



Preverjanje nepremičnin iz javnih evidenc

GRADBENI PREGLED
PARCELE

Številka naročila	ORD-2026-0042
Datum poročila	29. 6. 2026
Naročnik	Janez Novak
Nepremičnina	Vzorčna ulica 1, 1111 Vzorčno mesto
Katastrska občina	000 - Vzorčna vas Parcela 123/1

To poročilo je del gradbenega pregleda parcele.

Skupaj z njim prejmete tudi Osnovni pregled nepremičnine (ORD-2026-0042), ki vsebuje podatke iz zemljiške knjige, katastra nepremičnin, gospodarske javne infrastrukture ter podatke o morebitnih gradbenih in uporabnih dovoljenjih ter inšpekcijskih odločbah od 1. 6. 2015 dalje.

1 Osnovni podatki o parceli

Datum izpisa	29. 6. 2026
Katastrska občina	000 - Vzorčna vas
Številka parcele	123/1
Občina	Vzorčna občina

2 Namenska raba zemljišča

Parcela se nahaja v enoti urejanja prostora: VIN-7

Namenska raba	Oznaka	Površina (m ²)	% parcele
Površine razpršene poselitve	Az - zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih	162,59	13,5 %
Druga kmetijska zemljišča	K2 - druga kmetijska zemljišča	1.040,14	86,5 %
Skupaj		1.202,73	100 %

Vir: Ministrstvo za naravne vire in prostor. Dostopno na: <https://podatki.gov.si/dataset/namenska-raba-prostora>. Dostopano: 29. 6. 2026.

3 Prostorski pogoji

Vir: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vzorčna (Uradni list RS, št. 00/2000)

3.1 Splošni pogoji - veljajo za celotno občino**Velikost in oblikovanje objektov (65. člen)**

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

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so enote urejanja prostora, v katerih so posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

- (3) Pri določanju višine stavb, vključno s kolenčnimi zidovi, se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih stavb v enoti urejanja prostora oziroma v vplivnem prostoru, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti.
- (4) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvaliteta oblikovanja osnovne stavbe, tako da se načrtuje oblikovno skladen objekt. Prizidki morajo biti podrejeni osnovnemu objektu in ne smejo presegati tlorisnega ter višinskega gabarita osnovnega objekta. Pri nadzidavah se varuje silhueto naselja. Dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne do največjih dopustnih tlorisnih in višinskih gabaritov, določenih v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih za namensko rabo prostora.
- (5) Strehe: oblika, naklon, kritina in smeri slemen, višina kolenčnega zidu, dolžina napušča in oblikovanje frčad se prilagodijo splošni oziroma kakovostni podobi v enoti urejanja prostora. Dopustne so kritine temnih barv (opečne, sive, grafitno sive, rjave, črne), na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno opečne. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta in praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice. Dolžina napušča ne sme presegati tradicionalnih oziroma uveljavljenih, lahko pa je manjša. Kritine ne smejo biti svetleče oziroma trajno bleščeče. Kritine na območjih brez javnega vodovoda morajo biti le opečne ali nebarvane betonske, odvisno od tipologije gradnje na območju. Dopustne so travnate strehe.
- (6) Osvetlitev mansard je dopustna s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo. Na strešinah se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov, ki ne smejo presegati slemenah streh. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ter naprav za pripravo tople vode ni dopustna. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitve naprav za proizvodnjo električne energije ter naprav za pripravo tople vode dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je treba pred tem pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.
- (7) Fasade: pri oblikovanju fasad se upošteva kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v enoti urejanja prostora glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali). Na fasadah stanovanjskih, kmetijsko-gozdarskih in infrastrukturnih objektov ter objekti družbenih dejavnosti ni dopustno oglaševanje, dopustni so napisi, ki oglašujejo dejavnost v objektu. Nameščanje klimatskih naprav na glavni fasadi ni dopustno.
- (8) Barve fasad: Če s tem odlokom ali režimi varovanja ni določeno drugače, je dopustna uporaba svetlih barv, kot so bele, peščene, drap, svetlo sive ipd. Dopustna je tudi uporaba svetlejših odtenkov zemeljskih barv. Ni dopustna uporaba signalnih oziroma živih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citrsko rumena, živo vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra, živo oranžna in živo rdeča in podobne).
- (9) Izvedba kleti je dopustna pri vseh objektih, razen tistih, pri katerih gradnja kleti ne bi bila skladna z določili tega odloka. Gradnja kleti se dopusti na območjih, ki jih ne ogrožajo poplave in visoka podtalnica oziroma je treba na ogroženih območjih prilagoditi način gradnje kleti.
- (10) Objekti in površine v javni rabi se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.
- (11) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) in faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) sta kot pogoja glede velikosti objektov določena v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora.
- (12) Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov so opredeljeni v preglednicah v 97. do 108. členu tega odloka.
- (13) Odstopanja od splošnih in podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna: za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN; pri dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena; skladno s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za posamezne enote urejanja prostora; kadar se ustvarjajo nove povezave ali odprte površine v prostoru.

Gradnja, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov (68. člen)

- (1) Nezahtevni in enostavni objekti se razvrščajo skladno s predpisom, ki določa vrsto objektov glede na njihovo zahtevnost in ne smejo presegati dimenzij, ki so določene v uredbi. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna, kadar objekti izpolnjujejo pogoje iz uredbe, splošne prostorske izvedbene pogoje iz tega člena, podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za podrobnejšo namensko rabo prostora, posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora in so navedeni v preglednici v prilogah 1a in 1b.
- (2) Pri umeščanju, gradnji in oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov se smiselno upoštevajo določila 63. člena, 65. člena in 66. člena tega odloka.
- (3) Vsi nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali zahtevnih in manj zahtevnih objektov v okviru gradbene parcele oziroma enote urejanja prostora. Objekti so lahko le enoetažni – pritlični ali v celoti ali delno vkopani. Strehe pomožnih objektov so enake kot nad osnovno stavbo, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli.
- (4) 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 zmanjšanim odklikom pisno soglasja lastnik sosednjega zemljišča.
- (5) Objekti za lastne potrebe: so lahko le enoetažni – pritlični ali v celoti ali delno vkopani: na gradbenih parcelah, ki pripadajo stavbi, se lahko zgradi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste, kar ne velja za garaže in nadstreške pri eno- in dvostanovanjskih stavbah v skupni površini ne smejo presegati 80 m², vendar največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 1,5 m.

(6) Ograje: pri ograjevanju parcel se upošteva tip in material kakovostnih oziroma značilnih obstoječih ograj. Praviloma se uporabljajo žične, kovinske, lesene ipd. ograje. Zidovi niso dopustni, razen če so oblikovani kot del objekta. Medsosedske ograje v naseljih ne smejo presegati 1,8 m. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljene najmanj 0,5 m.

(7) Škarpe in podporni zidovi: škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 0,5 m.

Oddaljenost od sosednjih zemljišč (63. člen, 4. točka)

Odmiki od mej sosednjih zemljišč: stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru stavb znotraj niza, od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m; objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih zemljišč; 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 lastniki sosednjih zemljišč v oddaljenosti do 4 m od objekta; odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni v 68. členu tega odloka.

(5) Medsebojni odmiki med objekti: od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

Oblikovanje okolice objektov, zasaditve in urejanje odprtih površin (66. člen)

(1) Na vseh območjih se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Tujerodne invazivne vrste se ne uporabljajo.

(2) Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Na posamezni parceli za stanovanjsko gradnjo so dopustni nasipi in vkopi do 3 m višine oziroma globine.

(3) Višinske razlike na zemljišču morajo biti v največji možni meri urejene s travnatimi brežinami. V primerih, ko drugačna zavarovanja brežin niso možna, je dopustna gradnja opornih zidov do višine 1,5 m. Oporni zidovi se ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo.

Urejanje odprtih, zelenih in drugih površin (67. člen)

(1) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let).

Varovana območja obstoječe gospodarske javne infrastrukture (80. člen)

(1) Varovalni pasovi posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture, če posebni predpisi s področja posamezne gospodarske javne infrastrukture ne določajo drugače, znašajo na vsako stran: regionalne ceste 15 m, lokalne ceste 10 m, javne poti 5 m; prenosnega plinovoda 100 m in distribucijskega plinovoda 5 m, merjeno od osi plinovoda; vodovoda, kanalizacije in telekomunikacijskih vodov 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

(2) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

(3) Za vsak poseg v varovalni pas je treba pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture.

Varovana območja predvidene gospodarske javne infrastrukture (81. člen)

(1) Za gradnjo v varovalnem koridorju gospodarske javne infrastrukture je treba pridobiti soglasje pristojne službe.

(2) Varovalni koridor posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture znaša na vsako stran načrtovane osi: državne ceste 25 m, lokalne ceste 20 m, javne poti 12,5 m; 3 m vzdolž vodovoda dimenzije 400 mm in več; 5 m vzdolž kanalizacije dimenzije 1200 mm in več.

Varstvo tal in kmetijskih zemljišč (88. člen)

(1) Na območju namenske rabe kmetijskih zemljišč se brez spremembe namenske rabe lahko načrtujejo: agrarne operacije; omrežja gospodarske javne infrastrukture; enostavni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, navedeni v prilogah 1a in 1b tega odloka.

(2) Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

3.2 Prostorski pogoji za enoto urejanja prostora VIN-7 (Vzorčna vas)

Razpršena poselitve – podrobnejši pogoji (104. člen)

Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih

1 Tipologija zazidave: tradicionalna ali sodobna oblika zidanice, hrama, vinotoča in vinske kleti (prostostoječa stavba, stavba v nizu je dopustna, če je to tradicionalni oziroma značilni vzorec postavitve objektov).

3 Dopustne dejavnosti: kmetijstvo, vinogradništvo in vinarstvo ter sadjarstvo, občasno bivanje, gostinsko-turistična dejavnost, povezana z vinogradništvom in sadjarstvom (točenje vina, prodaja sadja in vina, sobodajalstvo), kulturne in javne dejavnosti (organiziranje prireditev).

4 Dopustni objekti: zidanice, hrami in vinotoči kot posebna oblika zidanice, vinske kleti in nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah nezahtevnih in enostavnih objektov v prilogi tega odloka.

5 Dopustne gradnje: novogradnje zidanic, vinskih kleti in ureditev vinotočev na zemljiščih, ki izpolnjujejo pogoje glede zahtevane površine pripadajočih kmetijskih zemljišč; dozidave in nadzidave obstoječih objektov, vendar samo do največjega dopustnega tlorisnega in višinskega gabarita glede na velikost vinograda; rekonstrukcije zidanic in vinskih kleti; odstranitve objektov; sprememba namembnosti stavb. Spremembe namembnosti stavb v stanovanjsko rabo niso dopustne.

6 Merila in pogoji za oblikovanje: a) Zidanica – zazidana površina zidanice skupaj s površino prizidka ali prizidkov lahko znaša največ 50 m². Maksimalni višinski gabarit: K (delno ali v celoti vkopana) + M (kolenčni zid vključno s kapno lego do največ 1,40 m). Odmiki: zahtevan odmik kapi glavnega objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika je vsaj 2 m. Ob zidanici mora biti zagotovljeno vsaj eno parkirno mesto. Streha: dopustne so klasične dvokapne strehe z naklonom od 35° do 45°. Fasade: oblikovanje fasad je lahko tradicionalno ali sodobno. b) Vinska klet – višinski gabarit: do K+P+M. Odmiki: zahtevan odmik kapi glavnega objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika je vsaj 2 m.

FZ (faktor zazidanosti) / FI (faktor izrabe gradbene parcele)

Za podrobnejšo namensko rabo prostora Az v tem odloku faktor zazidanosti (FZ) in faktor izrabe (FI) nista navedena.

7 Druga merila in pogoji: 7.1 Gradnja nove zidanice je dopustna na stavbnem zemljišču, če je zemljišče v sklopu funkcionalnega zemljiškega posestva s površino vsaj 30 arov vinograda ali/in sadovnjaka, ki je v lasti in obdelavi lastnika. 7.2 Gradnja vinske kleti je dopustna, če skupna površina funkcionalnega zemljiškega posestva doseže najmanj 200 arov vinograda ali/in sadovnjaka.

Kmetijska zemljišča – podrobnejši pogoji (105. člen)

K2 – druga kmetijska zemljišča

3 Dopustne dejavnosti: kmetijstvo.

4 Dopustni objekti: dopustni so objekti, navedeni v 88. členu tega odloka ter enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah nezahtevnih in enostavnih objektov v prilogi tega odloka. Dovoljeno je redno vzdrževanje objekta, vključno z deli v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta.

5 Dopustne gradnje: agrarne operacije, skladno s predpisi o kmetijskih zemljiščih; vodnogospodarske ureditve; sanacije površinskih kopov; rekonstrukcije in investicijska vzdrževalna dela za legalno zgrajene objekte.

FZ (faktor zazidanosti) / FI (faktor izrabe gradbene parcele)

Za podrobnejšo namensko rabo prostora K2 v tem odloku faktor zazidanosti (FZ) in faktor izrabe (FI) nista navedena.

7 Drugi merila in pogoji: posegi ne smejo bistveno prizadeti obdelovanja kmetijskih zemljišč, poškodbe je treba sanirati in zemljišča rekultivirati; globina ali višina nadzemnih in podzemnih objektov mora biti taka, da je možna normalna kmetijska obdelava.

4 Pomen kratic

EO: enostavni objekt · **EUP:** enota urejanja prostora · **FI:** faktor izrabe gradbene parcele · **FZ:** faktor zazidanosti gradbene parcele
GJI: gradbeno inženirski objekti za GJS · **NO:** nezahtevni objekt · **NRP:** namenska raba prostora · **OPN:** občinski prostorski načrt
OPPN: občinski podrobni prostorski načrt · **PIP:** prostorski izvedbeni pogoji · **PNR:** podrobnejša namenska raba prostora

5 Priloge

NAVEDBA VIROV

Vir	Institucija	Portal / spletni naslov	Licenca	Dostopano
Namenska raba zemljišča	Ministrstvo za naravne vire in prostor RS	podatki.gov.si (Namenska raba prostora)	CC BY-SA 4.0	29. 6. 2026
Prostorski pogoji	Občina Vzorčna	uradni-list.si (Uradni list RS, št. 00/2000)	Javno dostopno	29. 6. 2026

OMEJITEV ODGOVORNOSTI IN PRAVNO OBVESTILO

Narava podatkov

Podatki v tem poročilu so pridobljeni iz javno dostopnih uradnih evidenc RS in so zgolj informativne narave. Odražajo stanje v evidencah na dan dostopa (29. 6. 2026). Preveri nepremičnino, Nada Žaberl s.p., ne prevzema odgovornosti za morebitne napake, zakasnitve ali nepopolnosti v izvornih evidencah.

Omejitev odgovornosti

To poročilo ne nadomešča uradnih potrdil, pravnih mnenj, notarskih listin ali strokovnih pregledov nepremičnine. Prostorski pogoji so povzeti iz veljavnih prostorskih aktov informativno. Za uradno razlago prostorskih aktov in za potrebe projektiranja je treba pridobiti lokacijsko informacijo pri pristojni občini. Preveri nepremičnino, Nada Žaberl s.p., ne odgovarja za škodo, ki

bi nastala na podlagi uporabe podatkov iz tega poročila.

Licenčne obveznosti

Podatki o namenski rabi so pridobljeni od Ministrstva za naravne vire in prostor RS pod licenco CC BY-SA 4.0. Prostorski akti so objavljeni v Uradnem listu RS in so javno dostopni.