajene strukture.

Namenska raba prostora sledi podobi izrazite razpršene gradnje. Ni dodatno opredeljenih območij namenjenih novi pozidavi oziroma širitvi naselja. Namenska raba prostora omogoča le umešanje novih stavb na lokacijah, kjer je ob upoštevanju minimalnih odmkov zagotovljeno dovolj prostora za umestitev stavb ustreznih tlorisnih gabaritov.

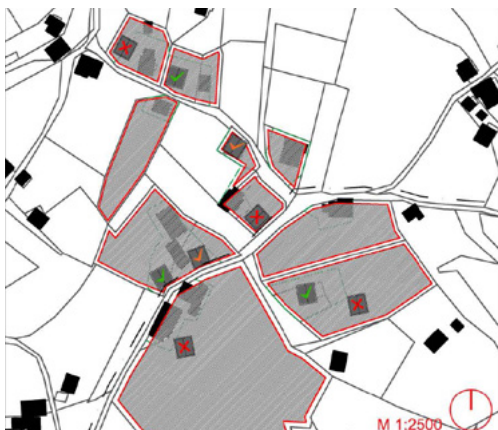
ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- omogoča dopolnitev gradnje na zazidljivih zemljiščih kjer je že prisotna pozidava;
- omogočeno je zgoščevanje na parcelah ob primernem arhitekturnem dimenzioniranju stavb;
- preprečena je širitev pozidave.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- omogoča dopolnitev gradnje na zazidljivih zemljiščih kjer je že prisotna pozidava;
- omogočeno je zgoščevanje na parcelah ob primernem arhitekturnem dimenzioniranju objektov;
- preprečena je širitev gradnje.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- preveritev odmika 7m izrecno preprečuje širitev pozidave.

V primeru umeščanja novih stavb in objektov je smiselno določiti regulacijsko linijo na celotni severni potezi s takšnim odmikom, ki omogoča umeščanje objektov in stavb na dovolj velike zazidljive parcele. Aplikacija gradbene linije ali ulične gradbene meje zaradi razpršene pozidave ni smiselna. Primerno določeni odmiki lahko služijo kot orodje za preprečitev umeščanja novih gradenj na območje.

NASELJE DRAGATUŠ - K.O.: 1550 - DRAGATUŠ DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 237

Površina naselja: 1,53 km²

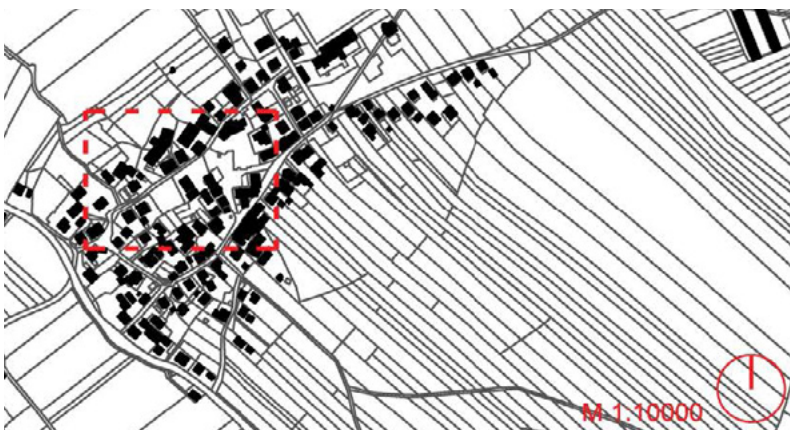
Občina: Črnomelj

Statistična regija: Jugovzhodna Slovenija

Pokrajina: Dolenjsko-Belokranjska

Dragatuš je gručasto belokranjsko naselje na nizki vzpetini rodovitnega Dragatuškega polja. Na področju kmetijstva prevladujeta živinoreja in poljedelstvo. Dragatuš je v območju krajinskega parka Lahinja.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

VAS

Tip naselja A: naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologija kmetovanja)

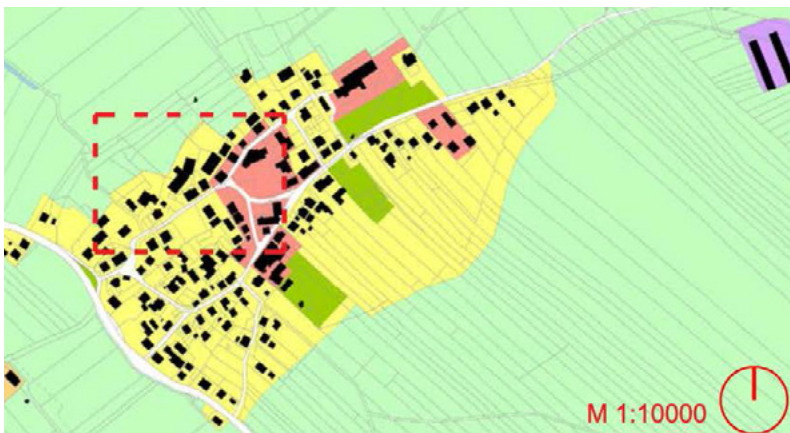
USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Ruralno
- Agrarno
- Tradicionalno
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Pretežno agrarne dejavnosti,
- Agrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Izvajanje agrarnih operacij,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij,
- Prilagajanje neagrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

PNRP (2011)



Območja in površine PNRP. OPN Črnomelj, 2011

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje zapolnjevanja v naselju kot preizkus zgoščanja tradicionalne podeželske zasnove na območju, ki po strukturi nakazuje pripadnost obstoječim stavbam z ohišnicami.

Obravnavano območje naselja po namenski rabi vključuje območje stanovanj in centralnih dejavnosti. Okoliško strukturo naselja predstavljajo najboljše kmetijske površine (K1).

Naselje ima izrazite ambientalne in tradicionalne kakovostne elemente, ki jih po OPNju ni zaznati. OPN opredeljuje le območja namenjena centralnim dejavnostim in zelene površine znotraj naselja.

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- zagotavlja nadaljevanje zasnove naselja;
- odmik omogoča zapolnjevanje v obstoječi grajeni strukturi z umestitvijo novih stavb na dovolj velike parcele;
- gradnja je pogojena s primernim oblikovanjem objektov tako, da je zadoščeno arhitekturni artikulaciji naselja in predvidenim odmikom;
- gradnja je pogojena z vzpostavitvijo dostopov do parcel;
- gradnja je pogojena s primerno komasacijo sicer drobljenih zazidljivih parcel

Gradnja na območju je primerna v smislu dopolnitve obstoječe strukture, in za novogradnje, v primerih, ko se vzpostavi primerna parcelacija večjih parcel predvidenih za pozidavo tako, da se primerno izkoristi prostor in zagotovi primerna gostota naselja upoštevajoč osnovno podobo in ruralni kontekst naselja ali pa v primeru preveč drobljene parcelne strukture preko komasacije parcel.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje obstoječe zasnove naselja;
- v primerih drobljene parcelne strukture je potrebna za umestitev novih stavb komasacija parcel.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- preveritev odmika 7m preprečuje gsto pozidavo in s tem zagotavlja ohranitev zelenih površin med obstoječo grajeno strukturo
- odmik omogoča zgoščevanje strukture na primerno odmerjenih gradbenih parcelah do katerih je že omogočen dostop do cestne in javne komunalne infrastrukture.

Z namenom vzpostavitve javnega uličnega roba je smiselna določitev gradbene linije, katere potek določajo obstoječi objekti. Z odmikom od regulacijske linije je hkrati omogočena vzpostavitev zelenega roba ulice.

NASELJE GORIŠNICA - K.O.: 408 - GORIŠNICA **DOF (2014)**



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 852

Površina naselja: 0,92 km²

Občina: Gorišnica

Statistična regija: Podravska

Pokrajina: Vzhodnoštajerska
(Ptujsko-Ormoška)

Gorišnica, je naselje, ki leži sredi Ptujkega polja. Naselje ima, kot občinsko središče, pomen centralnega naselja. V naselju je najstarejša obnovljena panonska hiša, Dominikova domačija, ob magistralni cesti Ptuj - Ormož. Na domačiji so objekti postavljeni v obliki črke L in tako sestavljajo t. i. dom v ključ.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

CENTRALNO NASELJE (podeželsko naselje posebnega pomena; občinsko središče)

Tip naselja F: naselje se prilagaja centralni funkciji (občinsko središče)

USMERITVE:

- Stanovanjsko in Nestanovanjsko
- Urbano in Ruralno
- Agrarno
- Tradicionalno in Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Razvoj centralnih dejavnosti,
- Izrazita družbena infrastruktura,
- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Pretežno neagrarne dejavnosti v naselju,
- Ohranjanje agrarne dejavnosti na robovih naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij.

PNRP (2016)



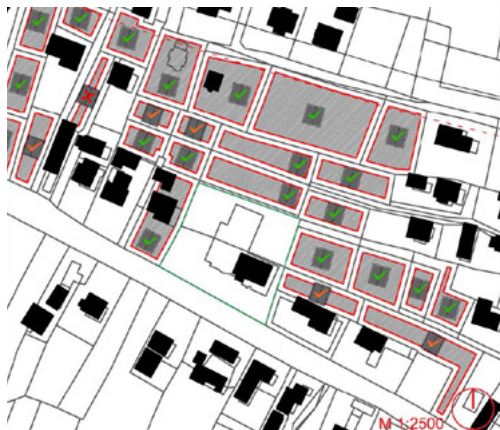
Območja in površine PNRP. OPN Gorišnica, 2016.

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje zapolnjevanja v naselju kot preizkus zgoščanja območja, kjer se prepletajo tradicionalne zasnove in novogradnje.

Predvideno je zapolnjevanje in funkcionalno ali oblikovno zaokroževanje naselja. OPN označuje površine namenjene območju stanovanj. Možen je razvoj naselja, z aktiviranjem prostih površin in nezadostno izkoriščenih površin znotraj naselja, kar ima prednost pred širitvami grajene strukture navzven. Dodatno je ta omejena tudi z okoliškimi kmetijskimi površinami prve kategorije (K1).

Naselje ima izrazite ambientalne in tradicionalne kakovostne elemente, ki jih je potrebno upoštevati in varovati.

ODMIK - 3 M

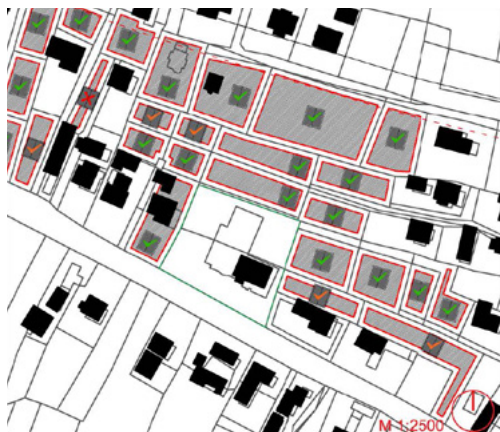


Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- odmik zagotavlja nadaljevanje zasnove naselja;
- obvezno je potrebno vzpostaviti regulacijsko linijo vzdolž osrednje ceste;
- gradnja je pogojena s primernim oblikovanjem stavb tako, da je zadoščeno arhitekturni artikulaciji naselja in predvidenim odmikom;
- gradnja je pogojena z vzpostavitvijo dostopov do parcel;

Gradnja na območju je primerna za dopolnitev obstoječe strukture, in za novogradnje, v primerih ko se vzpostavi primerna parcelacija večjih parcel predvidenih za pozidavo tako, da se primerno izkoristi prostor in zagotovi primerna gostota naselja upoštevajoč osnovno podobo in ruralni kontekst naselja.

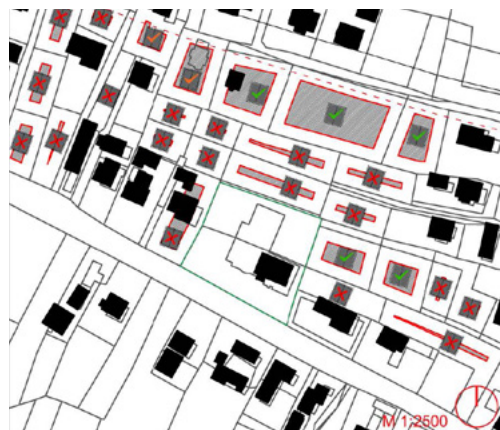
ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- ni skladna z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje tradicionalne zasnove naselja;
- s primernim arhitekturnim oblikovanjem stavb je ob upoštevanju 5m odmkov na določenih ozkih parcelah mogoče umeščati objekte;
- odmiki 5m od parcelnih mej so na nekaterih parcelah neprimerni, saj omejujejo ustrezno dimenzioniranje stavb;
- na severnem delu prikazanega območja so odmiki zaradi velikosti zazidljivih parcel omogočajo umeščanje novih stavb, za zagotovitev ohranitve obstoječe morfološke strukture naselja bi bila potrebna drugačna parcelacija in opredelitev velikosti parcele.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje tradicionalne zasnove naselja;
- ne omogoča postavitve novih stavb in omejuje dostop do objektov;
- na severnem delu prikazanega območja so odmiki zaradi velikosti zazidljivih parcel dovolj širni za umeščanje stavb, ni pa s takšno parcelacijo zagotovljeno primerno oblikovanje in uravnavanje gostote naselja.

Z namenom vzpostavitve zelenega pasu med uličnim prostorom in stavbami se določi ulična gradbena meja na južni rob ulice, za severni rob se določi gradbena linija s ciljem nadaljevanja vzpostavljanja prepoznavnega grajenega roba, ki ga že definirajo obstoječi objekti.

**NASELJE LJUBLJANA (IŽANKA) -
K.O.: 1695 - KARLOVŠKO PREDMESTJE
DOF (2014)**



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 280.310

Površina naselja: 163,761 km²

Občina: Mestna občina Ljubljana

Statistična regija: Osrednjeslovenska

Pokrajina: Osrednjeslovenska

Ižanska cesta je obcestno naselje, kjer se število kmetij iz leta v leto manjša. Trenutno se na območju Ižanske ceste nahajajo štiri tržno usmerjene kmetije. Veliko hiš je grajenih v 70. in 80. letih, prevladujejo obnovljene in novejšje hiše. Razvoj naselja je tudi v prihodnje namenjen stalnemu bivanju in površinam kmetij z dopolnilno dejavnostjo, ki se lahko dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, obrti, storitev in dejavnostmi družbenega pomena (OPN MOL).

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

SUBURBANO OBMOČJE

Tip naselja C: suburbano območje; prisotne agrarne funkcije

USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Urbano
- Agrarno
- Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim prostorom:

- Agrarna in stanovanjska funkcija območja,
- Neagrarne dejavnosti na območju,
- Zgoščanje grajene strukture,
- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Ohranjanje agrarne dejavnosti na robovih naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij.

PNRP (2009)

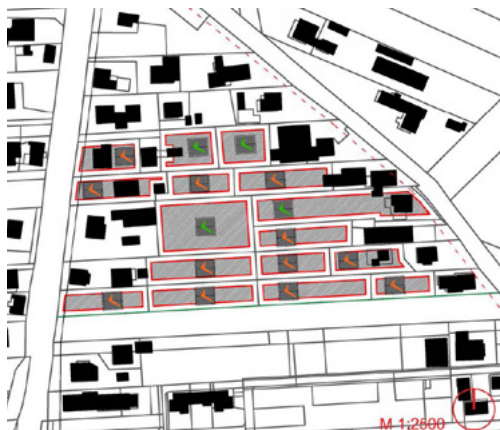


Območja in površine PNRP. OPN Mestna občina Ljubljana, 2010.

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje zapolnjevanja posameznih parcel kot preizkus zgoščanja tradicionalne strukture, ki se je dopolnjevalo z novozgrajenimi stavbami.

Obravnavano suburbano območje je v OPN definirano kot območje stanovanj in zelenih površin. Območje zaznamujejo obsežne površine nezazidanih stavbnih zemljišč namenjene širitvam stanovanjske gradnje. Okoliško strukturo predstavlja obstoječa stanovanjska gradnja in zelene površine znotraj naselja. Naselje je v neposredni bližini državne avtoceste.

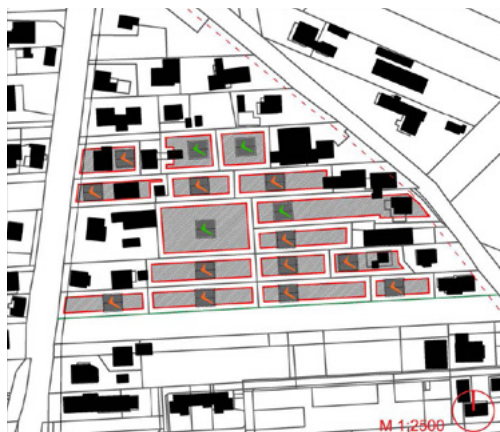
ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- preveritev odmika 3 metre na obstoječi strukturi potrjuje, da slednji odmik zagotavlja nadaljevanje obstoječe zasnove naselja;
- na južnem delu obravnavanega območja je potrebno arhitekturno dimenzioniranje prilagoditi tako, da je mogoče stavbe umeščati pod pogoji predpisanih odmikov.
- zagotoviti je potrebno dostopnost do vseh zazidljivih parcel ter glede na to prilagoditi ali kasneje preveriti možnost umestitve objektov glede na pogoje.

ODMIK - 5 M

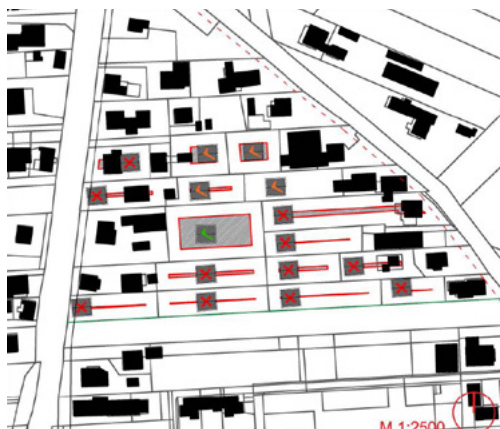


Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje obstoječe zasnove naselja;
- na južnem delu naselja odmiki 5m omejujejo umeščanje stavb znotraj zazidljivih parcel;
- gradnja na zazidljivih parcelah ki niso v prvi liniji ob glavnih cestah je pogojno primerna za dopolnitev obstoječe strukture (možna kot dopolnitev z enostavnimi objekti ustreznih dimenzij), saj se z njo spreminja tradicionalna struktura naselja.

Umeščanje novih stavb je možno ob združevanju manjših parcel in zagotavljanju njihove dostopnosti ter komunalne opremljenosti.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje obstoječe zasnove naselja;
- ne omogoča postavitve novih stavb in omejuje dostop do objektov.

Ob primarni (glavni) ulici je smiselno določiti gradbeno linijo, da se zagotovi prepoznaven grajeni rob. Ob sekundarni ulici se določi ulična gradbena meja, da se oblikuje zeleni rob ulice.

NASELJE ZGORNJI JAKOBSKI DOL, DRANKOVEC, SPODNJI JAKOBSKI DOL - K.O.: 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, K.O.: 614 SPODNJI JAKOBSKI DOL, DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 341

Površina naselja: 4,11 km²

Občina: Pesnica

Statistična regija: Podravska

Pokrajina: Mariborska (Osrednje Štajerska)

Naselje je del razgibanih in slikovitih Slovenskih Goric. Razgiban svet, v katerem prevladuje gričevje. Večino vodovja zbira Pesnica. Velik delež gospodinjstev je še kmetijsko usmerjenih. Naselje ima v centralnem delu veliko dejavnosti (v primerjavi s številom stavb).

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

VAS / PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja A: naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologija kmetovanja)

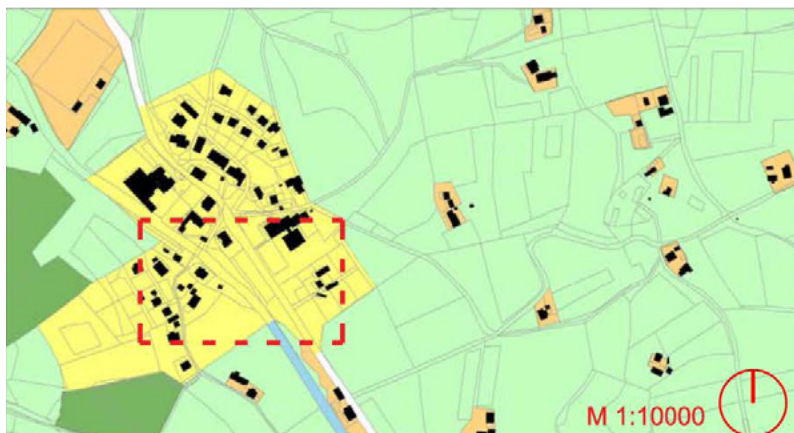
USMERITVE:

- Stanovanjsko in Nestanovanjsko
- Ruralno
- Agrarno
- Tradicionalno in Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Razvoj centralnih dejavnosti,
- Prilagajanje neagrarnih funkcij agrarni funkciji naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Ohranjanje agrarne dejavnosti na robovih naselja,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij.

PNRP (2004)



Območja in površine PNRP. PS SDPO pesnica (2004 digitaliziran plan - kategorije prevedene na Pravilnik OPN (2007)).

V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto območje širitve v naselju kot preizkus novogradnje podeželske zasnove na območju ki po strukturi ne izraža posebnih značilnosti identitete.

Obravnavano območje vključuje nezazidane stanovanjske površine namenjene novi zazidavi, brez pomembnejše obstoječe grajene strukture.

Celotno naselje je obdano z najboljšimi kmetijskimi površinami (K1), med katerimi so posamezne enote površin razpršene poselitve.

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- omogoča zgoščanje obstoječe strukture;
- v primeru aplikacije 3 m odmikov na območja predvidena za umestitev novih stavb omogoča ta odmik oblikovanje roba naselja in hkrati več možnih umestitev stavb na parcelo;
- za manjša zazidljiva zemljišča je potrebno zagotoviti primerno arhitekturno dimenzioniranje stavb;

Umeščanje novogradenj na večja zazidljiva zemljišča je potrebno preveriti preko pimerne parcelacije in zagotovitve dostopnosti do predvidenih stavb.

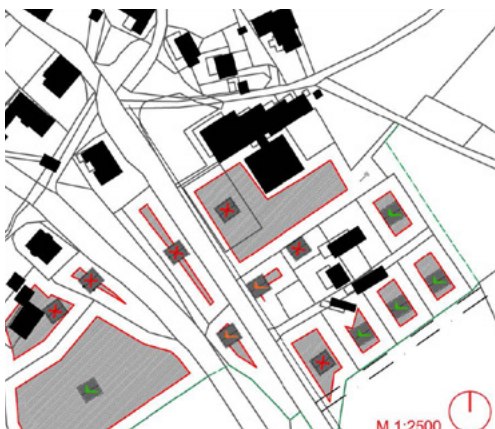
ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- preveritev odmika 5 m na obstoječi strukturi potrjuje, da odmik omogoča zgoščanje obstoječe strukture;
- v primeru aplikacije 3 m odmikov na območja predvidena za umestitev novih stavb omogoča ta odmik oblikovanje roba naselja in hkrati več možnih umestitev stavb na parcelo;
- v primeru 5m odmikov je onemogočeno umeščanje novih stavb na manjša nepozidana stavbna zemljišča;
- umeščanje novogradenj na večja zazidljiva zemljišča je potrebno preveriti preko pimerne parcelacije in zagotovitve dostopnosti do predvidenih stavb.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- Ob upoštevanju 7m odmikov je omogočeno le umeščanje novih stavb na večjih stavbnih parcelah

Ob glavni ulici se določi gradbeno linijo z namenom oblikovanja javnega uličnega roba. Ta je odmaknjena od regulacijske linije, da se vmes vzpostavi zeleni pas. pravokotno nanjo se določi novi regulacijski liniji z namenom zagotavljanja dostopa do novih gradbenih parcel.

NASELJE (KODELJEVO) - K.O.: 1731 - VODMAT DOF (2014)

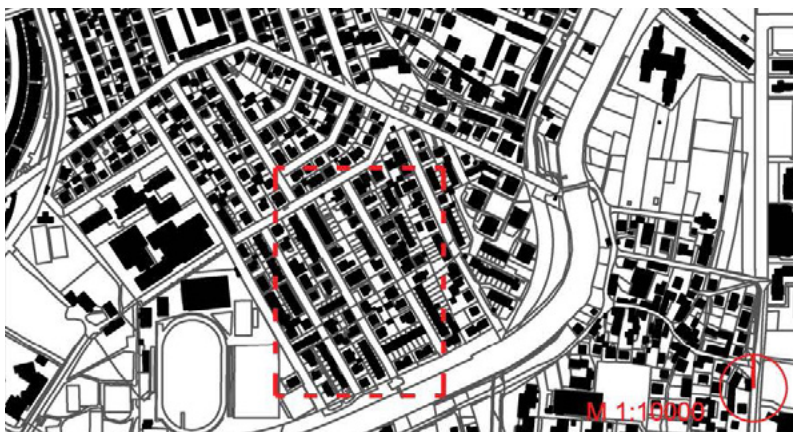


SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 280.310
Površina naselja: 163,761 km²
Občina: Mestna občina Ljubljana
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Pokrajina: Osrednjeslovenska

Kodeljevo je del Ljubljane, ki se nahaja vzhodno od mestnega središča. Razmejujejo ga reka Ljubljanica, Gruberjev kanal. Kodeljevo je poznano po gradu (dvorec zgrajen v prvi polovici 17. stoletja, rodbina Codelli), parku Kodeljevo (današnji park ostanek grajskega parka) ter Fakulteti za šport in spremljajočih stavbah. Okoliška gradnja je predvsem značaja enodružinskih stavb, dvojčkov.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

URBANO OBMOČJE

Tip naselja E: urbano območje

USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Urbano
- Neagrarno
- Tradicionalno in Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim prostorom:

- Pretežno stanovanjska funkcija območja,
- Neagrarne dejavnosti na območju,
- Dostopnost do zelenih površin,
- Zgoščanje egrajene strukture,
- Urejanje komunalne in družbene infrastrukture.

PNRP (2010)



Območja in površine PNRP. OPN Mestna občina Ljubljana, 2010.

V preverjanje regulacij in odnikov je vzeto urbano, gosto poseljeno območje z že »zapolnjeno«
 grajeno strukturo. Kljub temu je na tem modelu preizkušen pomen stopnje »zgoščevanja urbanega«.

Tipologijo in morfologijo stavb izraža značaj urbane strukture, brez nezadostno izkoriščenih površin oziroma nepozidanih stavbnih zemljišč. Nepremišljeno zgoščevanje gradnje lahko poslabša pogoje bivanja na tem območju (upoštevanje načel notranjega razvoja).

Po OPN se bodo območja centralne dejavnosti osrednjega mestnega dela širile čez območje notranjega cestnega obroča v smeri Šiške (Spodnja Šiška), južnega Bežigrada do Samove ulice in Topniške, Vodmata in Most ter Poljan do Kodeljevega.

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- potrjuje, da je v primeru primerne dodatne parcelacije zazidljivih parcel mogoče umestiti stavbe v smislu dopolnjevanja grajene strukture v primerih, ko so stavbe primerno arhitekturno dimenzionirane, pod pogojem da ni določena dvoriščna gradbena linija.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- potrjuje, da to načelo preprečuje umeščanje novih objektov v območje; s tem se ohranja obstoječa struktura poselitve.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z "večjim" odmikom 7 metrov (prehod v načela širitve)

- potrjuje, da to načelo preprečuje umeščanje novih objektov v območje; s tem se ohranja obstoječa struktura poselitve

Vzdolž daljših stranic zazidalnega otoka se določi gradbeni liniji z namenom, da se ustvari jasen ulični rob. Na krajši stranici zazidalnega otoka se določi ulična gradbena meja, da se vzdolž ceste varuje zeleni pas. Na dvoriščni strani se določi dvoriščno gradbeno mejo, ki zagotavlja, da osrednji del zazidalnega otoka ostaja odprt (nepozidan/zelen) prostor.

NASELJE LJUBNO OB SAVINJI - K.O.: 923 - LJUBNO **DOF (2014)**



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 1.038

Površina naselja: 1,70 km²

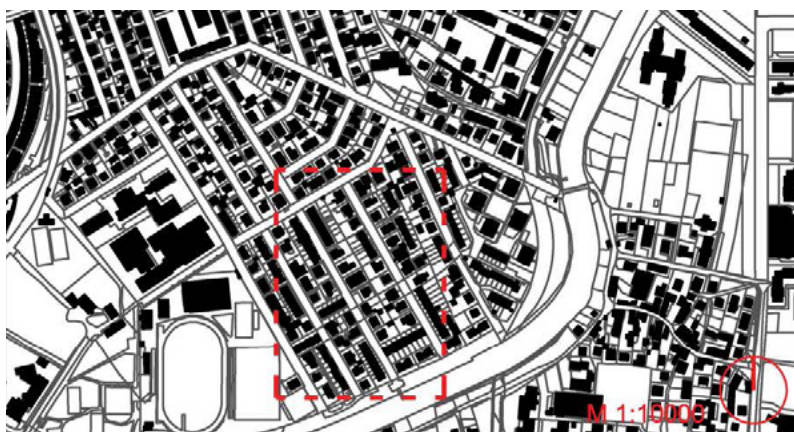
Občina: Ljubno

Statistična regija: Savinjska

Pokrajina: Savinjsko-Šaleška

Ljubno je gručasta vas v Zgornji Savinjski dolini. Nastalo je ob sotočju Ljubnice in Savinje, ki tu prehaja iz tesne v širšo predalpsko dolino. Ljubno se prvič omenja 1247. Zaradi pomembne gospodarske in prometne veljave je postal že pred 1459 trg s pravico do sejmov. Prebivalstvo naselij Ljubnega (občine) se je do polpretekle dobe preživljalo večinoma s kmetijstvom in splavarstvom.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

CENTRALNO NASELJE (podeželsko naselje posebnega pomena; občinsko središče)

Tip naselja F: naselje se prilagaja centralni funkciji (občinsko središče)

USMERITVE:

- Stanovanjsko in Nestanovanjsko
- Urbano in Ruralno
- Agrarno in Neagrarno
- Tradicionalno in Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Razvoj centralnih dejavnosti,
- Izrazita družbena infrastruktura,
- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Pretežno neagrarne dejavnosti v naselju,
- Ohranjanje agrarne dejavnosti na robovih naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopj.

PNRP (2016)



Območja in površine PNRP. Dopolnjen osnutek OPN Ljubno (2016)

V preverjanje regulacij in odmkov je vzeto območje stanovanj, na robu naselja, ki omogoča širitev naselja z zapolnjevanje gradnje strukture. Znotraj območja zgoščanja se prepletajo tradicionalne zasnove in novogradnje. Na obravnavanem območju so prisotne vitalne kmetije, ki jih je po principu prednosti delovanja elementov agrarnega značaja pred ostalimi potrebno upoštevati pri »zgoščevanju«.

Območje je pomembno tudi z vidika možnosti zagotavljanja površin za stanovanjsko gradnjo na ustreznih lokacijah v bližini občinskega središča Ljubno. Okoliško strukturo naselja predstavljajo najboljše kmetijske površine (K1) ter območja zelenih in vodnih površin. Območje je povezano z bližnjimi centralnimi dejavnostmi in posebnimi območji namenjenimi za šport in rekreacijo v naravi ob turistično zanimivih lokacijah.

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- zagotavlja ohranjanje obstoječe zasnove naselja;
- omogoča zapolnjevanje v obstoječi grajeni strukturi z umestitvijo novih stavb na dovolj velike parcele ob pogoju zagotovitve dostopnosti do teh parcel.

Gradnja na območju je primerna v smislu dopolnitev obstoječe strukture, in za novogradnje s čimer se zagotovi primerna gostota naselja.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- na obstoječi strukturi ni skladno z obstoječo morfološko zasnovo naselja;
- uvedba 5m odmirov je lahko orodje za preprečevanje umeščanja novih stavb na drobnejšo parcelno strukturo.

ODMIK - 7 M

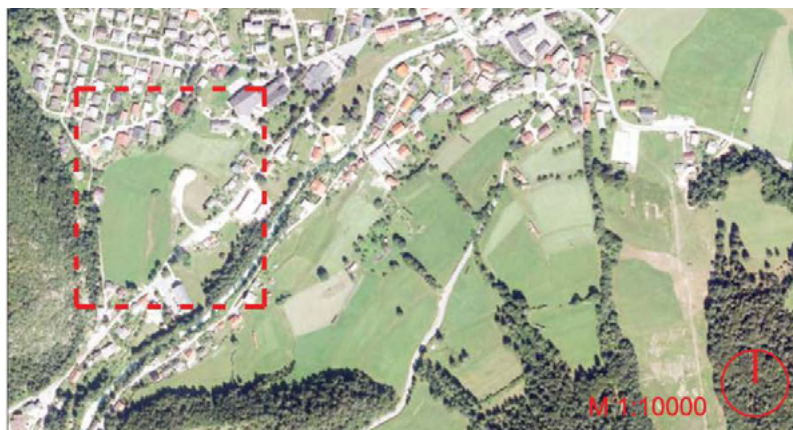


Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- uvedba 7m odmirov onemogoča umeščanje novih stavb ali dopolnjevanje že pozidanih zemljišč.

Določitev gradbene meje vzdolž osrednje ulice pripomore k ohranjanju zelenega roba ulice, hkrati pa omogoča prilagajanje lokacije umeščanja stavb glede na morfologijo terena, s čimer se ohranjajo obstoječi morfološki vzorec naselja.

NASELJE MOJSTRANA - K.O.: 2171 - DOVJE DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 1.119

Površina naselja: 62,573 km²

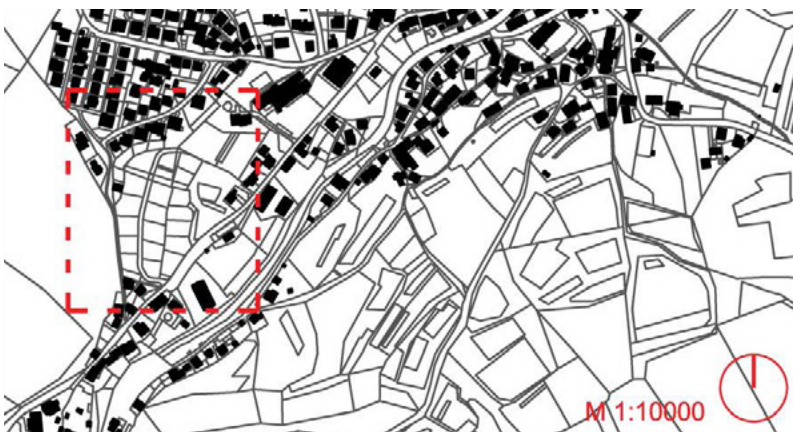
Občina: Kranjska Gora

Statistična regija: Gorenjska

Pokrajina: Gorenjska

Vas z grunti in cerkvijo v jugovzhodnem delu in kajžami na obeh bregovih Bistrice. Prvič omejena konec 13. stol. Ohranja tipiko zidanih oz. deloma zidanih stavb iz 18. in 19. stol. Nastanek in razvoj vasi je povezan s fužinarstvom in cementarno. Nekdaj rudarska in fužinarska, je Mojstrana danes najbolj znana po alpinistih in smučarjih. Mojstrana leži na vstopu v Triglavski narodni park, od tu vodijo tri alpske doline v osrčje Julijskih Alp. Turistična dejavnost in z njo povezano planinstvo se še vedno povečuje (Slovenski planinski muzej). Po registru dediščine: »Na podlagi ugodnega strateškega, naravno zavarovanega položaja, umetne izravne na grebenu in ledinskega imena, domnevamo prazgodovinsko naselbino«.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja B: agrarna tehnologija se prilagajata funkciji naselja

USMERITVE:

- Stanovanjsko in Nestanovanjsko
- Ruralno in Urbano
- Neagrarno
- Tradicionalno In Novo
- Varovana naselbinska dediščina (vas) in drugi elementi varovanja (arheološko najdišče; več posameznih stavb)

Razvojna usmeritev in odnos z okoljskim (kmetijskim) prostorom:

- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Za razvoj funkcije naselja pomembne agrarne in neagrarne dejavnosti,
- Razvoj turističnih, pohodniških in rekreacijskih dejavnosti,
- Izvajanje turističnih dejavnosti naselja,
- Agrarna in neagrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Prilagajanje neagrarnih in agrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

PNRP (2004)



Območja in površine PNRP. PS SDPO Kranjska Gora (2004 digitaliziran plan - kategorije prevedene na Pravilnik OPN (2007)).

V preverjanje regulacij in odmkov je v obravnavo vzeto območje nepozidanih stavbnih zemljišč kot preverjanje možne širitve naselja.

Obravnavano območje predstavlja nepozidano zemljišče na J delu Mojstrane, ob cesti v Vrata. Zemljišče predstavlja vrzel v prostoru obdano s obstoječo grajeno strukturo. Severno se nahajata vrtec in šola, ki delno segata v obravnavano območje, tako objekt kot zemljišče. OPN območje opredeljuje kot območje stanovanj, namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Za potrebe vrta so predviden nove površine (OPPN, DM S4, Ur.l. 14/2015).

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik zagotavlja širitev;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura le deloma omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov (prehod v načela dopolnjevanja)

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik zagotavlja širitev;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura le deloma omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

ODMIK - 7 M

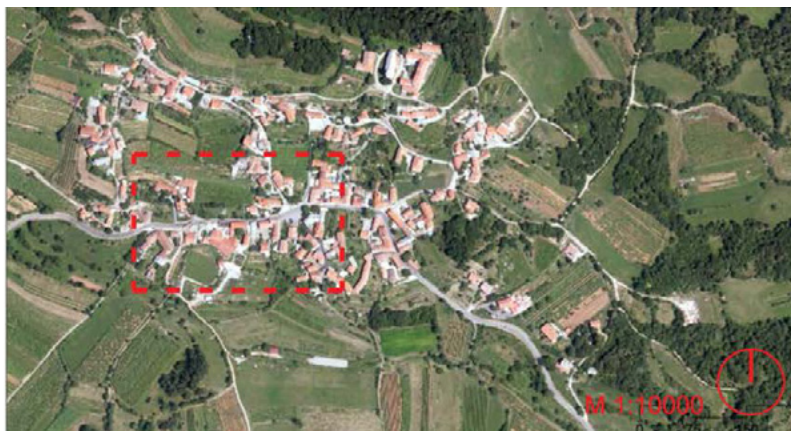


Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik ne zagotavlja širitve naselja celostno;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura ne omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

Z namenom ustvarjanja vtisa uličnega koridorja se na obeh robovih ulice določi gradbena meja. Ta je odmaknjena od regulacijske linije, sa se vzdolž ulice na vsaki strani razvije zeleni pas.

NASELJE TOMAJ - K.O.: 2436 - TOMAJ DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 326

Površina naselja: 3,93 km²

Občina: Sežana

Statistična regija: Obalno-Kraška

Pokrajina: Obalno-Kraška (Južnoprimorska)

Tomaj je naselje v osrednjem delu kraške planote ob cesti Sežana - Nova Gorica. V okolici je več kraških jam. Značilna rdeča zemlja (terra rosa) je posebno primerna za gojitev trte; kar 80 % obdelovalnih površin je zasejanih z vinogradi. Poljedelstvo in živinoreja sta samooskrbni. Naselje poznano po Srečku Kosovelu.

Večja vas z enonadstropnimi domačijami, kritimi s korci, s kolonami in drugimi kamnoseškimi detajli. Stavbni fond je večinoma iz 18. in 19. stol. Vrh vasi je stal srednjeveški tabor, podrt leta 1934. Omemba v urbarju za Devin 1494.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja A: naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologiji kmetovanja)

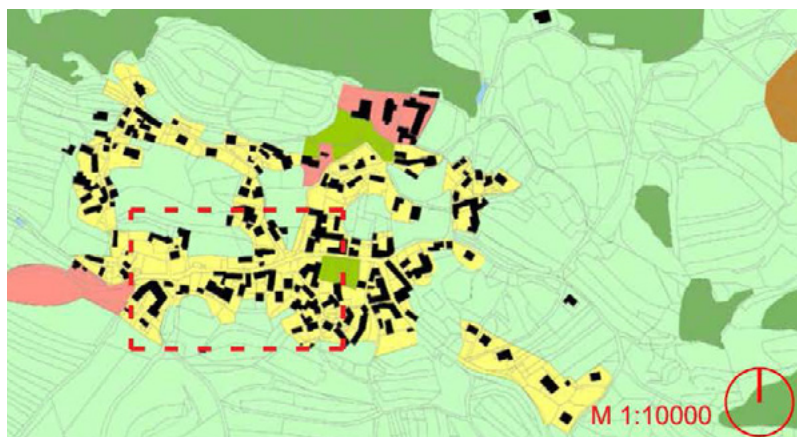
USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Ruralno in Urbano
- Agrarno in Neagrarno
- Tradicionalno
- Varovano - naselbinska in druga dediščina (arheološko najdišče; posamezne stavbe)

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Mešane urbane in agrarne dejavnosti,
- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Varovanje naselbinske dediščine; arheološkega najdišča ter posameznih stavb,
- Agrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Gradnja agrarnih gospodarskih poslopij,
- Prilagajanje neagrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

PNRP (2016)



Območja in površine PNRP. OPN Sežana, 2016.

V preverjanje regulacij in odmkov je vzeto območje zapolnjevanja v naselju (tradicionalna zasnova) kot preizkus zgoščanja tradicionalne podeželske zasnove »kraške vasi«. Z zaokroževanjem in zgoščevanjem obstoječe grajene strukture na območju stanovanj ter z omogočanjem oblikovanja kvalitetnih urbanističnih in arhitekturnih rešitev je potrebno sanirati negativen pojav neorganizirane gradnje, ki se pojavlja v tovrstnih kraških vaseh. Regulacija in odmik morajo zagotoviti ohranjanje in prepoznavnost izvornih podeželskih jeder kraških vasi.

Tomaj, večja naselja z delno urbanim značajem se po OPN Sežana usmerja v razvoj podeželskega naselja. Pomemben je razvoj ponudbe turističnih kmetij.

ODMIK - 3 M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- zagotavlja ohranjanje obstoječe zasnove naselja v primeru primerne arhitekturnega dimenzioniranja stavb;
- omogoča zapolnjevanje v obstoječi grajeni strukturi z umestitvijo novih stavb na dovolj velike parcele ob pogoju zagotovitve dostopnosti do teh parcel.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- na obstoječi strukturi ni skladno z obstoječo morfološko zasnovo naselja;
- uvedba 5m odmirov je lahko orodje za preprečevanje umeščanja novih stavb na drobnejšo parcelno strukturo.

ODMIK - 7 M

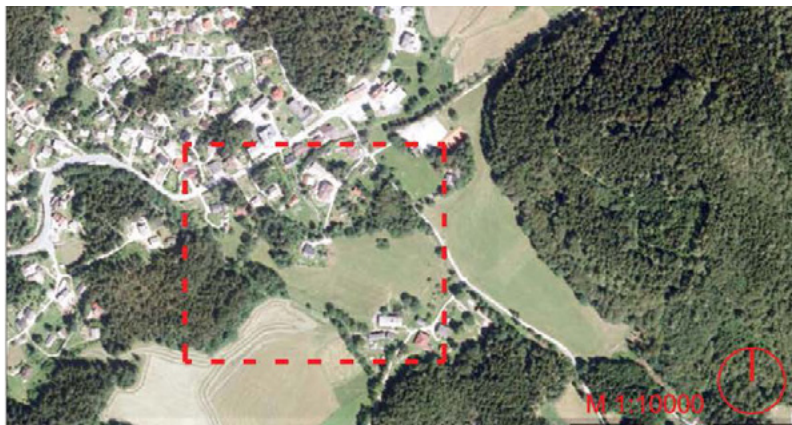


Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- uvedba 7m odmirov pretežno onemogoča umeščanje novih stavb ali dopolnjevanje že pozidanih zemljišč.

Ob južnem robu ulice se določi gradbena linija, da se doseže dograjevanje jasno nakazanega grajenega roba. Na severnem robu se določi ulična gradbena meja, da se doseže vtis razrahljanega zelenega roba.

NASELJE ZGORNJE JEZERSKO - K.O.: 2076 - ZGORNJE JEZERSKO DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 547

Površina naselja: 40,969 km²

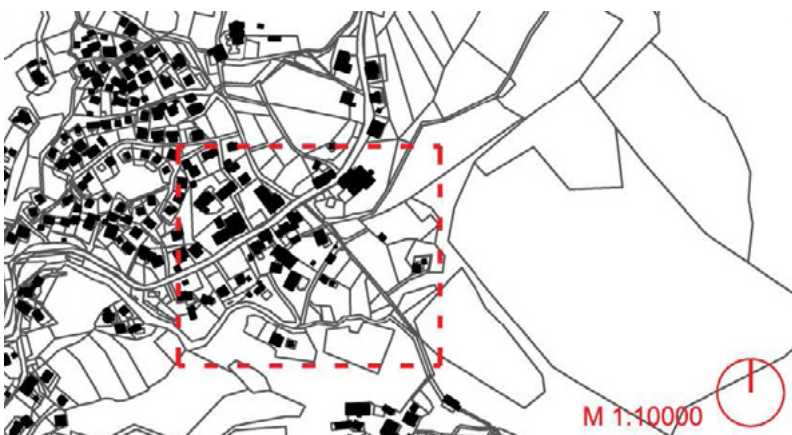
Občina: Jezersko

Statistična regija: Gorenjska

Pokrajina: Gorenjska

Zgornje Jezersko je razloženo naselje, ki se je razvilo na ravnici Ravne ob Jezernici, levem pritoku Kokre, danes pa obsega: glavno središče kraja ob osnovni šoli (Center) ter zaselke Grabnar, Kvance, Žabji trg, Stara pošta, Sibirija, Anclovo ter Raven s težiščem okrog cerkve Sv. Andreja. Območje zaznamuje neokrnjena narava, tradicionalna dediščina domačij, višine hribovja Grintovcev in ohranjena kulturna krajina. Pomembno vlogo igra turizem.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja B: agrarna tehnologija se prilagajaja funkciji naselja

USMERITVE:

- Stanovanjsko in nestanovanjsko
- Ruralno in Urbano
- Agrarno
- Tradicionalno
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Varovanje ambientalnih in tradicionalnih elementov naselja,
- Za razvoj funkcije naselja pomembne agrarne in neagrarne dejavnosti,
- Razvoj turističnih, pohodniških in rekreacijskih dejavnosti,
- Izvajanje turističnih dejavnosti naselja,
- Agrarna organiziranost naselja,
- Dostopnost do obdelovalnih površin,
- Prilagajanje neagrarnih in agrarnih funkcij osnovni funkciji naselja.

PNRP (2015)



V preverjanje regulacij in odmkov je v obravnavo vzeto območje nepozidanih stavbnih zemljišč kot preverjanje možnega zapolnjevanja in širitve naselja.

Namenska raba prostora sledi podobi razložene gradnje. Znotraj območij stanovanj so opredeljena minimalna območja namenjena širitvi naselja. Namenska raba prostora dopušča umešanje novih stavb na lokacijah, kjer je ob upoštevanju minimalnih regulacijskih odmkov zagotovljeno dovolj prostora za umestitev stavb ustreznih tlorisnih gabaritov.

Naselje ima pomen kot turistično naselje, tako so na obravnavanem območju, kot tudi v naselju opredeljena obsežna območja zelenih in posebnih površin namenjene turizmu in rekreaciji v naravi.

ODMIK - 3M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- zagotavlja nadaljevanje zasnove naselja le pogojno;
- odmik omogoča zapolnjevanje v obstoječi grajeni strukturi z umestitvijo novih stavb na dovolj velike parcele;
- gradnja je na manjših stavbnih zemljiščih pogojena s primernim oblikovanjem objektov tako, da je zadoščeno arhitekturni artikulaciji naselja in predvidenim odmikom;
- gradnja je pogojena z vzpostavitvijo dostopov do parcel.

ODMIK - 5 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- ni skladno z okoliškimi, obstoječimi stavbami in ne nadaljuje obstoječe zasnove naselja;
- v primerih drobljene parcelne strukture je potrebna za umestitev novih stavb komasacija parcel.

ODMIK - 7 M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- preveritev odmika 7m preprečuje nadaljno pozidavo.

Obstoječe morfološke strukture naselja oz. razporejenost stavb nakazuje smotrnost regulacije z ulično gradbeno mejo vzdolž glavne ulice in nanjo pravokotne stranske ulice, s čimer se zagotavlja njun zeleni rob, hkrati pa omogoča prosto razporejanje stavb glede na topografske značilnosti.

NASELJE MARIBOR (TABOR) - K.O.: 659 - TABOR DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 94.876

Površina naselja: 40,98 km²

Občina: Mestna občina Maribor

Statistična regija: Podravska

Pokrajina: Mariborska (Osrednještajerska)

Tabor je del Maribora in mestna četrt na desnem bregu reke Drave. Ima nekaj več kot 11.000 prebivalcev. Je glavna in osrednja četrt na desnem bregu Drave in se deli na še manjše dele, kot so Betnava, Naselje Jugomont, Mariborske metropole, S-21, Vurnikova kolonija. Iz registra dediščine: »Kolonijo nadstropnih in enodružinskih hiš odlikuje smotrnost in skromnost v oblikovanju ter klasičnost pri rabi gradiv. Uspešna socialna gradnja 1/2 20. stoletja. Avtor projekta arh. Ivan Vurnik«.

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

URBANO OBMOČJE

Tip naselja E: urbano območje

USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Urbano
- Neagrarno
- Tradicionalno in Novo
- Del varovana naselbinska dediščina (Delavska kolonija)

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim prostorom:

- Pretežno stanovanjska funkcija območja,
- Neagrarne dejavnosti na območju,
- Dostopnost do zelenih površin,
- Zgoščanje grajene strukture,
- Urejanje komunalne in družbene infrastrukture.

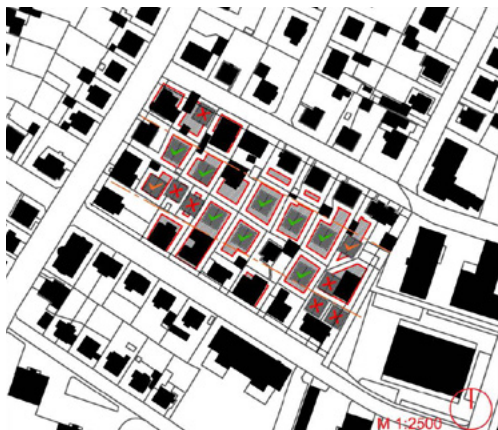
PNRP (2004)



V preverjanje regulacij in odmikov je vzeto urbano, gosto poseljeno območje z že »precej popolnoma«¹ grajeno strukturo, ki omogoča skrajno minimalna zgoščanja. Na tem modelu je preizkušen pomen stopnje »zgoščevanja urbanega«² kot princip delovanja regulacijskih elementov in ne kot pravilo na tej določeni lokaciji.

Območje glede na tipologijo in morfologijo stavb izraža zasnovo, ki ima značaj prepoznane urbane strukture. OPN celotno območje definira kot območje stanovanj. Nepremišljeno zgoščevanje grajene strukture bi znatno poslabšalo pogoje bivanja na tem območju. Na območju ni posebnih vsebin ali opredeljenih drugih dejavnosti.

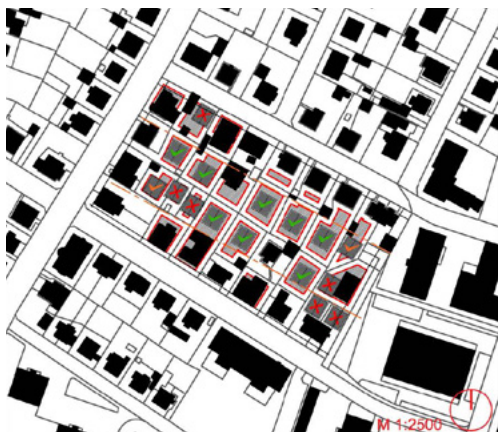
ODMIK - 3M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- potrjuje, da je v primeru primerne dodatne parcelacije zazidljivih parcel mogoče umestiti stavbe v smislu dopolnjevanja grajene strukture v primerih, ko so stavbe primerno arhitekturno dimenzionirane in pod pogojem da ni določena dvoriščna gradbena linija.

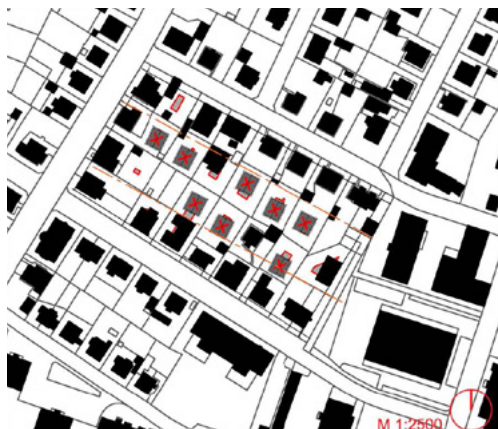
ODMIK - 5M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov

- potrjuje, da to načelo preprečuje umeščanje novih objektov v območje; s tem se ohranja obstoječa struktura poselitve.

ODMIK - 7M



Preveritev načela zgoščanja z "večjim" odmikom 7 metrov (prehod v načela širitve)

- potrjuje, da to načelo preprečuje umeščanje novih objektov v območje; s tem se ohranja obstoječa struktura poselitve

Gradbene linije so določene na vseh robovih zazidalnega otoka, z namenom oblikovanja jasnega roba ulic. Na notranji strani zazidalnega otoka se ohranja nje odprtega prostora vrtov dosega z določitvijo dvoriščne gradbene meje.

NASELJE DOBRI IN PETROVČE - K.O.: 1001 - PETROVČE DOF (2014)



SPLOŠEN OPIS NASELJA

Št. prebivalcev (2017): 928

Površina naselja: 1,72 km²

Občina: Žalec

Statistična regija: Savinjska

Pokrajina: Štajerska

Petrovče se s sosednjo naselbino Dobriša vas in Novo Celje, zlija v povezano podeželsko naselje. Območje naselbine in nje-ne okolice so najboljša kmetijska zemljišča namenjena kmetijski dejavnosti, v največji meri poljedelstvu in pridelavi industrijskih rastlin, kot sta hmelj in sladkorna pesa. Petrovče so po zasnovi sestavljena naselbina iz strukture obcestne zazidave in širitve z enodružinskimi hišami (postavitev na sredino parcele).

ZKP s KS (2015)



Členitev prostora z vidika poselitve

PODEŽELSKO NASELJE

Tip naselja B: agrarna tehnologija se prilagajaja naselju

USMERITVE:

- Stanovanjsko
- Urbano
- Agrarno
- Novo
- Nevarovano

Razvojna usmeritev in odnos z okoliškim (kmetijskim) prostorom:

- Pretežno stanovanjska funkcija naselja,
- Pretežno neagrarne dejavnosti v naselju,
- Izrazita družbena infrastruktura,
- Ohranjanje tipoloških in ambientalnih karakteristik,
- Prilagajanje agrarnih funkcij funkcij naselja,
- Izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti,
- Prilagajanje agrarnih ureditev osnovni funkciji krajine.

PNRP (2010)

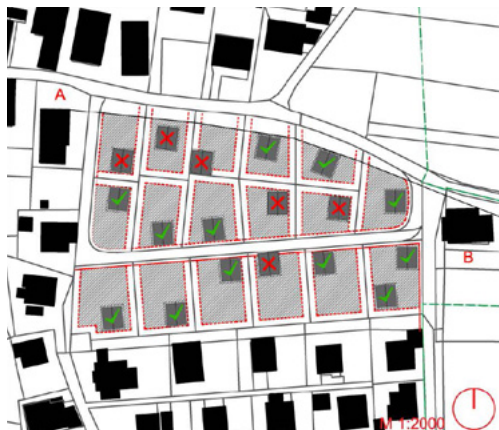


V preverjanje regulacij in odnikov je vzeto območje širitve na vzhodnem delu naselja kot preizkus odnikov od obstoječe strukture naselja.

Namenska rabe prostora, določena v OPN Žalec iz leta 2013, obravnavano območje naselja Petrovče opredeljuje kot območje stanovanj. Gre za predvidene nove zazidljive površine, ki so s prostorskim aktom predvidene za širitev naselja.

Območje je obdano z obstoječo grajeno strukturo ter z najboljšimi kmetijskimi zemljišči (K1) na vzhodu.

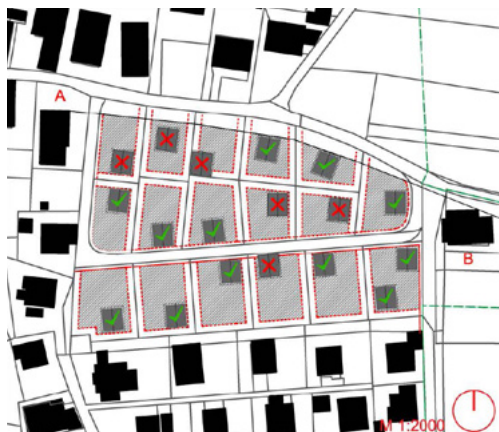
ODMIK - 3M



Preveritev načela zgoščanja z minimalnim odmikom 3 metre

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik zagotavlja širitev;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura ne omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

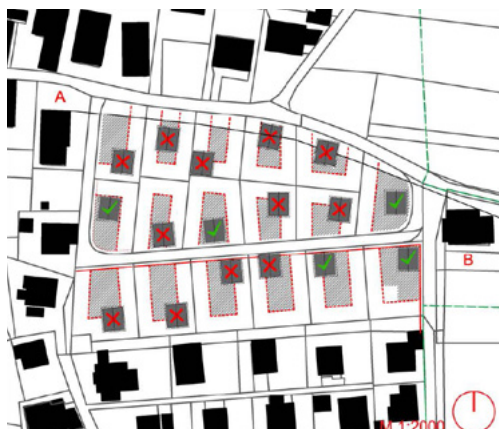
ODMIK - 5M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 5 metrov (prehod v načela dopolnjevanja)

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik zagotavlja širitev;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura ne omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

ODMIK - 7M



Preveritev načela zgoščanja z odmikom 7 metrov

- na parcelah namenjenih širitvi naselja potrjuje, da tak odmik zagotavlja širitev;
- z aplikacijo odmika je opazno da predvidena nova parcelna struktura ne omogoča ohranjanja obstoječe morfološke strukture naselja.

Smiselna je določitev gradbene linije ob glavni ulici, da se vzpostavi njen prepoznaven grajeni rob. Njen potek določata lokaciji obstoječih objektov (označena z A in B). Aplikacija odmkov in vzpostavitev drugih regulacijskih elementov ne odgovarja na neustrezno urbanistično situacijo, ki je bila vzpostavljena z predvideno parcelacijo zemljišč, kk so namenjena širitvi naselja.

6 Sklep

Urbanistična pravila in regulacija elementov grajenih struktur so po svoji vsebini povezava med fizičnim in socialnim prostorom, uravnavanje med kakovostnim in kvantitativnim, med merljivim in subjektivnim. Urbanistična regulacija upošteva funkcionalne zahteve, kot so na primer zagotavljanje tehničnih značilnosti infrastrukture, in zagotavljanje zdravega bivalnega in delovnega okolja ter istočasno nekaterih subjektivno opredeljenih in pojasnjenih kakovosti prostora, kot so ohranjanje pogledov, kompozicija ulice, ustvarjaje ritma grajenih struktur ter zagotavljanje ambientalnosti odprtega prostora.

Vrednosti in pravila skupnosti v grajenih območjih ter zaščita interesov posameznikov v teh skupnostih so pretvorjeni v zahteve in merila urbanističnega načrtovanja in oblikovanja, ki pomenijo urbanistične regulacijske elemente.

Podrobnejše opredeljevanje usmeritev, priporočil oziroma pravil na ravni države ima funkcijo zagotavljanja minimalnih standardov, pričakuje pa se, da občine za svoja posamezna območja urejanja minimalne standarde dopolnijo oziroma nadgradijo tako, da v konkretnem prostoru dosežejo najvišjo možno končno kakovost bivanja za vse uporabnike.

7

Priloge

7.1 Kratek pregled zgodovine

Regulacija - odmiki

V predklasičnih (*preclassic cities*) mestih je bila z le nekaj izjemami gradnja nenačrtovana. Izjeme, kot so urbana središča Harappa (današnji Pakistan) ter Lothal in Dholavira (Indija), pa nakazujejo na regulirano gradnjo. Iz nam znanih zapisov so elementi, ki so vodili gradnjo ali bili vezani na hierarhijo ulic in cest. Zagotovljena je bila pretočnost prometa, dimenzije pa določene glede na širino vozov. Odmike med stavbami so v že takrat prenatrpanih mestnih središčih določali z upoštevanjem varovanja pred hrupom in zagotovitvijo zasebnosti ter spoštovanjem lastnine.

V *mestih starega Rima* prvič vidimo ortogonalno urbano zasnovo. S svojo pravilnostjo nakazuje obstoj pravil, ki so v ozadju in v bolj podrobnem merilu določala posamezne elemente urbanega prostora. »Zakonik XII. plošč« pomeni osnovo gradbene zakonodaje. Določal je, da je cesta široka 8 rimskih čevljev (približno 2,37 m), kjer je cestišče ravno, in da je širina dvakratna, kjer je cestišče ukrivljeno; vse notranje cestne povezave pa so enako široke in dolge. Širše ceste z večjimi odmiki niso bile opredeljene v pisani obliki, ampak so bile sad delnih dogovorov – *Cardo* in *Decumanus*.

Postavljena je bila tudi kategorizacija cest:

1. *viae publicae, consulares, praetoriae ali militares*,
2. *viae privatae, rusticae, glareae or agrariae*,
3. *viae vicinales*.

Insula je bila določena z obodom štirih cest in je imela površino 73 m (80 jardov).

Nekatera od teh pravil so se ohranila vse do danes, povečini brez tehtnega razloga, kot del navade in tradicije. Standardni razmik med železničarskimi tirnicami je v ZDA še danes povzet po širini rimskega imperialnega vojnega voza.

V *srednjem veku*, med 12. in 14. stoletjem, so evropska mesta imela postavljene komisije, ki so bile odgovorne za upravljanje razvoja mest (Mestne države – Siena, Bern, Benetke, Dubrovnik). Komisije so upoštevale in razlagale napisana pravila, odloke in preteklo prakso. Regulacijski elementi, od srednjega veka do racionalizacije in načrtovanja mest, so tako ravnali predvsem po načelih uglaševanja in branja prostora. Regulacijske linije so ohranjale poglede in sekvence znotraj grajenih struktur, pozicioniranje elementov je upoštevalo astrološke zakonitosti. Gradnja je bila urejena dogovorno (vir podatkov: Likar et al., 2008).

Za *mesto Bern* so bila natančno zapisana pravila, ki so jih komisije dosledno izvajale vse od 13. do 19. stoletja. Mestu je bila tako zagotovljena trajna in edinstvena podoba tudi z moderno dobo urbanizma, ko so zgodovinska načela le razlagali skladno z izročilom (vir podatkov: Boerefijn, Wim /2010/.The foundation, planning and building of new towns in the 13th and 14th centuries in Europe. An architectural-historical research into urban form and its creation).

Z odkritjem perspektive v Renesansi so bila njena načela upoštevana pri načrtovanju ulic, ki je predvidevalo kompozicijo vse do najmanjših podrobnosti. Zamisli o idealno oblikovanih trgih in ulicah so bile uresničene v praksi z Albertijevimi načeli dimenzioniranja prostora. Alberti je obravnaval matematična pravila kot skupni imenovalci umetnosti in znanosti.

»*Napoleonova*« načela, ki jih je izražala tudi Haussmannova prenova Pariza leta 1738, so odredila, da so ulice široke vsaj 30 čevljev (povečanje prebivalstva ter vprašanja sanitarnih težav). Ceste so bile še vedno opredeljene kot iregularne, edina omejitev je bila lastništvo. Zidali so na parcelno mejo brez dodatne regulative. Z novimi uredbami je ulica določala lastnosti stanovanja, ne obratno; ozke ulice in slabe zdravstvene razmere so bili neločljivo povezani; kroženje zraka oziroma »prevetrenost« prostora je bila postavljena na vrh vrednot. Učinek teh načel je bilo izboljšanje kakovosti zraka, osončenja in pretočnosti mesta ter organiziranje novih vsebin parterja, v katerih so nastajali javni programi.

Srednjeveške strukture so bile tako spremenjene tudi, in predvsem, glede na potrebe vojaškega nadzora urbaniziranih območij. Širine ulic, profili, drevoredi, koti stikanja ulic so načrtovali in dimenzionirali glede na vojaško tehnologijo in taktično doktrino (preprečevanje vzpostavitve barikad in izkoriščanja nepregledne strukture mesta).

Prvi predpisi s področja urejanja gradnje na Kranjskem so se nanašali predvsem na določanje pogojev za zagotavljanje varnosti pred požari, ki so bili v tistih časih zaradi pretežno lesene gradnje pogosta nevarnost (Konda, 2016); določeni so bili minimalni odmiki med stavbami (približno 2,00 m), zahtevano je bilo, da skodle nadomestijo slamo in da se sušilnice sadja in drugi morebitni izvori požarov umestijo zunaj naselja (vir podatkov: Ogorelec, Vilfan, 1991; Konda, 2016).

V *drugi polovici 19. stoletja* je romantična obnova zamisli velikih arhitektov renesanse, stare Grčije in Rima ob želji po vrnitvi reda v komponiranje in ustvarjanje podobe mest vodila v razvoj postopkov načrtovanja. Mesta so dojemali kot umetniške dosežke in njihovo načrtovanje naj bi pretežno upoštevalo načela estetike. V tem času je Camillo Sitte v delu *City Planning According to Artistic Principle* (1965) pojasnil osnove urbanističnega oblikovanja z združitvijo Aristotelovih načel urbanega oblikovanja in Vitruvijevih priporočil za gradnjo mest. Sitte je vpeljal osnovo za podrobno urejanje mest z *Bebauungsplanom* ali načrtom za določitev coniranja in višin po posameznih mestnih predelih. Sittejev vpliv je mogoče zaznati v večini evropskih mest in ZDA (osnova gibanju *City Beautiful*, 1893), združeval je načela kompozicije, simetrije in poudarjenega oblikovanja kot tudi uveljavitev coniranja. Sittejev *Bebauungsplan* je pomenil osnovo urbanistične regulacije z določanjem gostote in višin. Coniranje je bilo nemška domislica, opredeljena kot »potreben vzvod za ohranjanje določenega reda in orodje za zaščito javnega interesa in preprečitev zemljiških špekulacij« (vir podatkov: Kaliopa Dimitrovska Andrews, 1994).

Nekatera od teh načel so ostala v veljavi tudi pozneje. Tako je na primer višina objektov v Trstu določena glede na ohranjanje pogledov na okoliške hribe, druga določila regulacij v *Regolamento Edilizio della Citta' di Trieste* iz leta 1933 pa govorijo o ohranjanju ritma ulice ter zagotavljanju prijetnih pogledov na odprti prostor. Estetiki je podrejeno tudi oblikovanje fasad s tem, da so stavbni členi, njihovo pozicioniranje in izjeme pri upoštevanju regulacijskih elementov natančno opredeljeni.

Podobne značilnosti najdemo tudi v drugih zakonodajah iz iste dobe. Gradbeni *Zakon Kraljevine Jugoslavije* dokaj natančno opredeljuje regulacijske elemente, prav tako pa, razumevajoč večplastnost in nepredvidljivost različnih okoliščin v prostoru, določa nekatere izjeme. Odstopi od predpisane višine so bili dopustni samo v javno korist, zlasti pri spomenikih in monumentalnih zgradbah, če je to izhajalo iz arhitekturne rešitve in če je pomenilo arhitekturno ter estetsko pridobitev (vir podatkov: Konda, 2016). V večjih mestih (Beograd, Zemun in Pančevo) je o odstopih od predpisane višine odločal minister za gradnjo, v vseh drugih mestih in trgih pa ban (ibid.). Že v tem zakoniku najdemo omembo 4,00 m odmika. Splošno določeno je bilo, da je moral biti odmik med stavbami v srednjem naselju najmanj 4,00 m

na eni strani do soseda, v redkem naselju pa 4,00 m na obeh straneh (vir podatkov: Konda, 2016). To je odmik 4,00 m, kot ga še danes večina OPN predpisuje kot splošen pogoj za odmik med objekti do parcelne meje (ibid.). Gradbeni zakonik dopušča več možnosti, saj dovoljuje tudi manjši odmik od predpisanega.

Modernistična ideja ob koncu 19. stoletja se je osredotočala predvsem na urejanje spreminjajočih se socialnih okoliščin v hitri širitvi mestnega okolja.

Socialne in tehnološke spremembe, ki so zaznamovale konec 19. in začetek 20. stoletja, so ustvarile številne spremembe tudi v umetnosti, oblikovanju in kulturi zahodne Evrope ter spodbudile premik na področju oblikovanja in arhitekture – ta premik je bil temelj za razvoj modernističnega gibanja, ki je korenito spremenilo način, kako so tisti, ki so oblikovali mesta, v katerih živimo, dojemali njihovo vlogo, utemeljeno na utopičnih željah, standardizaciji, novih industrijskih materialih, kot so znova uveljavljeni beton, krom in steklo, na abstrakciji in močnem hotenju ustvariti nov svet, ne le novo umetnost (vir podatkov: Hughes, 2006).

Zamisel te zasnove je bila, da bi se mestni prostor, namesto da ga objekti vklepajo, zdaj prosto gibal okoli (vir podatkov: Carmona, 2003), in da bi bil dosežen Le Corbusierjev predlog za odpravo sorazmerne neorganiziranosti in nenačrtnosti urbanih območij. Nedvomno je modernistična ideja na samem začetku reševala in se spoprijemala z težavami sanitete, prevetrenosti, osončenja in poskušala ustvarjati idealno mesto v idealni okolici, vendar je v svoji čistosti oblike in sterilnosti urbanih prostorov ter določanju dimenzij, ki niso bile postavljene po merilu človeka, uporabnika dejansko odtujila od mesta. Camillo Sitte je o modernih urbanih sistemih (standardizacija oz. racionalizacija) trdil, da: »ti sistemi ne uresničujejo nič drugega kot standardizacijo vzorcev ulic. Povsem mehanske so v zasnovi. Ulični sistem je reducirán le na potrebe prometa, nikoli ne služi namenu umetnosti. Ti sistemi ne ustvarjajo občutka percepcije, saj lahko njihove lastnosti vidimo le na zemljevidu«.

Medtem ko se lahko pešec brez neprijetnosti sprehodi v starem mestnem jedru, je takoj obdan v oblake prahu, ko stopi v sodobni del mesta.

V zadnjih dveh desetletjih je javna kritika tega sloga razvoja v mestih dosegla soglasje, da modernizem kot prepričljiva filozofija izgradnje boljše družbe prek arhitekture ni uspela (vir podatkov: Gibbered, 2008), predvsem zaradi izrecno poudarjene racionalnosti in pa mehanskosti reševanja osnovnih potreb uporabnikov mesta. Določanje dimenzij, odmikov, razmerij med posameznimi elementi, ki tvorijo mesto, pa je, tako kot je razvidno tudi iz tega strnjenega pregleda zgodovine, večplastno vprašanje.

V slovenskem prostoru se ni nikoli uveljavila inovativna misel, ki bi imela usoden vpliv na razvoj prostora in družbe (kot npr. Howardova vrtna mesta). Vendar moramo ob pregledu premikov v preteklosti omeniti vsaj nekaj pomembnih pobud. Med vplivnimi nosilci idej na področju urbane regulacije so v slovenskem prostoru pomembni vsaj J. Plečnik, M. Fabiani, I. Vurnik, E. Ravnikar, E. Mihevc, F. Ivanšek, M. Mušič, J. Kraigher, F. Košir, M. Kajzelj, K. Audič, B. Špindler, J. Princes, E. Ravnikar ml., J. Kobe in številni sodobniki.

Fabianijeva ureditvena načrta za Ljubljano (1895 prenova severnega dela Ljubljane in 1897 načrt za Južni Bežigrad) sta združevala tako estetske prvine oblikovanja forme kot tudi sociološko-družbene vidike urejanja mest s poudarkom na inženirsko-tehničnih rešitvah. Na ta način je zagovarjal sanacijo starih mest z izboljšanjem higienskih razmer bivanja: pomembno vlogo je namenjal komunikacijam, prerazporeditvi mestnih funkcij in združitvi prebivalcev z naravo. Njegov tehnično-inženirski način oblikovanja pri urejanju že postavljenih struktur (zgolj igra regulacijskih črt) se je odražal v poudarjanju prometnih rešitev. Fabiani je, še bolj kot z načrti za Ljubljano, ustvaril pomemben prispevek z regulacijskimi načrti za manjša naselja. V teh ureditvah je iskal in zagovarjal enoten razvoj naselij, ki naj bi omogočal njihove

stalne spremembe, tako da so ta nekaj nedokončnega. Njegovi regulacijski načrti so bili velika urbanistična novost, ki jo je v praksi pretežno reševal z regulacijami cestnega omrežja (osiromašenost širšega videnja, ki je še danes občutna). V konkretnih primerih je za oblikovanje nove podobe naselja uporabil sredstva za izvedbo ureditve, kot so cesta, drevored, posebno pomembno postavljeno drevo, tlak, trg. Fabiani se ni ustavil pri izvedbenih ureditvah za manjša naselja, temveč je predvidel hierarhijo razvoja glede na lego v prostoru (razvoj osi urbanizacije v Posočju in Vipavski dolini s širitvami industrije na način linearne mesta).

V *povojnem obdobju* (po 2. svetovni vojni) je pomembno delo opravil M. Mušič s svojim prispevkom o »Obnovi kmetijskega naselja« (1947) ali kako naj bi bila urejena zadružna vas. Poglobil se je v praktično uporabo urbanistične teorije na področju združenega sistema kmetijskega gospodarstva. Menil je, da je dozorel čas za humano združitve tradicije naše hiše ter temeljne naravnosti vasi s tehničnim in družbeno naprednim podružbljanjem (kolektivizacijo) ter socialno preobrazbo vasi. Njegove rešitve so bile tehnično-komunalne narave. Mušičevi modeli slonijo na zasnovi nove lokacije z naslonitvijo na staro aglomeracijo, z enotno, dobro speljano prometno mrežo. Širitve so predvidene na enostavni ortogonalni mreži, ki upošteva značilnosti ruralnega okolja. Stara vas pa je prečiščena, zračna, ne več strnjena struktura. Celota zagotavlja »zdravo, zračno, sončno« življenje (Le Corbusier).

O natančnih določilih v zvezi z odmiki in regulacijami je pomemben pregled predpisov o urejanju prostora na ozemlju Slovenije in nekdanje Jugoslavije, kot so: Statut mesta Dubrovnik, Stavbni red za Vojvodino Kranjsko,¹ Stavbinski red za občinsko ozemlje deželne stolnega mesta Ljubljane, Gradbeni zakon Kraljevine Jugoslavije, Zakon o urbanističnem planiranju, prostorska zakonodaja po letu 1984 ter veljavna zakonodaja s področja načrtovanja prostora in graditve objektov v Sloveniji. Podroben pregled dokumentov je jasno zaobjet v magistrski nalogi Deregulacija normativne ureditve urejanja prostora v Sloveniji (vir podatkov: Konda, 2016). Podatki, ki se nanašajo na sodobne zapise v občinskih prostorskih aktih, so podrobneje predstavljeni v prilogi (poglavje 7.5 *Analiza regulacijskih elementov v nekaterih slovenskih občinah*).

7.2 Slovenska poselitve

Slovenski prostor 2050 (Vizija in cilji prostorskega razvoja Slovenije, 2016). V poselitveni strukturi prevladujejo **manjša naselja** in nekaj večjih urbanih središč, ki med seboj dobro sodelujejo ter se povezujejo pri reševanju skupnih izzivov (Vizija, 2016: 8). Poselitev ustvarja prepoznaven red v prostoru in upošteva **tradicionalne vzorce**, ki jim sledi tudi **novejša pozidava** (Vizija, 2016: 8). Proces suburbanizacije se zaustavlja (Vizija, 2016: 8). Podeželje je obdržalo **tradicionalno** in prepoznavno podobo (Vizija, 2016: 9). Podeželska naselja se fizično ne širijo, **gradnja poteka znotraj že vzpostavljenih** meja naselij (Vizija, 2016: 9). Na podeželju so **kmetijska zemljišča obdelana** (Vizija, 2016: 9). Med dejavnostmi prevladujejo **kmetijstvo, gozdarstvo**, razvija se **storitveno gospodarstvo** (predvsem turizem in rekreacija), dejavna so manjša podjetja v urejenih manjših **lokalnih obrtnih in proizvodnih conah** (Vizija, 2016: 9).

¹ Stavbni red vojvodine Kranjske iz leta 1875

»Tako je bilo določeno, da na ulično stran obrnjena stran objekta (fasada) ni smela biti **dobremu okusu zoprna** (nasprotna). Hiše je bilo **prepovedano** pobarvati preživo. Za sajenje dreves na cestah in pločnikih in postavljanje ulične opreme je bilo treba pridobiti posebno dovoljenje oblasti. Oblast je lahko tudi ukazala, da se morajo vse stavbe na ulici **ograditi** na krajevno usklajen način. Kmetijska poslopja so se morala postaviti **za objektom** in biti od ostalih objektov **odmaknjena** najmanj 10,00 m, če to ni bilo možno, so se morala **ločiti s požarnim zidom**. Skednji so bili dopuščeni samo **zunaj mestne meje**. Skednji in šupe **niso smeli** biti namenjeni bivanju. Določeni so bili pogoji za gradnjo novih naselij, za kar je bilo treba izdelati glavni stavbni načrt in izvesti komisijsko obravnavo, na kateri so morali sodelovati: najmanj dva izvedenca v **stavbarstvu**, en **zdravnik** in **lastniki** zemljišč, na katerih je bila predvidena pozidava. Naselje je moralo imeti **zdravo lego** in **prevetrenost**, glavna cesta je morala biti **široka** najmanj 13,00 do 17,00 m, če je bilo možno, je bilo treba načrtovati tudi večji trg, predpisano so bila pravokotna križanja novih cest, novi objekti so morali biti **načrtovani v ravni liniji** ter med seboj **oddaljeni najmanj 6,00 m**, zagotovljena je morala biti **popoldanska osvetlitev** oz. lega, ki je zagotavljala sončno osvetlitev.« (vir podatkov: Konda, 2016, 9: 10)

V projektu »regulacijski elementi« je opredeljena krovna členitev na:

- območja mest in drugih urbanih naselij - zgoščevanje,
- tradicionalno poselitev na podeželju - ohranjanje tradicionalne razmestitve.

Za jasnejšo opredelitev območij, za katera bi veljala enotna načela odmikov, so bili obravnavni nekateri dokumenti in iz njih povzete opredelitve:

- ESPON Urban-rural. 2004. Urban-rural relations in Europe. Bengs, C. (ur.), Schmidt-Thome, K. (ur.), Helsinki University of Technology, Centre for Urban and Regional Studies. Final Report.
- Funkcionalna urbana območja. 2017. Strokovna podpora fokusnim skupinam v sklopu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050. Sklop 1: Funkcionalna urbana območja. Gradivo za razpravo za prvi krog fokusnih skupin. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.
- Gabrijelčič, P., Fikfak, A., Čok, G., Gruev, M., Račević-Skrt, U., Račević, R., Kobler, A., Marušič, J. (2004). Podrobnejša pravila urejanja prostora – urejanje manjših naselij: zaključno poročilo. Raziskava je bila narejena v okviru CRP »Konkurenčnost Slovenije 2001–2006« Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo.
- Golobič, M., Marot, N., Cof, A., Bantan, M., Hudoklin, J., Hočevar, I. (2014). SPRS 2030 – Analiza izvajanja v Strategiji prostorskega razvoja predvidenih programov in ukrepov, Sklepno poročilo, MzIP, UL BF, Oddelek za krajinsko arhitekturo in Acer, d. o. o., Ljubljana, Novo mesto.
- Program razvoja podeželja 2014–2020. 2015. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo. Dostopno na: http://www.program-podezelja.si/images/SPLE-TNA_STRAN_PRP_NOVA/1_PRP_2014-2020/1_1_Kaj_je_program_razvoja_pode%5C%BE-lja/2._sprmememba_PRP/2._sprememba_PRP.pdf (20. julij 2017).
- Pogačnik, A., Foški, M., Drobne, S., Konjar, M., Soss, K., Lipar, P., et al. (2011). Analiza stanja, razvojnih teženj ter usmeritev za strateški prostorski razvoj Slovenije, CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006–2013« v letu 2010. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Pogačnik, A., Sitar, M., Lavrač, I., Kobal, J., Peterlin, M., Zavodnik Lamovšek, A., Drobne, S., Žaucer, T., Konjar, M., Trobec, B., Soss, K., Pichler Milanović, N., et al. (2010). Analiza razvojnih virov in scenarijev za modeliranje funkcionalnih regij. CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006–2013« v letu 2008. Projekt št. V2-0507. Zaključno (četrt) poročilo. Ljubljana, Maribor: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, IPOP, Oikos, d. o. o.
- Politika urejanja prostora Republike Slovenije (Politika). 2001. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje.
- Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji – Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022. 2012. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Direktorat za prostor. Dostopno na: [http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_(1).pdf) (20. julij 2017).
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). 2004. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad za prostorski razvoj, Direktorat za prostor.
- Strategija razvoja lokalne samouprave v Republiki Sloveniji do leta 2020. 2016. Ljubljana, ministrstvo za javno upravo. Dosegljivo na: http://www.mju.gov.si/fileadmin/mju.gov.si/pageuploads/SOJ/2016/Strategija_LS_2020/12_SRLS_1692016_vlada.pdf (20. julij 2017).
- Vizija in cilji (2016). Vizija in cilji prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana: MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.
- Zavodnik Lamovšek, A. 2001. Ocena stanja in teženj v prostoru Republike Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje.
- ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS, št. 33/2007. Ljubljana.

Po pregledu različne literature in dokumentov smo se osredotočili na **pet meril (oz. odnosov)**, ključnih za opredelitev regulacijskih elementov v grajenem prostoru:

- **stanovanjsko – nestanovanjsko,**
- **urbano – ruralno,**
- **agrarno – neagrarno,**
- **tradicionalno – novo,**
- **varovano – nevarovano.**

Iz analize stanja, teženj, razvoja, vizije in trajnostnih usmeritev smo zgoraj opredeljene kriterije podrobneje opredelili glede meril oziroma odnosov:

- **stanovanjsko – nestanovanjsko** (razmejitev glede na dejavnosti in povezava z rabo tal, namenskimi površinami po OPN; na stanovanjskem področju opredeljene podrobnosti glede na morfologijo in tipologijo prostora) – *z vidika spodbujanja zgoščevanja kot načela spodbujanja trajnostnega razvoja bo opredelitev odmikov podrobneje zajemala **stanovanjsko gradnjo v odnosu do »praznin«** (znotraj že izgrajenih območij; posebej opredeljenih z vidika gradnje pred 1967 in po tem letu ter glede na opredelitve stanovanjskih kategorij);*
- **urbano – ruralno** (in razmejitev glede na prehajanje grajene strukture iz naravne v urbano) – *spodbujanje **zgoščevanja** vzpostavljene strukture (tako urbane kot ruralne); pri tem so bile ugotovljene posebnosti glede gradnje na »rob parcele« ali »parcele z odmiki« in pojasnjena odstopanja;*
- **agrarno – neagrarno** (glede na nadaljevanje spodbujanja kmetovanja in kmetijstva ter gozdarstva) – ***ohranjanje kmetijskih površin in kmetijstva kot dejavnosti** (kmečke grajene strukture kot novi kmečki podjetniški predeli);*
- **tradicionalno – novo** (glede na spodbujanje ohranjanja tradicionalne grajene strukture v urbanem in ruralnem okolju, poseganje v prostor z novogradnjami ter območja z novejšo gradnjo – enodružinske tipske hiše) – *po načelih **zgoščevanja** je še toliko večji poudarek namenjen **vzdrževanju kakovostnih primerov tradicionalno grajenih struktur** (tudi spodbujanje odstranitve dotrajenih gradenj);*
- **varovano – nevarovano** (z vidika varovanja stavbne dediščine; po ZVKD je to raven naselbinske dediščine in ne varovanja posameznih spomenikov, za katere so posegi določeni pod posebnimi pogoji, ki niso obravnavani v tej projektni nalogi) – *opredelitev **odstopanj in posebnih meril** za odmike v tej naselbinski dediščini (vprašanje ravni varovanja, opredelitve ZVKD).*

7.2.1 Agrarni in neagrarni tip

Pri načrtovanju in urejanju manjših naselij so ključne razlike predvsem na področju načrtovanja in organizacije agrarnih dejavnosti, dimenzioniranja prostora za potrebe agrarne mehanizacije in tehnologije ter drugih standardov, ki jih je treba upoštevati pri oblikovanju prostorskih izvedbenih aktov.² Ker se postopki in normativi pri načrtovanju ter urejanju naselij, izrazito bivalno, športno-rekreacijsko ali turistično usmerjenih, medsebojno bistveno ne razlikujejo, je predlagana opredelitev dveh po genezi in razvoju različnih temeljnih tipov manjših naselij; **pretežno agrarni tip (A)** in **pretežno neagrarni tip (B)**.

Pri agrarnem tipu naselij (vasi) bo izhodišče prostorskega urejanja naselja kmetijski upravljavski načrt, kar bo omogočalo celovito načrtovanje in upravljanje celotnega vaškega teritorija skupaj z urejanjem naselja (Gabrijelčič et al., 2005). Kmetijski upravljavski načrt bo izveden na podlagi sprejete kmetijske politike upravljanja s »kmetijskimi zemljišči«. Izvajanje bo podprto z instrumenti zemljiške politike - z agrarnimi dejavnostmi, celovitimi melioracijami in komasacijami, katerih sestavni del je tudi ureditveni

načrt naselja (ibid.). Med izrazito »agrarnim« in izrazito »neagrarnim« tipom naselja, ki ga določa funkcija naselja, so številne »vmesne« razvojne stopnje (ibid.). Pri tem nista niti velikost naselja niti njegova vloga v sistemu poselitve merilo za določanje takšne funkcionalne tipološke opredelitve.

Opredelitev predlagane tipologije naselij (A in B) glede na **strukturne in funkcijske značilnosti**, neodvisno od njihove velikosti in vloge v sistemu poselitve, izhaja iz dejstva, da je **ključni kriterij pri določanju naselja tipa A ali tipa B njegova razvojna usmeritev in prek te njegov odnos s kmetijskim prostorom**, pri čemer ni bistvena členitev na urbanizirano in manj urbanizirano podeželje.

Glede na pretežno rabo prostora in osrednjo dejavnost imamo na podeželju dva tipa naselij:

- **tip naselja A:** naselje se prilagaja agrarni tehnologiji (tehnologija kmetovanja),
- **tip naselje B:** agrarna tehnologija se prilagaja funkciji naselja.

V nalogi »regulacijski elementi« so tej osnovni členitvi dodane še naslednje kategorije, vezane na urbani prostor:

- **tip naselja C:** suburbano območje, kjer so prisotne agrarne funkcije,
- **tip naselja D:** suburbano območje, kjer ni prisotnih agrarnih funkcij,
- **tip naselja E:** urbano območje,
- **tip naselja F:** naselje se prilagaja centralni funkciji (občinsko središče).

V nadaljevanju je navedenih nekaj osnovnih omejitev glede na odnos agrarno – neagrarno, ki je pomemben predvsem pri razumevanju značilnosti manjših naselij v Sloveniji.

Preglednica 1: Opredelitev naselij glede na strukturne in funkcijske značilnosti (delno povzeto po Gabrijelčič et al., 2005).

Opredelitev naselij glede na strukturne in funkcijske značilnosti, neodvisno od njihove velikosti in vloge v sistemu poselitve	
FUNKCIJE NASELJA IN NJEGOVE STRUKTURNE ZNAČILNOSTI	
PRETEŽNO AGRARNE	PRETEŽNO NEAGRARNE
<ul style="list-style-type: none"> • pretežno agrarne dejavnosti • agrarna organiziranost naselja • dostopnost do obdelovalnih površin • izvajanje agrarnih operacij • izvajanje agrarnih servisnih dejavnosti • gradnja agrarnih gospodarskih poslopij • prilagajanje neagrarnih funkcij osnovni funkciji naselja 	<ul style="list-style-type: none"> • pretežno stanovanjska funkcija naselja • pretežno neagrarne dejavnosti v naselju • izrazita družbena infrastruktura • tipološke in ambientalne značilnosti • prilagajanje agrarnih funkcij in agrarnih ureditev osnovni funkciji naselja

V naslednji preglednici je prikazana načelna razporeditev manjših naselij v tipologijo A in B. V skupino tipa A (pretežno agrarna) se uvrščajo predvsem vasi, zaselki in samotne kmetije (turistična naselja pri kmečkem turizmu), medtem ko se v tip B (pretežno neagrarna) uvrščajo podeželska naselja z mešano dejavnostjo, zaselki, turistična naselja in območja počitniških hiš.

Preglednica 2: Opredelitev »agrarnosti« in »neagrarnosti« v manjših naseljih

(Gabrijelčič et al., 2005).

		A (pretežno agrarna)	B (pretežno neagrarna)
manjša naselja	podeželska naselja		•
	vasi	•	
	zaselki	•	•
	samotna kmetija	•	
	turistična naselja	•	•
	območja počitniških hiš		•

7.3 Analiza namenske rabe

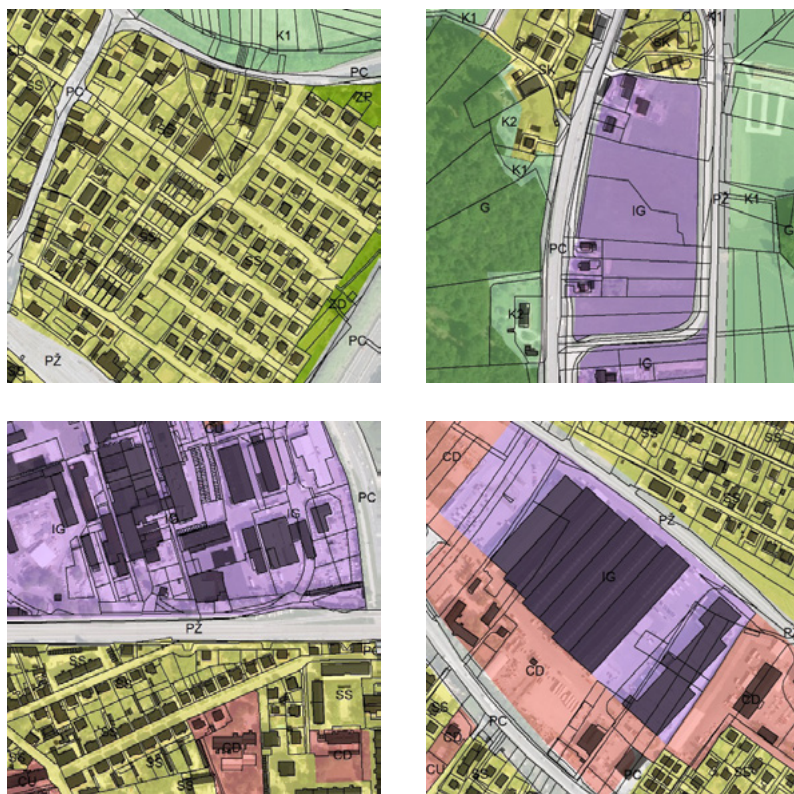
Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (ZUreP-2, 2017). Občina je pristojna za načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega in lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju (ibid.). Načrtovanje namenske rabe mora biti v skladu z načeli razumne rabe prostora (ZUreP-2, 38. člen). Pri načrtovanju in oblikovanju prostorskih ureditev in posegov v prostor je treba na podlagi opredeljene namenske rabe prostora določiti enotne oblikovne in funkcionalne prostorske izvedbene pogoje (ZUreP-2, 47. člen). Namenska raba prostora velja za temeljni predpis urejanja prostora, ki predpisuje, za kaj je prostor oziroma določeno parcelo mogoče uporabljati, kateri posegi v prostor so tu mogoči. Občine v Sloveniji imajo izvirno pravico urejanja prostora na svojem območju (»posegi v prostor, ki se nanašajo na bivanje, opravljanje gospodarskih in negospodarskih dejavnosti, objekti infrastrukture lokalnih javnih služb in objekti lokalnega grajenega javnega dobra«; Pucelj Vidović, Pličanič, 2015). Občine z občinskim prostorskim načrtom določajo območja namenske rabe prostora, s čimer opredeljujejo možne posege na zemljišču. Podrobneje pa pogoje, pod katerimi je mogoče določen poseg izvesti, občine opredeljujejo naknadno z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN). Za morebitne posege v prostor občina tako določi prostorske izvedbene pogoje, to so podrobnejši pogoji glede namembnosti posegov, njihove lege, velikosti, oblikovanja in drugo.

Bistveni vsebinski sklopi občinskega prostorskega načrta so (Pucelj Vidović, Pličanič, 2015):

- določitev namembnosti zemljišč (stavbna ali ne),
- določitev možnih posegov v prostor na stavbnih zemljiščih,
- določitev prostorskih izvedbenih pogojev za možne oziroma načrtovane posege v prostor.

Sama namenska raba je opredeljena kot zbir rezervatov, območij za izvajanje določene dejavnosti. V prostorskem aktu za vsako parcelo natančno določimo njeno (podrobno) namensko rabo in prostorske izvedbene pogoje (ibid.). Določanje namenske rabe naj bi temeljilo na strokovni preverbi stanja v prostoru, usklajevanju potreb in želja po spremembi. Opredelitev namenske rabe naj bi bila izraz urbanistične zasnove in odločitev o prostorskem razvoju urejanja določene naselbine, in sicer: na lokalni ravni v odnosu do dejavnosti v prostoru (kmetijstvo, gozdarstvo, industrija ipd.) ter na regionalni ravni v odnosu do pomena osrednjosti (centralnosti) poselitve. Kot posledica »konceptnih« odločitev naj bi namenska raba prostora določala osnoven predpis glede lokacije posegov v prostor. Gradnja se tako (načeloma) izvaja le na stavbnem zemljišču kot posledica predvidenih potreb. Takšna oblika regulacije je še posebej pomembna pri stavbnih kategorijah namenske rabe prostora, ki upoštevajo obstoječo urbano rabo ter površine, predvidene za prihodnje potrebe bivanja in razvoja človeka. Na same odmike pa vplivajo tudi različne

vrste rabe stavbnih zemljišč. Na sliki 47 so prikazani primeri stavbnih zemljišč, ki prikazujejo različne odmi-ke med stavbami in parcelnimi mejami glede na podrobno namensko rabo prostora.



Slika 47: Primeri podrobne namenske rabe prostora

Namenska raba kot omejitev

Namenska raba prostora določa območja zemljišč, namenjenih gradnji objektov za različne dejavnosti, pri tem pa ob upoštevanju drugih varstvenih predpisov omejuje nenadzirano poseganje v prostor. Absolutne varstvene zahteve pri omejevanju posegov v prostor so tako postavljene in se uveljavljajo že na stopnji prostorskega načrtovanja. Primer tovrstnih absolutnih omejitev so območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki jih določa posebna kategorija namenske rabe prostora K1 (slika 48). Sama določitev stavbnih zemljišč pa velikokrat še ni zadostni pogoj, ki bi dovoljeval posege v prostor. To pomeni, da niso vsa stavbna zemljišča zazidljiva za vse vrste dejavnosti. Nekatera so namreč zaradi varstvenih režimov tudi nezazidljiva. Za določena območja so posegi dodatno dodatno odvisni od soglasij (naravovarstveno, vodno).



Slika 48: Primer današnjega načina predpisovanja namenske rabe območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki so omejitveni dejavnik za širitev naselij ali nasebinsko gradnjo.

Vidik in namen odnikov pri vrstah podrobnejše namenske rabe prostora

Analiza vidikov regulacije v prostoru za posamezne namenske rabe kaže na raznolik pomen odnikov, ki imajo lahko na posamezni vrsti namenske rabe prostora popolnoma drugačen pomen. Preglednica /Tabela prikazuje izbrane tri vidike odnikov med objekti, ki jih je raziskovalna skupina štela med pomembnejše za posamezno vrsto namenske rabe prostora. Obravnavane podrobnejše namenske rabe prostora so pri tem smiselno združene v kolikor med njimi ni večjih razlik.

Preglednica 5: Vidiki regulacije prostora z odniki po podrobnih namenskih rabah prostora

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA														
S (SS, SB, SK, SP)	C (CU, CD)	I (IP, IG, IK)	B (BT, BD, BC)	Z (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)	P (PC, PZ, PL, PH, PR, PO)	T, E, O	F, f	A	K1, K2	G	V, VI (VC, VM)	L (LN, LP)	N	OO
OBMOČJA NAMENSKE RABE PROSTORA														
Območja stanovanj	Območja centralnih dejavnosti	Območja proizvodnih dejavnosti	Posebna območja	Območja zelenih površin	Območja prometne infrastrukt.	Območja ostale infrastrukt.	Območja za potrebe obrambe	Površine razpršene poselitve in gradnje	Območja kmetijskih zemljišč	Območja gozdnih zemljišč	Območja voda	Območja mineralnih surovin	Območja za potrebe varstva pred nesrečami	Ostala območja
VIDIK IN NAMEN ODMIKOV														
zdravstveni vidik	x						x		x	x	x		x	
varnostni vidik		x		x		x	x				x	x	x	
sanitarno-tehnični vidik	x		x		x					x		x		
funkcionalni vidik			x	x	x	x	x					x	x	
socilani vidik	x				x									
urbanistični vidik		x						x	x					x
arhitekturni vidik		x		x				x						x
energetski vidik			x			x		x						
naravovarstveni vidik									x	x	x			x

Analiza kaže, kateri od »namenov« (poglavje 3) oziroma vidikov odnikov so še posebej pomembni za določeno podrobno namensko rabo prostora in kako se ti odražajo v prostoru, v že postavljeni pozidavi. Ker je pri pripravi prostorskih načrtov namenska raba prostora temeljni predpis urejanja prostora, ki predpisuje, za kaj je prostor oziroma določeno parcelo mogoče uporabljati, z njo pa se sreča vsak pripravljavec prostorskih načrtov, bi bilo treba določeni vrsti podrobne namenske rabe dodati tudi informacijo o minimalnih odnikih, ki zagotavljajo vzpostavljeno raven in kakovost v prostoru. Namenska raba prostora prostor že sama po sebi ločuje glede na določene karakteristike, ki so pomembne tudi pri odnikih in regulaciji. Tako bi bilo možno nanjo vezati nekatera pravila glede odnikov. Že vzpostavljena ali predvidena namenska raba prostora bi bila tako osnova pri določitvi predpisanih odnikov v posamezni enoti urejanja prostora. Odmiki bi po vzoru tujih primerov (občina Uznach, Švica) upoštevali namembnost objekta, njegove dimenzije in še nekatere vrednosti faktorjev izrabe in zazidanosti.

7.4 Analiza sektorskih predpisov

Omejitve pri prostorskem načrtovanju in dovoljevanju posegov v prostor so v prostoru nujne zaradi varstva okolja, zagotavljanja kakovosti bivanja in zdravja ljudi, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter zaradi zagotavljanja nemotenega delovanja javnih služb oziroma nemotene uporabe grajenega javnega dobra. Pri tem gre predvsem za omejitve glede zagotavljanja minimalnih odmikov od mej sosednjih zemljišč in objektov, ki morajo zagotavljati ustrezne tehnične in varnostne ter druge pogoje. Omejitve se kot varstvene zahteve odražajo v celotnem pravnem sistemu poseganja v prostor, ki je sestavljen iz sistema prostorskega načrtovanja ter sistema dovoljevanja konkretnih posegov v prostor. Omejitve oziroma varstvene zahteve, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju posegov v prostor, ter pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja so v slovenskem pravu predpisani s sektorskimi predpisi. Predpisom je skupen cilj urejanja načina upravljanja in varovanja posameznih naravnih in grajenih virov.

Spodnji povzetek je bil narejen na podlagi pregleda zakonov in pravilnikov ter projektne naloge Analiza sektorske zakonodaje – Pravni režimi ter zahteve pri načrtovanju in graditvi objektov (Pucelj Vidović, Pličanič, 2015), ki jo je izvedel Inštitut za javno upravo.

Varstvene zahteve na področju ohranjanja narave

Ohranjanje narave zajema sklop različnih prepovedi, omejitev in ukrepov glede varstvenih zahtev, ki omejujejo posege v prostor in jih je treba upoštevati tako pri pripravi prostorskega načrta na ravni države in občine kot pri pridobivanju gradbenega dovoljenja. Splošne varstvene zahteve zagotavljajo ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot v prostoru. Posebne varstvene zahteve pa so predpisane za pomembna območja ohranjanja narave, kot so: ekološko pomembna območja, območja Nature 2000 in različni tipi zavarovanih območij (narodni, regijski in krajinski parki, naravni spomenik, ipd.).

Varstvene zahteve na področju ohranjanja narave niso določene konkretno in absolutno, temveč splošno in funkcionalno ter tako podajajo le splošne usmeritve brez opredelitve konkretnih varnostnih odmikov, varovalnih pasov ali območij pri načrtovanju umestitve objektov v prostor.

Varstvene zahteve na področju varstva kulturne dediščine

Varstvene zahteve glede varstva kulturne dediščine se nanašajo na registrirano dediščino, nepremični spomenik, varstveno območje dediščine ali arheološko najdišče. Splošno varstvene zahteve nepremične kulturne dediščine predpisuje Zakon o varstvu kulturne dediščine, podrobneje pa so opredeljene s Pravilnikom o seznamih zvrsti dediščine in varstvenih usmeritvah, ki predpisuje omejitve oziroma varstvene usmeritve za posamezne zvrsti. Varstvene zahteve se na ravni dovoljevanja posegov v prostor oziroma izdaje gradbenega dovoljenja uveljavljajo prek kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja ter pri postopku presoje vplivov na okolje.

Zakonodaja ne opredeljuje jasnih določil glede regulacije na območjih kulturne dediščine. Varstvene zahteve so praviloma določene splošno brez določil glede odmikov in kulturnovarstvenih pogojev v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja.

Varstvene zahteve na področju varstva voda

Zakon o vodah (ZV-1, 2002) predvideva različna območja s posebnim pravnim režimom glede poseganja v prostor. Prepovedi in pogoje poseganja določajo zakon ter sprejete vladne uredbe, ki veljajo za varstvena območja (vodovarstveno območje, območje kopalnih voda in varstveno območje površinskih

voda) ter ogrožena območja (poplavno, erozijsko, plazljivo in plazovito območje). Prostorski akti naj bi torej vsebovali varstvena in ogrožena območja ter ustrezne omejitve in prepovedi gradnje na teh območjih (Pucelj Vidović, Pličanič, 2015).

Zakon tudi opredeljuje priobalna zemljišča oziroma območja celinskih voda in morja ter v 37. členu določa prepoved posega v prostor na vodnih in priobalnih zemljiščih, ki velja ne glede na vsebino in obseg vpliva nameravane gradnje. Določene so le izjeme, ki se uvrščajo v eno izmed izrecno naštetih kategorij gradnje objektov ali ukrepov. Zunanja meja priobalnih zemljišč je določena na vodah 1. reda kot pas 15 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa pas 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Zunaj območij naselja sega zunanja meja priobalnih zemljišč na vodah 1. reda najmanj 40 metrov od meje vodnega zemljišča (ZV-1, 2002). Ob tem ima vlada zakonsko pooblastilo v posebnih pogojih določiti drugačno zunanjo mejo priobalnih zemljišč, razširiti priobalno zemljišče ali na pobudo nosilcev prostorskega načrtovanja zožiti priobalni pas.

Varstvene zahteve na področju gozdov

Prepovedi ali omejitve posegov in gradenj v prostor gozdov in gozdnih zemljišč Zakon o gozdovih (ZG, 1993) ne določa. Na področju posegov v gozd je pri graditvi objektov treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove. Če oceni, da bodo vplivi posega oziroma gradnje škodovali vlogi gozdov, omenjeni zavod lahko ne izda potrebnega soglasja za pridobitev gradbenega dovoljenja, njegovo mnenje pa je treba pridobiti tudi za graditev zunaj gozda, če je iz poročila o vplivih na okolje razvidno, da delovanje objekta škodljivo vpliva na gozdni ekosistem ali na funkcije gozda (ZG, 1993).

Dodatno so lahko posebne varstvene zahteve postavljene za območja varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, in sicer v predpisih, s katerimi so razglašena takšna območja.

Varstvene zahteve na področju okolja

Zakonu o varstvu okolja (ZVO-1, 2004) in številni na njem temelječi podzakonski predpisi podajajo okoljske omejitve, pomembne za poseganje v prostor. Določila se nanašajo predvsem na objekte, namenjene izvajanju gospodarskih dejavnosti (obrtne in industrijske dejavnosti), z morebitnim škodljivim vplivom na okolje. Predvsem podzakonski predpisi opredeljujejo že raven načrtovanja, ko predpisujejo dovoljeno minimalno oddaljenost objektov.

Uredba o odlagališčih odpadkov v drugem odstavku 25. člena predpisuje minimalne oddaljenosti zunanje roba odlagališča od drugih območij rabe (ZVO-1, 2004):

- najmanj 300 m od stanovanjskih območij, območij centralnih dejavnosti, območij, namenjenih posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, rekreacijo, nakupovalna središča in podobno, območij zelenih površin, območij površinskih vod in območij vodne infrastrukture; območij proizvodnih dejavnosti in območij za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter območij za potrebe obrambe.
- najmanj 50 m oddaljen od območja kmetijskih zemljišč.

Uredba v 26. členu dodatno določa zahteve za **varovanje zdravja ljudi**. Pri gradnji odlagališča je treba z naravnimi ali umetnimi ovirami zagotoviti, da telo odlagališča ni v vidnem polju oken, balkonov in vhodnih vrat stanovanjskih, gostinskih, upravnih, pisarniških in trgovskih stavb, stavb za storitvene dejavnosti, stavb splošnega družbenega pomena in stavb za opravljanje verskih obredov, če so te stavbe oddaljene do 600 m v vodoravni smeri od zunanje meje odlagališča, in da najmanjša razdalja v vodoravni smeri med zunanjim robom telesa odlagališča in temi stavbami ni krajša od 300 m (ZVO-1, 2004).

Varstvene zahteve na področju varstva kmetijskih zemljišč

Izhodišča prostorskega načrtovanja na področju varstva kmetijskih zemljišč določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996). Območja kmetijskih zemljišč opredeljujejo prostorski načrti na lokalni ravni, ki ločujejo območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja preostalih kmetijskih zemljišč. Za območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč so po smernicah Ministrstva za kmetijstvo in okolje (Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč) določene absolutne varstvene zahteve, ki se uveljavljajo že v fazi prostorskega načrtovanja. Na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč zakon izrecno dovoljuje le načrtovanje posegov in objektov, povezanih s kmetijstvom, obrambo in zaščito ali gospodarsko javno infrastrukturo.

Varstvene zahteve na področju infrastrukture in grajenega javnega dobra

Varstvene zahteve, povezane z infrastrukturnimi objekti, sodijo med pomembnejše predpise odmkov pri umeščanju gradenj oziroma poseganju v prostor. Odmike od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture določajo podrobni predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture, ki jih strnjeno povzemamo v nadaljevanju.

Promet

CESTE

Zakon o cestah (ZCes-1, 2011) med drugim določa območje ceste kot prostor, na katerem je cesta z varovalnimi pasovi, in zračni prostor v višini 7 metrov nad najvišjo točko vozišča. Ob tem varstvo javne ceste urejajo ukrepi, potrebni zaradi zaščite ceste in varnosti njenih uporabnikov ter omejevanja dopustnih posegov v cesto in njen varovalni pas. Zakon varovalni pas opredeljuje kot prostor ob javni cesti, v katerem je raba prostora omejena (ZCes-1, 2011). Razlikujemo varovani pas ob državni in ob občinski cesti.

Varovalni pas se tako pri državnih kot tudi pri občinskih cestah meri od zunanega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče ter znaša pri državnih cestah (ZCes-1, 2011):

- pri avtocestah 40 metrov,
- pri hitrih cestah 35 metrov,
- pri glavnih cestah 25 metrov,
- pri regionalnih cestah 15 metrov,
- pri državnih kolesarskih poteh 5 metrov.

Pri občinskih cestah varovalni pas znaša:

- pri lokalnih cestah 10 metrov,
- pri javnih poteh 5 metrov,
- pri občinskih kolesarskih poteh 2 metra.

Ob tem pa lahko občina z odlokom predpiše manjšo širino varovalnih pasov.

Vsaka od kategorij ima značilne varstvene zahteve, omejitve in prepovedi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v prostoru javne ceste. Sistem varovanja prostora javnih cest temelji večinoma na postopku soglasij pri gradnjah ali drugih posegih v prostor javne ceste ali njen varovalni pas. Varstvene zahteve se tako konkretizirajo v individualnih postopkih izdaje gradbenega dovoljenja (Pucelj Vidović in Pličanič, 2015).

ŽELEZNICE

Zakon o železniškem prometu (ZZeP, 1999) opredeljuje javno železniško infrastrukturo kot objekte in naprave, potrebne za nemoten potek javnega železniškega prometa, ter pripadajoča zemljišča, ki funkcionalno služijo njihovi namenski rabi (ZZeP, 1999). Varnostne zahteve in varovalne pasove, vezane na železniške proge, podaja Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZeP, 2007). Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju oziroma 8 m zunaj naselja ter prostor nad ravnino tirnic do višine 10 m in prostor pod ravnino tirnic do globine 30 m. Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge (ZVZeP, 2007). Ob industrijskih tirih in progah drugih železnic je progovni pas načeloma širok 4,5 m od osi skrajnih tirov, varovalni progovni pas pa 50 m od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Varstvene zahteve, ki so absolutne in relativne narave, se nanašajo na progovni pas, na varovalni progovni pas in na nivojske prehode.

LETALSTVO

Zakon o letalstvu (Zlet, 2001) postavlja prepovedi in omejitve pri posegih v prostor na območjih izključne rabe letališča ter omejene in nadzorovane rabe letališča, kjer je gradnja objektov in naprav omejena. Varuje se območje izključne rabe letališča in vse do širše cone letališča (radij 10 km) od referenčne točke letališča. Vsaka gradnja ali postavitve ovir na tem območju je zakonsko urejena.

Energetika

Energetsko infrastrukturo opredeljuje Energetski zakon (EZ-1, 2014). Med energetske infrastrukturo spadajo objekti, naprave in omrežja za oskrbo z elektriko, zemeljskim plinom in toploto. Varstvene zahteve glede gradenj in posegov v prostor na območjih energetske infrastrukture so povezane predvsem z opredeljenimi varovalnimi in varnostnimi pasovi:

- omejitve gradenj v varovalnem pasu sistemov elektrike,
- omejitve gradenj v varovalnem pasu sistemov zemeljskega plina,
- omejitve gradenj v varnostnem pasu sistemov zemeljskega plina.

VAROVALNI PASOVI SISTEMOV ELEKTRIKE

Omejitve gradenj v varovalnem pasu sistemov elektrike določa zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša (EZ-1, 2014):

- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 40 m,
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 10 m,
- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m,
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m,
- za nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m,
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m,
- za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m in za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 2 m.

VAROVALNI PAS SISTEMOV ZEMELJSKEGA PLINA

Varovalni pas prenosnega sistema zemeljskega plina je zemljiški pas širine 65 m na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi. Vključno s pasom 65 m od ograje merilno-regulacijske

postaje in preostalih objektov prenosnega sistema, razen kompresorskih postaj, kjer varovalni pas znaša 100 m od ograje kompresorske postaje. Pri plinovodu pa ima varovalni pas širino 5 m in poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi (EZ-1, 2014).

V varovalnem pasu sistema zemeljskega plina se smejo načrtovati in graditi drugi objekti, naprave in napeljave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na varnost obratovanja omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od plinovodov in objektov tega omrežja glede na njihovo vrsto in namen (drugi odstavek 469. člena EZ-1, 2014).

VARNOSTNI PAS SISTEMOV ZEMELJSKEGA PLINA

Varnostni pas je zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi. V varnostnem pasu prenosnega sistema zemeljskega plina se ne smejo načrtovati in graditi drugi objekti, naprave in napeljave ter izvajati dela, razen če je to nujno potrebno za gradnjo, rekonstrukcijo, obratovanje, nadzor ali vzdrževanje infrastrukture oziroma gospodarske javne infrastrukture po predpisih o graditvi objektov, če investitor oziroma izvajalec del pridobi soglasje operaterja tega prenosnega sistema pred začetkom izvajanja del (peti odstavek 469. člena EZ-1, 2014).

Infrastruktura, pomembna za druge namene

Področje se nanaša na infrastrukturo, pomembno na državni ravni za različne namene: obramba, državna meja, carina, jedrski objekti, kjer veljajo posebni varstveni režimi tudi na področju gradnje objektov.

7.5 Analiza regulacijskih elementov v nekaterih slovenskih občinah

Pregled desetih izbranih slovenskih Občinskih prostorskih načrtov (OPN) kaže, da so v splošnem zasnovani tako, da je pri umeščanju objektov na gradbeno parcelo najprej treba upoštevati **regulacijske črte**. Kjer te niso določene, veljajo splošna določila glede odmikov objekta od parcelnih mej ter odmikov med objekti.

Najpogostejše zahtevan minimalni **odmik od parcelne meje** je 4 metre, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manjši, največkrat do najmanj 1,5 metra. Po največkrat uporabljeni opredelitvi se odmik meri od najbolj izpostavljenega dela objekta – torej tudi napušča, nadstreška ali balkona, kar pomeni, da so dejanski zahtevani odmiki same fasadne linije lahko še za vsaj pol metra ali celo več kot en meter večji. V nekaterih OPN veljajo odmiki tudi za podzemne dele objektov, kar je nenavadno, če naj bi bil namen odmikov zagotavljanje prostorskega reda, osončenja, osvetlitve, prezračenosti in zasebnosti, saj na to podzemni deli nimajo nobenega vpliva.

Pogoste so zahteve, da (manjši) odmik ne sme rušiti vzpostavljenega prostorskega reda. Ali načrtovani objekt ruši prostorski red ali ne, pove strokovna razlaga, pri kateri pa lahko v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja hitro nastane konflikt med arhitektom – odgovornim projektantom in referentom upravne enote; še posebej glede na dejstvo, da mnogo takšnih referentov nima primerne arhitekturne ali urbanistične izobrazbe, ki bi omogočila strokovno (vsebinsko) tolmačenje določbe. Take opisne oziroma »mehke« določbe bi bile smiselne le v sistemu, v katerem bi delovala urbanistična služba oziroma komisija, ki bi strokovno potrdila (dala soglasje) ustreznost umestitve objekta. Dodaten problem zahteve po ohranjanju že vzpostavljenega prostorskega reda je, da mnoga okolja niso kakovostno prostorsko oblikovana in se tako slabo stanje še dodatno pogloblja.

Zahteve za **odmike med objekti** so v večini OPN podane zelo splošno – odmiki med objekti naj bi zagotavljali svetlobno-tehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter omogočali uporabo in vzdrževanje objektov znotraj gradbene parcele. Take določbe nimajo uporabne vrednosti: kjer obstajajo področni predpisi (npr. varnost pred požarom, prometna varnost), jih je treba vsekakor upoštevati, za druge pogoje pa tak predpis ne poda konkretne zahteve. Kakšen odmik še omogoča uporabo in vzdrževanje objekta? Interpretacija je spet »odprta« in lahko sproži konflikte. Nekateri OPN so nekoliko bolj natančni. Zahtevajo določen odmik glede na višino stavbe – odmik med fasadami naj bi bil enak višini (višje) stavbe, če pa na fasadi niso orientirana okna bivalnih prostorov, pa polovico višine. Ta predpis sicer potrebuje natančno opredelitev višine stavbe (šteje venec ali sleme?) ter bivalnih prostorov.

Nekateri OPN vsebujejo tudi zahteve po **osončenju bivalnih prostorov** v načrtovanem in že zgrajenih objektih. Podane so na dva načina. Prvi zahteva minimalni čas osončenja bivalnih prostorov na dneve sončnih obratov – ena ura na zimski solsticij (21. december) in 3 ure ob ekvinokciju (21. marec in september), ponekod se zahteva tudi pet ur na poletni solsticij (21. junij). Težava pri tej določbi je, da je razmeroma zahtevna za dokazovanje in prikaz, potrebno je ugotavljanje, kje imajo sosednji objekti bivalne prostore, poleg tega je vsebinsko zelo stroga. Drugi način pa predpisuje minimalni odmik od severno ležečih objektov, ki naj bi znašal 1,5 višine slemena načrtovanega objekta.

Zelo različno OPN obravnavajo nezahtevne in enostavne objekte, kamor sodijo gradbeno-inženirski oziroma infrastrukturni objekti, ograje, škarpe in oporni zidovi ter pomožni objekti (včasih imenovani »objekti za lastne potrebe«), kmetijsko-gospodarski objekti ter začasni objekti. V nekaterih OPN so njihove opredelitve in odmiki (pre)podrobno razčlenjeni, v drugih pa podani zelo posplošeno. Težavno je že to, da so včasih opredeljeni po namenu (npr. pomožni objekti), drugič pa po razvrstitvi glede zahtevnosti gradnje (nezahtevni oziroma enostavni objekti).

Splošna ugotovitev je, da se v slovenskih OPN zahteve po odmikih podvajajo, enkrat kot z absolutnimi številkami (4 metre) določenimi odmiki od parcelnih mej, drugič kot z višino objekta pogojeni odmiki med fasadami objektov, posredno pa še z odmiki zaradi osončenja. Dodatno zmedo in morebitne konflikte povzročajo tudi splošne opisne določbe, ki niso konkretizirane. Zato bi bilo smiselno z državnim prostorskim redom uvesti skupen, pregleden in natančen, vendar dovolj preprost sistem določanja odmikov, v katerem bi na enoten način zagotovili izpolnjevanje pogojev osončenosti, osvetlitve, prezračevnosti in zasebnosti. Pri tem bi bilo smiselno omejiti pogojevanje odmika s soglasjem lastnikov sosednjih parcel. Lastništvo se lahko spremeni, namen urbanističnih predpisov pa je varovanje javnega interesa, v katerega novogradnja trajno poseže.

Nujna je enotna opredelitev regulacijskih črt. Tu se znova pojavi vprašanje, ali je smiselno oziroma potrebno, da jim morajo slediti podzemni deli objektov, ki nimajo vpliva na osvetlitev in osončenje ter vizualno podobo. Pomemben del opredelitve regulacijskih črt je tudi določilo, kateri (nadzemni) deli jih lahko vseeno presegajo – in v kakšni meri. Ali lahko gradbeno mejo presega rob okenske police? Kaj pa balkoni, napušč ali zunanje stopnišče (in za koliko)?

Preglednica 6: Odmiki od parcelnih mej in odmiki med objekti

OBČINA/ MO	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Ljubljana	<p>4,00 m* za tipe:</p> <p>NA – nizka prostostoječa stavba (H max. 11 m)</p> <p>NB – nizka stavba v nizu (H max. 11 m)</p> <p>ND – nizka prostostoječa podolgovata stavba z dvokapno streho (H max. 11 m)</p> <p>NV – visoka prostostoječa stavba v zelenju (H max. 14 m)</p> <p>5,00 m* za tipe:</p> <p>V – visoka prostostoječa stavba</p> <p>VS – stavbni blok</p> <p>C – objekt velikega merila in tehnološka stavba ter F – svojstvena stavba, če se gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS</p> <p>*Če pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel:</p> <p>1,50 m do višine 14,00 m</p> <p>3,00 m nad višino 14,00 m</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom.</p> <p>3,00 m za podzemne etaže**</p> <p>**Odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmikov med njimi ni treba upoštevati, pač pa je treba upoštevati odmike od sosednjih parcel. Kadar je z GL ali GM določen večji odmik od predpisanega, je ne glede na to gradnja podzemnih etaž dopustna po določilih enajstega odstavka tega člena.</p>	<p>Brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo:</p> <ul style="list-style-type: none">na skupni parcelni meji (dvojček),na skupnih parcelnih mejah v strnjem nizu (NB, VS); s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na parcelni meji značilen za EUP.	<p>Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS, in C, ki so višje od 14,00 m:</p> <p>1. pri stavbah z višino do 40,00 m:</p> <ul style="list-style-type: none">na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (skupaj s slepimi fasadami), 0,5 H višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemenca;na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, 1 H višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemenca <p>2. pri stavbah, višjih od 40,00 m:</p> <ul style="list-style-type: none">na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (skupaj s slepimi fasadami), 20,00 m,na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m <p>3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C</p> <p>4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb</p> <p>5. določbe tega odstavka ne veljajo za ožje mestno središče</p> <p>Pri slepih fasadah in fasadah z odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb.</p> <p>Odmik nove stavbe v vrzeli od objektov, ki določajo vrzel, je največ 12,00 m.</p>	<p>Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon).</p> <p>Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:</p> <p>dne 21. 12. – najmanj 1 uro, dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.</p> <p>Določba ne velja:</p> <ul style="list-style-type: none">za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah,kadar leži stavba na severnem pobočju oziroma v ozki dolini in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja,za gradnjo stavb v vrzeli stavbnega bloka.	

OBČINA/ MO	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Novo mesto	<p>4,0 m * – razen pri gradnji v nizu</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim.</p> <p>*Odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanim odmikom soglašajo lastnik sosednjega zemljišča.</p>	ni opredeljeno	Od že zgrajenih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov znotraj gradbene parcele.	ni opredeljeno	ni opredeljeno
OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Bled	<p>4,00 m (2,50 m)*</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim.</p> <p>*Objekt do višine P + 2 + M je lahko od meje sosednjih parcel tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 2,50 m od parcele meje ter pod pogojem, da ni presežena dopustna izraba prostora na gradbeni parceli in ni zmanjšana s tem odlokom predpisana količina odprti bivalnih in zelenih površin.</p> <p>.....</p> <p>5,00 m od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin nad terenom in pod njim;</p> <p>manj, s soglasjem upravljavca</p>	<ul style="list-style-type: none"> na skupni parcelni meji brez odmika (dvojček) v območjih s podrobno namensko rabo, ki je v drugo namensko rabo, ki je v območju naselbinske dediščine (vaško jedro), in sicer kadar je način gradnje na parcelni meji za vaško jedro oziroma območje naselbinske dediščine značilen 	Od že zgrajenih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov znotraj gradbene parcele	Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela stavbe (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon).	<p>Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> dne 21. 12. – najmanj 1 uro, dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure <p>Določba ne velja, kadar leži stavba na severnem pobočju oziroma v ozki dolini in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja.</p>

OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Brežice	<p>4 m (1,5m)*</p> <p>Ni opredeljeno, ali odmik velja tudi za podzemne dele objekta.</p> <p>* Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmikov, določenih v drugem odstavku tega člena, je treba v PGD podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.</p> <p>Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje praviloma ne smejo biti manjši od 1,5 m.</p>	<p>Pri strnjeni gradnji, zlasti na območjih strnjene mestnega jedra, uličnih ali vaških nizov, niza vinskih kleti in pri atrijskih hišah ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.</p> <p>Na območjih strnjene gradnje je dovoljena novogradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja).</p> <p>Kjer lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.</p>	<p>Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov znotraj funkcionalne parcele objekta.</p>	<p>Najbolj izpostavljen del novega objekta mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen ...</p>	<p>Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. Kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. (sledi definicija lege)</p> <p>Nove enostanovanjske objekte se lahko na namenskih rabah SSe in SK gradi tudi bliže od navedenih odmkov, če se s študijo osončenosti dokaže, da imajo vse svetlobne odprtine bivalnih stanovanjskih prostorov obstoječega objekta zagotovljen minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan.</p> <p>Določba se ponovi, s spodnjo razliko: Določba glede odmkov ne velja, kjer je prepoznavna strnjena struktura gradnje (stara mestna in vaška jedra ...), oziroma ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča, ob upoštevanju ustrezne naravne osvetlitve bivalnih prostorov.</p>

OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Litija	<p>4 m*</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim.</p> <p>* Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je treba v PGD podati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabša prostorske zasnove že zgrajenih objektov.</p>	Pri strnjeni gradnji, zlasti na območjih naselij ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.	<p>Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov znotraj parcele objekta.</p> <p>Razmik med zunanjim robom fasade stanovanjskih stavb mora biti najmanj enak višini kapi načrtovanega objekta.</p>	... merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta , oddaljenega od meje sosednjih parcel ...	Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta . V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. (sledí definicija lege)
OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Postojna	<p>4 m* (1,5 m)**</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim.</p> <p>* Lega novih objektov mora upoštevati vzorec postavitev že zgrajenih izvornih stavb v enoti ali podenoti urejanja prostora.</p> <p>**Če so odmiki stavb manjši od zgoraj določenih, je treba v PGD izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da manjši odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda na območju enote ali podenote urejanja prostora, kjer je predviden, in soglasje lastnikov sosednjih parcel. Stavbe, skupaj z balkoni in napuščmi, morajo biti od meje sosednje parcele odmaknjene najmanj 1,50 m. Na stranicah parcele, iz katere je neposredni vhod v garažo:</p> <p>5,0 m od zunanjega roba hodnika za pešce;</p> <p>7,0 m od roba cestišča.</p> <p>Na stranicah parcele, iz katere je neposredni vhod v garažo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,0 m od zunanjega roba hodnika za pešce; • 7,0 m od roba cestišča. 	<p>Ob soglasju mejašev, s posebno utemeljitvijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, kadar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gre za tipologijo gradnje: vrstne hiše, dvojčki, • je to tradicionalen način gradnje, značilen za naselje. 	<p>Načrtovana gradnja ne sme poslabšati bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici, omogočiti mora vzdrževanje in rabo objekta znotraj gradbene parcele ter zagotavljati svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in sanitarne pogoje</p>	Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov zgradbe (balkoni, terase, napušč, nadstreški ipd.).	ni definirano

OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSONČENJA STAVB
Radovljica	<p>1. Vaška pozidava:</p> <ul style="list-style-type: none">• 4,0 m za zahtevne objekte, ki morajo, razen pri gradnji na mestu odstranjenega objekta ali pri upoštevanju gradbene linije v naselju• 0,5 H, min.• 2,5 m manj zahtevni objekti <p>2. Gručasta, obcestna pozidava, ulična pozidava – mreža, raščeno območje, posebno območje:</p> <ul style="list-style-type: none">• 4,0 m• 2,0 m za v celoti vkopane etaže manj zahtevnih objektov <p>3. Svojevrstno območje:</p> <ul style="list-style-type: none">• 6,0 m• 4,0 m za v celoti vkopane etaže <p>4. Razpršena pozidava:</p> <ul style="list-style-type: none">• 4,0 m <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom.</p> <p>*Umestitev objektov mora upoštevati lego objektov v prostorski enoti. **Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih objektov, če so zanje pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih parcel.</p> <p>5,0 m od cestnega telesa javnih cest; odstopanje le v soglasju z upravljavcem ceste</p>	ni opredeljeno	Od že zgrajenih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični in požarnovarnostni pogoji.	<p>Odmik od parcelnih meja ali med posameznimi stavbami merimo od najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom, če ni s posameznimi členi tega odloka določeno drugače.</p> <p>Določilo prejšnjega stavka ne velja za napušče in nadstreške, ki od ravnine fasade ne segajo za več kot 1 meter. V takšnih primerih odmike merimo od ravnine fasade.</p>	ni opredeljeno

OBČINA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	GRADNJA NA PARCELNO MEJO	MINIMALNI ODMIKI MED OBJEKTI	OPREDELITEV ODMIKA	POGOJI GLEDE OSOČENJA STAVB
Vrhnika	<p>4 m*</p> <p>Ni opredeljeno, ali odmik velja tudi za podzemne dele objekta.</p> <p>* Če so odmiki od mej sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je treba v PGD podati podrobno utemeljitev posega, s katero se dokaže, da zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda in predložiti soglasje lastnika sosednjih parcel.</p>	ni opredeljeno	<p>Nove stavbe in novi deli že zgrajenih stavb morajo biti od preostalih že zgrajenih stavb oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov znotraj parcele objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • razdalje med fasadami stavb, na katere niso orientirani prostori, namenjeni bivanju: najmanj 0,5 H višje stavbe • odmiki od fasad stavb, na katere so orientirani prostori, namenjeni bivanju: najmanj 1 H višje stavbe <p>(Kolikor so spodnje etaže stavb namenjene drugi dejavnosti, se določbe o odmikih smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže.)</p>	... odmik najbolj izpostavljenega dela novega objekta od meje sosednjih parcel ...	<p>Pri novogradnjah (tudi dozidavah, nadzidavah in nadometnih gradnjah) objektov je v bivalnih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) objektov, ki se gradijo, in v bivalnih prostorih obstoječih objektov v vplivnem območju treba zagotoviti minimalno zahtevano osončenje, ki znaša:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dne 21.12. - 1 ura, • dne 21.3. in 21.9 - 3 ure, • dne 21.6. - 5 ur
Vodice	<p>4 m (1,5 m)*</p> <p>* Če so odmiki stavb manjši od zgoraj določenih, je treba v PGD izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnovne že zgrajenih objektov, ter predložiti pisno soglasje lastnikov sosednjih parcel. Za stavbe, ki niso pomožni objekti, velja, da morajo biti skupaj z najbolj izpostavljenimi konstrukcijskimi elementi od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 1,5 m.</p> <p>Odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim.</p>	<p>Izjemoma je dopustna, če:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje, • če gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnovne, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih razmer v okolici. 	ni opredeljeno	ni opredeljeno	<p>Najmanjše zahtevano osončenje bivalnih prostorov (bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe), že zgrajenih in novih objektov – naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda znaša:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21. decembra najmanj 1 uro, • 21. junija najmanj 5 ur, • 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure; <p>Določba ne velja za že zgrajene stavbe, kadar lega posamezne stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja.</p>

Preglednica 7: Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov

OBČINA/MO	VRSTA OBJEKTA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	MINIMALNI ODMIK OD JAVNIH POVRŠIN	DODATNE DOLOČBE
Ljubljana	nezahtevni in enostavni objekti	1,00 m bliže ali na parcelno mejo – s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo	1,50 m manj, s soglasjem upravljavca	
		parkirišča z več kot 5 PM	4,00 m od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov; manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel	
		ograja, škarpa ali podporni zid	do meje parcele , na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti	1,50 m manj, s soglasjem upravljavca
		Objekti za: <ul style="list-style-type: none">• oskrbo s pitno vodo,• odvajanje in čiščenje odpadne vode,• distribucijo zemeljskega plina,• oskrbo s toploto,• oskrbo z električno energijo in• oskrbo z elektronskimi komunikacijami	1,00 m za objekte do višine 4 m 4,00 m za objekte, višje od 4 m 1,00 m , če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo brez soglasja lastnikov sosednjih parcel.	
Murska Sobota	ograja	znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba soseda		
Novo mesto	objekti GJL	do meje sosednjih gradbenih parcel		Odmiki objektov od posestnih mej, določeni v tem členu, so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanimi odmiki pisno soglašata lastnik sosednjega zemljišča.
	objekti za lastne potrebe; pomožni kmetijsko-gozdarski objekti	1,5 m		
	ograje, škarpe ali podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti; obore za rejo divjadi in ograje za pašo živine; začasni objekti	0,5 m bliže ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	spominska obeležja; objekti za oglaševanje; urbana oprema	1,5 m bliže ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		

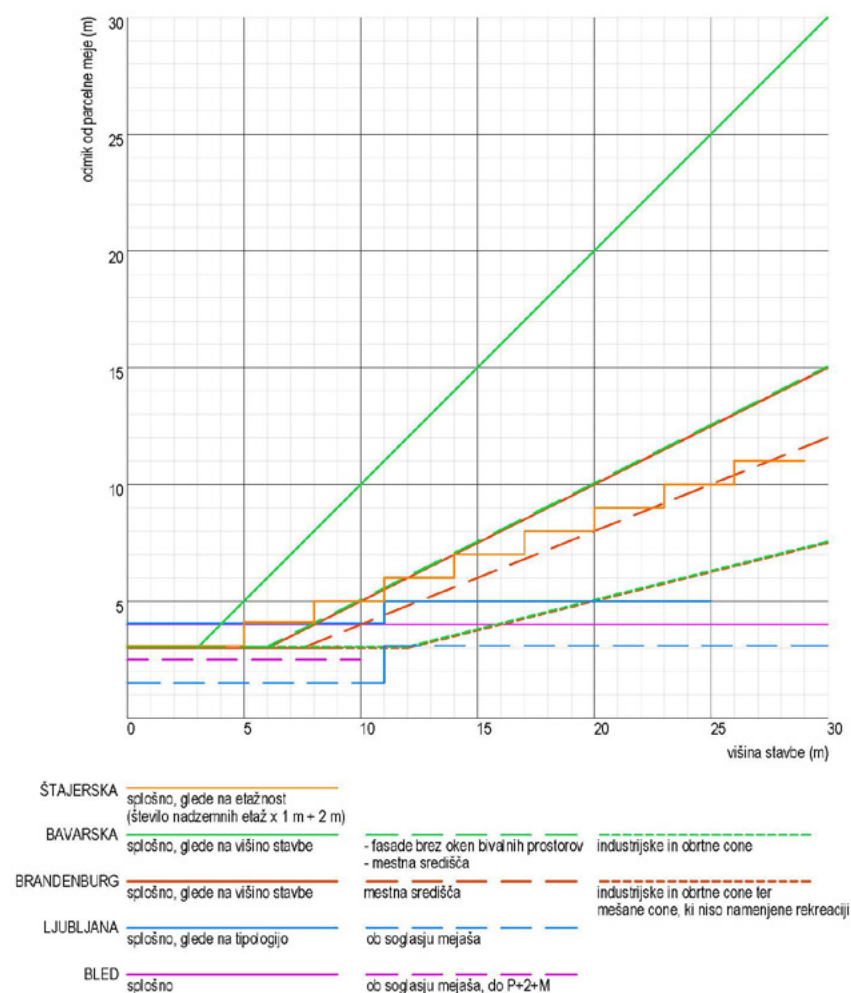
OBČINA	VRSTA OBJEKTA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	MINIMALNI ODMIK OD JAVNIH POVRŠIN	DODATNE DOLOČBE
Bled	pomožni objekti	1,5 m bližje ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	Objekti GII	do meje sosednjih gradbenih parcel		
	ograde, škarpe ali podporni zidovi	do meje parcele , na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na kateri ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti	1,5 m 1,0 m linija sajenja žive meje (ostati mora 0,5 m bankine)	
Brežice	Nezahtevni in enostavni objekti najmanj, če so taki, da imajo enega ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi.	1,5 m bližje ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	preostali nezahtevni in enostavni objekti	0,5 m		
	medsosedske ograje	na meji zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati; če lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče	1,5 m manj, s soglasjem upravljavca	
Litija	ograde ali oporni zid		5,0 m manj, s soglasjem upravljavca	
	zapornica pred uvozom na parkirišče			
	nezahtevni in enostavni objekti	1,5 m na parcelni meji , ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih naselij ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.		Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je treba v PGD izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove že zgrajenih objektov. Manjši odmiki od zgoraj navedenih so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
Litija	medposestne ograje	do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče; medposestne ograje se lahko postavijo na mejo , vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo		
	zapornica pred uvozom na parkirišče		5,0 m	

OBČINA	VRSTA OBJEKTA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	MINIMALNI ODMIK OD JAVNIH POVRŠIN	DODATNE DOLOČBE
Postojna	na območjih namenske rabe IG, IP, IK, BD	5,0 m manj , s soglasjem organa, pristojnega za varstvo pred požarom		Odmiki objektov od posestnih mej so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanimi odmiki pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča.
	objekti za lastne potrebe	1,5 m upošteva se gradbene linije in gradbene meje		
	škarpe in oporni zidovi	0,5 m bliže ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	protihrupne ograje, palisade, lovilne mreže in prostoviseče mreže			
	obore za rejo divjadi in ograje za pašo živine			
	Nadkrita čakalnica na avtobusnem ali postajališču za taksi, javna kolesarnica, objekti za oglaševanje, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, konfini in drugi elementi urbane opreme			
	spominska obeležja	1,5 m bliže ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	objekti za oglaševanje	0,5 m bliže ali na parcelno mejo – ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča		
	časni objekti			
	ograje	Upoštevati morajo že vzpostavljene gradbene linije in gradbene meje. na mejo zemljiških parcel , če lastnika sosednjih zemljišč soglašata 0,5 m , če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta	1,0 m , če je sosednje zemljišče javna cesta manj , če upravljavec ceste soglaša	
	objekti GIJ	do meje sosednjih gradbenih parcel		
	pomožni infrastrukturni objekti	ob parcelni meji		
	zapornica pred uvozom na parkirišče		5,0 m	

OBČINA	VRSTA OBJEKTA	MINIMALNI ODMIK OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	MINIMALNI ODMIK OD JAVNIH POVRŠIN	DODATNE DOLOČBE
Radovljica	pomožni objekti, razen ograje	1,5 m		Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih in pomožnih objektov, če so zanje pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih parcel.
	ograje (razen ob javnih cestah)	0,5 m od meje sosednjih parcel, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje parcele na meji parcel, če se lastniki parcel o tem sporazumejo (pisna soglasja)		
Vodice	na obrtnih, proizvodnih in skladiščnih območjih	3 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima parcelama, 5 m, če gornji pogoj ni izpolnjen		Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.
	pomožni objekti	1,5 m če ni z regulacijskimi linijami ali z gradbeno linijo že zgrajenih objektov določeno drugače		
	gradbeni inženirski objekti	1,5 m		
		0,5 m za javne gradbene inženirske objekte manj, ob soglasju mejaša		
Vrhnika	pomožni objekti	1,5 m		Pomožne objekte je dopustno graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.
	ograja	do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče; medposestne ograje se lahko postavijo na mejo, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo.		
	podporni zidovi	0,5 m		
		na meji ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih		
	zapornica pred uvozom na parkirišče		5,0 m	

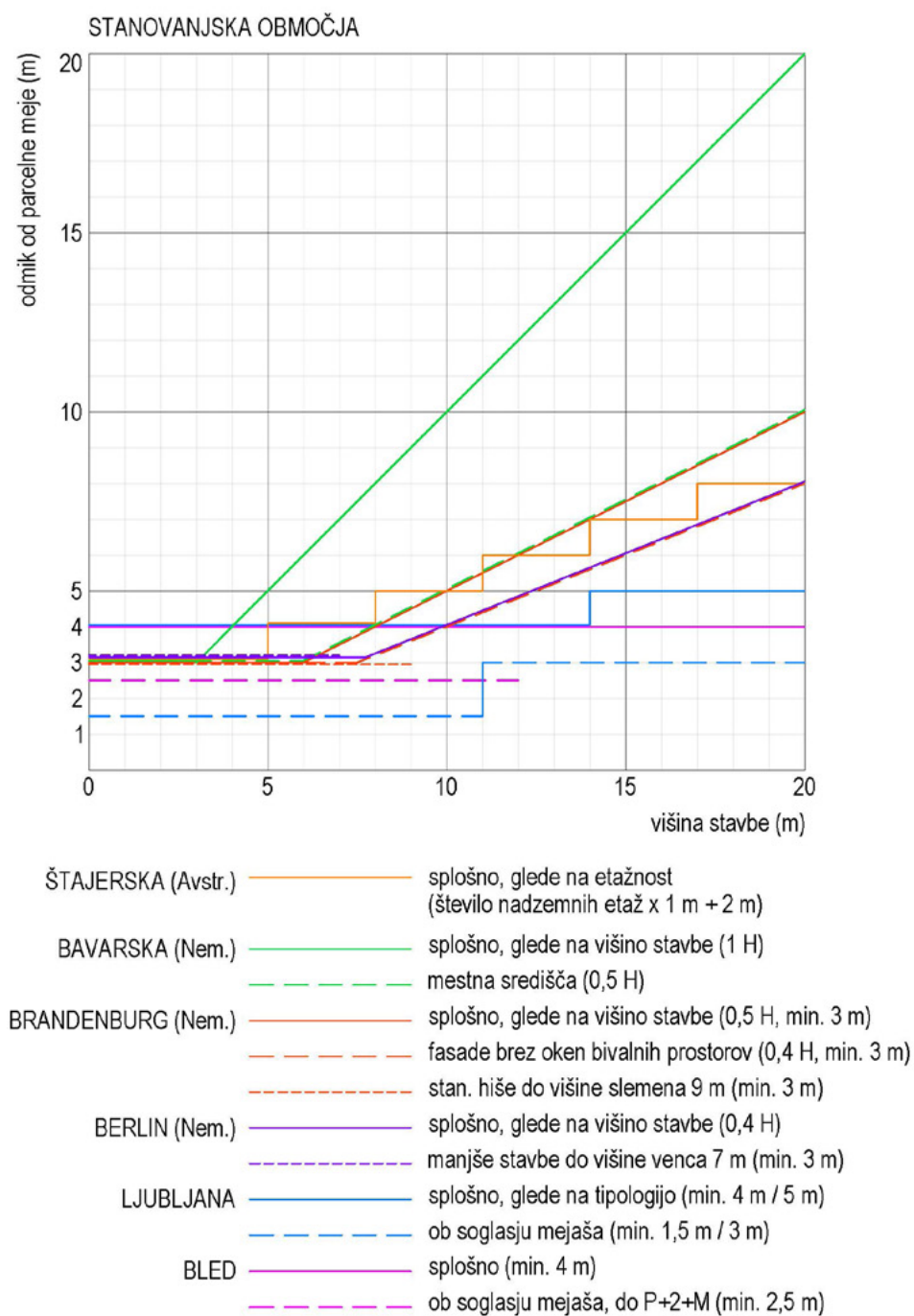
7.6 Primerjava in prikaz metodologij regulacijskih elementov

Pri pregledu metodologije odmikov in regulacij, tujih in slovenskih, podajamo v nadaljevanju grafični prikaz razmerij in rezultate primerjave glede na stanje septembra 2017.



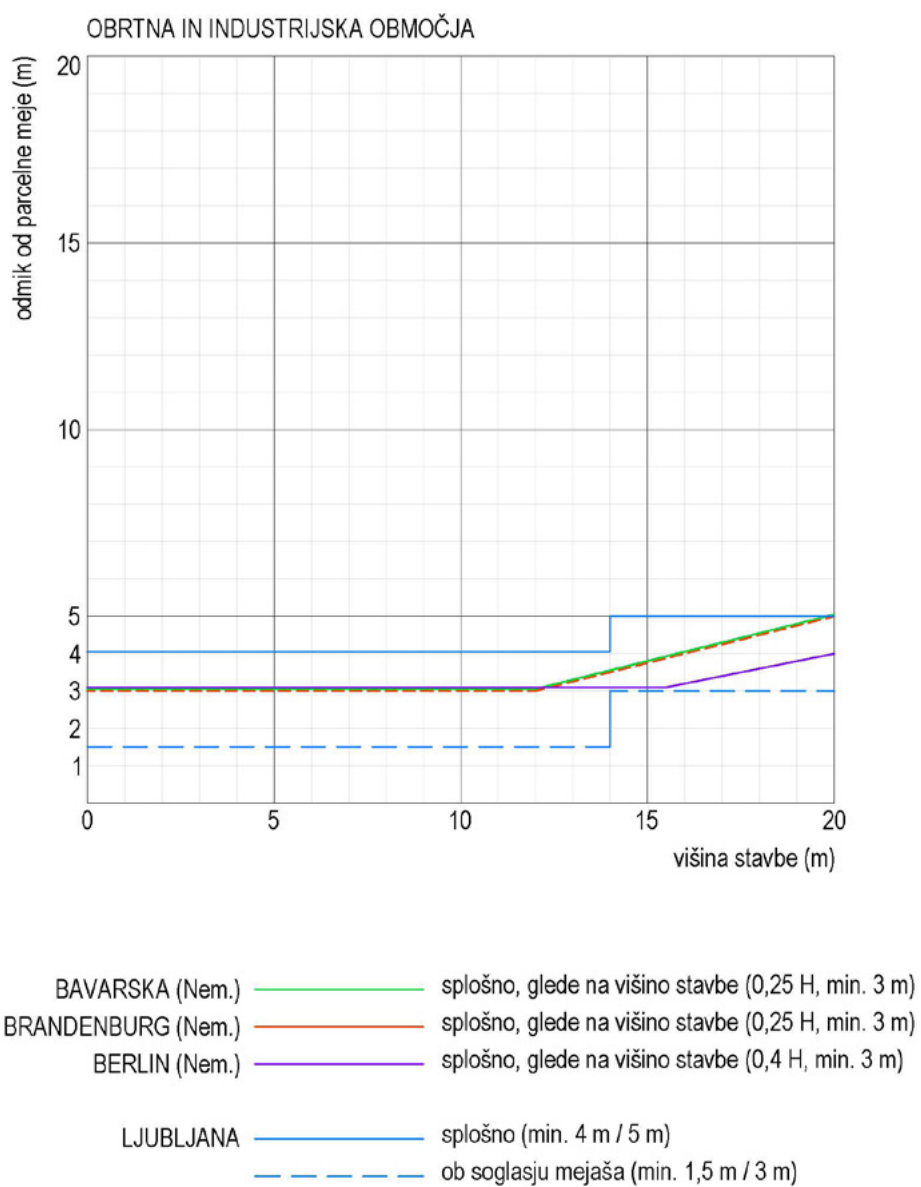
Grafikon 1: Odmik od parcelne meje v odnosu do višine stavbe

.....



Grafikon 2: Primerjava odmikov v stanovanjskih območjih

.....



Grafikon 3: Primerjava odmikov v obrtnih in industrijskih območjih

.....

8 Viri, literatura

- Ben-Joseph, E. 2005. The code of the city: standards and the hidden language of place making. Urban and industrial environments, Cambridge, Mass., MIT Press: xxi, 241 str.
- Boerefijn, W. 2010. The foundation, planning and building of new towns in the 13th and 14th centuries in Europe. An architectural-historical research into urban form and its creation. PhD dissertation. Amsterdam, University of Amsterdam: 522 str. https://pure.uva.nl/ws/files/994540/75671_thesis.pdf
- Camillo, S. 1965. City planning according to artistic principles. Columbia University studies in art history and archaeology, no. 2. , New York, Random House: 205 str.
- Carmona, M. 2003. Public places, urban spaces: the dimensions of urban design. Architectural Press: 312 str.
- Corbusier, L. 1974. Način razmišljanja o urbanizmu. Beograd, Građevinska knjiga: 200 str.
- Dimitrovska Andrews, K. 1994. Urbanistična regulativa za potrebe mestnega načrta. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 101 str.
- Duany, A., Speck, J., Lydon, M. 2010. The smart growth manual. New York, McGraw-Hill: 240 str.
- Farr Associates. 2013. Smart Code: Sustainable Urbanism Module. (<https://farrside.com/research/smartcode-sustainable-urbanism-module/>).
- Gabrijelčič, P., Fikfak, A., Gruev, M., Čok, G., Kobler, A., Račičič-Skrt, U., Marušič, I., Račičič, R., Marušič, J. 2005. Podrobnejša pravila urejanja prostora – urejanje manjših naselij: zaključno poročilo. Raziskava je bila narejena v okviru CRP »Konkurenčnost Slovenije 2001–2006« Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo: 96 str.
- Geografski terminološki slovar (GTS). 2013. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.
- Gradbeni zakon (GZ). 2017. Uradni list RS, št. 61/17.
- GURS. 2015. Geodetska uprava Republike Slovenije. Podatki katastra stavb (KS) 11. novembra 2015 in zemljiškega katastra (ZKP) 10. oktobra 2015.
- IPoP. 2017. Inštitut za politike prostora. Spletna stran. Izrazoslovje: Dostopno na: <http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/umescanje-v-prostor/> (22. november 2017)
- Konda, K. 2016. Deregulacija normativne ureditve urejanja prostora. Magistersko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja.: 179 str.
- Likar, D., Ostan, A., Rožič, J., Štular, B., Fister, P. 2008. Sporočila prostora : arhe : arheologija--arhitektura. Ljubljana, Inštitut za arheologijo ZRC SAZU: 260 str.
- Mlakar, A. 2009. Negotovost v prostorskonacrtovalnih postopkih. Urbani izziv 20, 2: 22–35.
- Mušič, M. 1947. Obnova slovenske vasi. Celje, Družba sv. Mohorja: 150 str.
- MOP. 2016. Občinski prostorski akti. Zbirka podatkov ministrstva za okolje in prostor. Prostorski informacijski sistem. Podatki pridobljeni maja 2016.
- Ogorelec, B. 1991. Urbanistični predpisi – Prispevki k študiju normativnega urbanizma. Ljubljana, Urbanistični inštitut republike Slovenije: 105 str.
- OPN MOL. 2010. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe.
- SIST ISO 6707-1. 1998. Stavbe in gradbeni inženirski objekti. Slovar. Del 1, Splošni izrazi. Slovenski standard. Urad Republike Slovenije za standardizacijo in meroslovje pri Ministrstvu za znanost in tehnologijo.
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). 2004. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad za prostorski razvoj, Direktorat za prostor: 75 str.
- Stavbni red za vojvodino Kranjsko razun Ljubljane. Zakoni in ukazi za vojvodino Kranjsko. 10. zvezek. (Pfeifer, J.). 1902. A. Klein & Comp. Ljubljana.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanje. 2011. Uradni list RS, št. 1/11.
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Pravilnik OPN). 2007. Uradni list RS, št. 99/2007. Ljubljana.
- Pucelj Vidović, T., Pličanič, S. 2015. Analiza sektorske zakonodaje – pravni režimi ter zahteve pri načrtovanju in graditvi objektov. Inštitut za javno upravo. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor: 258 str.
- Vizija in cilji (2016). Vizija in cilji prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana: MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.
- Urbanistični terminološki slovar (UTS). 2016. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

Zakoni in predpisi

- Energetski zakon (EZ-1). 2014. Uradni list RS, št. 17/14 in spremembe.
- Enotna klasifikacija vrst objektov. 2012. Uradni list RS, št. 109/11.
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah. 2005. Uradni list RS, št. 31/04 in spremembe.
- Pravilnik o seznamih zvrsti dediščine in varstvenih usmeritvah. 2011. Uradni list RS, št. 102/10.
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Pravilnik OPN). 2007. Uradni list RS, št. 99/2007.
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). 2004. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad za prostorski razvoj, Direktorat za prostor: 75 str. Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS, št. 76/04.
- Uredba o odlagališčih odpadkov. 2014. Uradni list RS, št. 10/14 in spremembe.
- Uredba o prostorskem redu Slovenije. 2004. Uradni list RS, št. 122/04.
- Zakon o cestah (ZCes-1). 2011. Uradni list RS, št. 109/10 in spremembe.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). 2006. Uradni list RS, št. 47/06 in spremembe.
- Zakon o gozdovih (ZG). 1993. Uradni list RS, št. 30/93 in spremembe.
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). 2004. Uradni list RS, št. 102/2004 in spremembe.
- Zakon o letalstvu (ZLet). 2001. Uradni list RS, št. 81/10 in spremembe.
- Zakon o ohranjanju narave (ZON). 1999. Uradni list RS, št. 96/04 in spremembe.
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). 2007. Uradni list RS, št. 33/2007 in spremembe.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). 2017. Uradni list RS, št. 61/2017.
- Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP). 2007. Uradni list RS, št. 56/13 in spremembe.
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). 2008. Uradni list RS, št. 16/08 in spremembe.
- Zakon o vodah (ZV-1). 2002. Uradni list RS, št. 67/02 in spremembe.
- Zakon o železniškem prometu (ZZelP). 1999. Uradni list RS, št. 99/15.
- Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). 1996. Uradni list RS, št. 71/11 in spremembe.
- Zakonu o varstvu okolja (ZVO-1). 2004. Uradni list RS, št. 39/06 in spremembe.

Občinski prostorski načrti

- OPN Ljubljana: <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-nacrt/>
- OPN Novo mesto: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=8350&st=2&p=5&s=12>
- OPN Bled: <http://www.e-bled.si/za-obcane/prostorski-dokumenti/>
- OPN Brežice: https://www.brezice.si/objave/sporocila_za_javnost/2012101615022676/Ob%C4%8Dinski%20prostorski%20na%C4%8Drt%20Ob%C4%8Dine%20Bre%C5%BEice%20-%20OPN/
- OPN Litija: <http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=59940&obcina=LITIJA>
- OPN Postojna: <http://www.postojna.si/objava/78634>
- OPN Radovljica: <http://www.radovljica.si/strategicdocuments>
- OPN Vrhnika: <http://www.vrhnika.si/datoteke/14841opn14.pdf>
- OPN Vodice: <http://www.vodice.si/obcinskevsebine/2073>

Tuji predpisi

- Predpis iz Nemčije, dežela Berlina, Bauordnung für Berlin (BauO Bin): <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/BauOBln.pdf> http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/20070730_broschue_re_internet.pdf
- Predpis iz Nemčije, dežela Bavarska, Bayerische Bauordnung (BayBO): <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-6?AspxAutoDetectCookieSupport=1>
- Predpis iz Avstrije, dežela Vorarlberg <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000734&ShowPrintPreview=True>
- Predpis iz Avstrije, dežela Štajerska <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>
- Predpis iz Švice, kanton Aargau: http://ivhb.ch/wp-content/uploads/2014/09/Integration_IVHB_in_BNO-0475429.pdf <http://ivhb.ch/begriffe/>
- Predpisi iz Norveške, grad av utnyttning: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf

Druga uporabljena literatura

- Čerpes, I. 2001. Priporočila za urejanje naselij: zaključno poročilo o raziskovalni nalogi. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo: Inštitut za arhitekturo in prostor: 363 str.
- Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J. 2008. Urbanistično načrtovanje: raba prostora, tipologija stanovanjske gradnje, promet, parcelacija. Ljubljana. Fakulteta za arhitekturo: 216 str.
- Dimitrovska Andrews, K. 2012. Orodja za usmerjanje in nadzor urbanih oblik. Ljubljana. Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 102 str.
- ESPON Urban-rural. 2004. Urban-rural relations in Europe. Bengs, C. (ur.), Schmidt-Thome, K. (ur.), Helsinki University of Technology, Centre for Urban and Regional Studies. Final Report.
- Funkcionalna urbana območja. 2017. Strokovna podpora fokusnim skupinam v sklopu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050. Sklop 1: Funkcionalna urbana območja. Gradivo za razpravo za prvi krog fokusnih skupin. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.
- Golobič, M., Marot, N., Cof, A., Bantan, M., Hudoklin, J., Hočevar, I. (2014). SPRS 2030 – Analiza izvajanja v Strategiji prostorskega razvoja predvidenih programov in ukrepov, Sklepno poročilo, MzIP, UL BF, Oddelek za krajinsko arhitekturo in Acer, d. o. o., Ljubljana, Novo mesto.
- LUZ, 2012. Strokovne podlage. Občina Radovljica.
- Pogačnik, A. 2005. Urbanistično planiranje: univerzitetni učbenik. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.
- Pogačnik, A., Foški, M., Drobne, S., Konjar, M., Soss, K., Lipar, P., et al. (2011). Analiza stanja, razvojnih teženj ter usmeritev za strateški prostorski razvoj Slovenije, CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006–2013« v letu 2010. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Pogačnik, A., Sitar, M., Lavrač, I., Kobal, J., Peterlin, M., Zavodnik Lamovšek, A., Drobne, S., Žaucer, T., Konjar, M., Trobec, B., Soss, K., Pichler Milanović, N., et al. (2010). Analiza razvojnih virov in scenarijev za modeliranje funkcionalnih regij. CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006–2013« v letu 2008. Projekt št. V2-0507. Zaključno poročilo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Politika urejanja prostora Republike Slovenije (Politika). 2001. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje.
- Program razvoja podeželja 2014–2020. 2015. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo. Dostopno na: http://www.program-podezelja.si/images/SPLETNA_STRAN_PRP_NOVA/1_PRP_2014-2020/1_1_Kaj_je_program_razvoja_pode%C5%BEelja/2_sprmememba_PRP/2_sprememba_PRP.pdf (20. julij 2017).
- Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji – Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022. 2012. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Direktorat za prostor. Dostopno na: [http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanoanjska_problematika_v_RS_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanoanjska_problematika_v_RS_(1).pdf) (20. julij 2017).
- Strategija razvoja lokalne samouprave v Republiki Sloveniji do leta 2020. 2016. Ljubljana, ministrstvo za javno upravo. Dosegljivo na: http://www.mju.gov.si/fileadmin/mju.gov.si/pageuploads/SOJ/2016/Strategija_LS_2020/12_SRLS_1692016_vlada.pdf (20. julij 2017).
- Zavodnik Lamovšek, A. 2001. Ocena stanja in teženj v prostoru Republike Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje.

Drugi uporabljeni spletni viri

- CNU Congress for the New Urbanism: <https://www.cnu.org/resources/tools>
- FarrAssociates: <https://farrside.com/research/smartcode-sustainable-urbanism-module/>
- Register nepremične kulturne dediščine. Ministerstvo za kulturo RS: <http://rkd.situla.org/>
- Urban Design Compendium: <http://webapps.stoke.gov.uk/uploadedfiles/Urban%20Design%20Compendium%201.pdf>

9 Drugi uporabljeni izrazi za razumevanje priročnika

Navedeni izrazi se uporabljajo izključno za razumevanje tega priročnika in niso pravno zavezujoči. Nekateri izmed navedenih izrazov imajo v veljavnih predpisih drugačne opredelitve, ki pa so pravno zavezujoče.

Dopolnilna gradnja je gradnja stavb v vrzeli med že zgrajenimi stavbami ali na robovih naselja, če taka gradnja pomeni funkcijsko ali oblikovno zaozkroževanje naselja.

Enostaven objekt je objekt tako majhnih dimenzij, da se v njem ne more zadrževati večje število oseb, konstrukcijsko enostaven in prostorsko manj zaznaven (GZ, 2017).

Etaža je prostor med talno in stropno ploščo ali med dvema zaporednima stropnima ploščama, pri čemer se pod stropno ploščo šteje tudi streha.

Etažnost stavbe je določena s številom polnih etaž nad terenom.

Funkcionalno zemljišče je nepozidani del gradbene parcele, trajno namenjen redni rabi stavbe, ki jo je na tem zemljišču mogoče prizidati. Na funkcionalno zemljišče je mogoče postavljatičasne in enostavne objekte.

Gabarit je največji obseg vodoravnega (vodoravni gabarit) in navpičnega (navpični gabarit) profila stavbe ter vseh stavbi pripadajočih stavbnih elementov.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, trajno namenjeno redni rabi te stavbe (ZureP-2, 3. člen, 6. točka).

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena (ZureP-2, 3. člen, 7. točka).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina (ZureP-2, 3. člen, 9. točka).

Javni prostor je odprti ali zaprti prostor v javni ali zasebni lasti, pod enakimi pogoji dostopen vsem ne glede na spol, raso, narodno ali socialno pripadnost, na primer železniška postaja, javna knjižnica, ulica, trg, park (Urbanistični terminološki slovar, 2016).

Klet je etaža v stavbi, pri kateri je vsaj 2/3 (dve tretjini) zunanega stenskega ovoja pod nivojem naravnega terena.

Manj zahteven objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte (GZ, 2017).

Meja gradbene parcele je črta, ki omejuje gradbeno parcelo.

Nadstrešek je streha, namenjena zaščiti pred vremenskimi vplivi (zaščiti vhoda v objekt, osebnega motornega vozila in koles, zbirnega mesta za komunalne odpadke, gostinskega vrta in podobno).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti predpisana raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo; (ZUreP-2, 2017). V občinskih prostorskih aktih se predpisuje členitev prostora na celotnem območju občine in določa, za kateri namen se zemljišča in predvideni ter zgrajeni objekti lahko uporabljajo (ZUreP-2, 2017, 3. člen, 15. odstavek).

Nepozidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča (ZUreP-2, 2017, 142. člen, prvi odstavek).

Nezahteven objekt je objekt manjših dimenzij, konstrukcijsko nezahteven in prostorsko zaznaven (GZ, 2017).

Nezazidljivi del gradbene parcele je zemljišče, na katerem gradnja zaradi določb prostorskega akta, poseganja v funkcionalno zemljišče pripadajoče stavbe, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov ni dovoljena ali ni mogoča.

Objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta (GZ, 2017).

Naselje je območje naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno-inženirskimi objekti in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, ter javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi (ZureP-2, 3. člen, 16. točka).

Odprt javni prostor odprti prostor v naseljih ali zunaj njih, ki je v javni ali zasebni lasti, pod enakimi pogoji dostopen vsem, navadno urejen in opremljen z ulično opremo (Urbanistični terminološki slovar, 2016), na primer »trgi, ploščadi pred javnimi objekti, tržnice, ulice, utrjene obale ali bregovi, pasaže in podhodi ter evakuacijske površine« (PRS, 96. člen, prvi odstavek).

Osončenost je izpostavljenost soncu ter je podana s trajanjem sončnega obsevanja. Osončenost povežemo z naravno osvetljenostjo prostorov v stavbi.

Parcela (zemljiška parcela) je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006).

Parcelna meja je meja med zemljiškimi parcelami, navadno tudi meja lastništva (Urbanistični terminološki slovar, 2016).

Podeželsko območje je območje, ki se od mestnega razlikuje po značilni kombinaciji naravnih, prebivalstvenih, družbenih in gospodarskih ter fiziognomskih značilnosti (GTS, 2013).

Podeželsko naselje je naselje, ki ima več kot 500 in manj kot 2000 prebivalcev in kjer je delež kmetijskih gospodarstev večji od 10 % gospodinjstev. Za podeželska naselja je značilna manjša gostota prebivalstva in prevladujoč delež kmetijske in gozdarske rabe prostora. Delež prebivalcev, ki se ukvarjajo s kmetijsko in gozdarsko dejavnostjo, je večji kot v urbanih naseljih, ni pa nujno prevladujoč (osnutek SPRS, 2019).

Podstrešje je prostor med zadnjo stropno ploščo in pod streho pod naklonom.

Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu ter velikosti ne presega, tako da zaradi njega ni potrebna dodatna komunalna oprema (ZureP-2, 3. člen, 22. točka).

Poseg v prostor pomeni izvedbo del za gradnjo objekta ter druga dela, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora (ZureP-2, 3. člen, 24. točka).

Pozidani del gradbene parcele je v prostorskem načrtu z gradbeno mejo omejen del gradbene parcele, na katerem stoji stavba.

Pritličje je etaža, namenjena glavnemu dostopu na nivoju ali blizu nivoja terena.

Prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri (GZ, 2017).

Prostorski izvedbeni pogoji so s prostorskimi akti »določeni pogoji za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor« (ZureP-2, 2017, 3. člen, 32. točka), ki se

skladno z njimi pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Referenčna višina stavbe je višina določene že zgrajene stavbe, po kateri se morajo ravnati višine novih stavb.

Sleme je stična linija strešin na vrhu dvokapnice (strehe, katere naklon proti horizontali je večji od 10 stopinj – približno 15 %).

Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi, in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti (GZ, 2017, 3. člen, 37. točka).

Stavbišče je zemljišče pod stavbo.

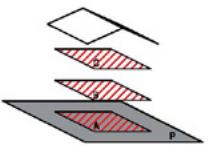
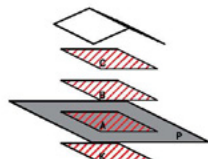

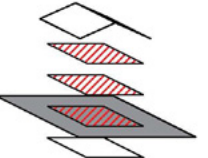


Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorski-mi akti namenjeno graditvi objektov (ZureP-2, 3. člen, 40. točka).

Tlorisni gabarit odgovarja zazidalni površini (SIST ISO 9836).

Urbano naselje je mesto ali drugo urbano naselje. V urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev (ZureP-2, 3. člen, 44. točka).

Urbana območja so urbanizirana in suburbanizirana poselitvena območja. V urbanih območjih mestne funkcije prevladujejo nad agrarnimi (SPRS, 2004).

Urbanistični kazalec je orodje za spremljanje stanja in sprememb v mestnem prostoru (UTS, 2016).

FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA $(A+B+C+...)/P$ 	STOPNJA ZAZIDANOSTI v % $((K+A+B+C+...)/P) \times 100$ 	BRUTO POV.GR. ZEMLJIŠČA A - gradbena parcela (namerjena gradnja) B - druga kakovostna površina C - zaseda površina = A+B+C 
BRUTO GRADBENA POVRŠINA 	BRUTO GR. PROSTORNINA 	NETO POV.GR. ZEMLJIŠČA A - gradbena parcela (namerjena gradnja) B - druga kakovostna površina C - zaseda površina = A 

Slika 46: Primer izbranih urbanističnih kazalcev

Višina etaže je višina med talno in stropno ploščo ali med dvema zaporednima stropnima ploščama.

Višina objekta je največja razdalja od spodnje kote najnižjega prostora objekta do vrha objekta.

Višinski gabarit je razdalja med koto naravnega terena in najvišjo točko objekta. Za določanje kote terena upoštevamo višinsko koto tehnično preoblikovanega terena, če je ta nižja od višinske

kote naravnega terena. Za določanje najvišje točke objekta pri stavbah, ki imajo streho z naklonom, upoštevamo višino slemen, pri stavbah z ravno streho pa višino atike.

Vrzel je nepozidano stavbno zemljišče, s treh strani obdano z že zgrajenimi stavbami (ena od treh strani je lahko tudi javna cesta), in dopušča gradnjo samo ene ali več stavb v odvisnosti od tipologije gradnje (OPN MOL, 2010).

Vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji (GZ, 2017).

Zahteven objekt je objekt velikih dimenzij ali konstrukcijsko zahteven ali objekt, namenjen zadrževanju večjega števila oseb v njem, in prostorsko zaznaven (GZ, 2017).

Zazidana površina je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na

zemljišče. V zazidano površino niso vključeni: površine pomožnih objektov (npr. rastlinjakov in lop), sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, elementi cestne razsvetljave), ki segajo izven navpične projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe, in zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča (SIST ISO 9836).

Zemljišče je zemljiška parcela, evidentirana v zemljiškem katastru (ZEN, 2006, 2. člen, druga alineja).

www.mop.gov.si

