

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO

FAZA: OSNUTEK, april 2026

Pripravljavec prostorskega akta

Občina Nazarje
Savinjska cesta 4
3331 Nazarje

Investitor:

Linasi d.o.o.
Lačja vas 22A
3331 Nazarje

Izdelovalec prostorskega akta:

Gorazd Furman Oman s.p.
Grudnova ulica 6
3000 Celje

Žig:

Podpis:

Odgovorni vodja izdelave
prostorskega akta:

mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1060

Žig:

Podpis:

Številka projekta:

306-2025

Identifikacijska številka prostorskega
akta v zbirki prostorskih podatkov:

Akt sprejel:

OBČINSKI SVET OBČINE NAZARJE

Žig:

Podpis:

Datum sprejema:

.....

Objava:

Uradno glasilo slovenskih občin št.

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta

mag. Gorazd Furman Oman, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da so

**spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu
turistične kmetije Buteko**

izdelan v skladu s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, predpisi s področja urejanja prostora in z drugimi relevantnimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Gorazd Furman Oman
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060
(ime in priimek, strokovna izobrazba,
identifikacijska številka)

.....
(osebni žig, podpis)

SEZNAM IZDELOVALCEV

Odgovorni vodja projekta:

mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060

Projektant:

dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod., PPN ZAPS 2185

I. TESKTUALNI DEL

II. GRAFIČNI DEL

- 1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Nazarje, M 1:5000"
- 2: "Prikaz obstoječega stanja, M 1:1000"
- 3: "Izsek iz obstoječega ureditvenega načrta turistične kmetije Buteko, M 1:1000"
- 4: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"
- 5: "Ureditvena situacija, M 1:1000"
- 6: "Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:1000"
- 7: "Načrt predvidenih gradbenih parcel, M 1:1000"
- 8: "Prikaz rešitev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, M 1:1000"

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
- PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- STROKOVNE PODLAGE
- USMERITVE
- MNENJA
- ELABORAT EKONOMIKE
- OKOLJSKE PRESOJE
- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
- POVZETEK ZA JAVNOST

Na podlagi 124. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in 17. člena Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2017), je Občinski svet Občine Nazarje na svoji redni seji, dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko

1. člen

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 3/95, 1/01, 2/08) se dopolni po projektu, ki ga je pod številko 306-2025 izdelal Gorazd Furman Oman s.p., Celje.

Projekt iz prejšnjega odstavka je sestavni del tega odloka in je na vpogled pri pristojnih službah Občine Nazarje.

2. člen

Območje sprememb in dopolnitev odloka zajema severni del z naslednjim parcelnimi številkami, vse k.o. 938-Kokarje: 505/2, 505/9, 506/3, 506/5-del, 513/3, 513/4-del in je veliko 2,4 ha..

3. člen

(1) Sestavni del sprememb in dopolnitev odloka je grafični del:

- 1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Nazarje, M 1:5000"
- 2: "Prikaz obstoječega stanja, M 1:1000"
- 3: "Izsek iz obstoječega ureditvenega načrta turistične kmetije Buteko, M 1:1000"
- 4: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"
- 5: "Ureditvena situacija, M 1:1000"
- 6: "Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:1000"
- 7: "Načrt predvidenih gradbenih parcel, M 1:1000"
- 8: "Prikaz rešitev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, M 1:1000"

(2) Sestavni del sprememb in dopolnitev odloka je naslednje spremljajoče gradivo:

- POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
- PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- STROKOVNE PODLAGE
- USMERITVE
- MNENJA
- ELABORAT EKONOMIJE
- OKOLJSKE PRESOJE
- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
- POVZETEK ZA JAVNOST

4. člen

V 3. členu se dodajo številke zemljišča s parcelnimi številkami in sicer: 513/3, 513/4, 506/3, 505/9, vse v k.o. Kokarje

V 3. členu se na koncu doda nov odstavek, ki se glasi:

»Ureditveno območje je razdeljeno na južni in severni del. Severni del zajema enovit turistični kompleks z naslednjimi parcelnimi številkami, vse k.o. 938-Kokarje: 505/2, 505/9, 506/3, 506/5-del, 513/3, 513/4-del in je veliko 2,4 ha. Preostali del ureditvenega območja pa zajema južni del.«

5. člen

V 4. členu se drugi stavek prvega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Območje turistične kmetije BUTEKO je razdeljeno na južni del in severni del, kjer se dograjuje in zaokrožuje enovit turistični kompleks.«.

V 4. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na severnem delu znotraj turističnega kompleksa je dopustna gradnja naslednji stavb (s klasifikacijsko številko v tehnični smernici za razvrščanje objektov):

- 1110 – enostanovanjskih stavb
- 1211 – hotelskih in podobnih gostinskih stavb,
- 12745 – stavb za funkcionalno dopolnitev.

Dodatno je znotraj EU/01 dopustna gradnja naslednjih stavb:

- 1265 – stavb za šport,
- 12711 – stavb za rastlinsko pridelavo,
- 24122 – drugih gradbeno inženirskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.«.

6. člen

V 5. členu prvi stavek drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Za južni del za izgradnjo posameznih objektov veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanja:«

V 5. členu se v drugem odstavku brišejo naslednje alineje:

- prizidek klubskega objekta – pritličje in mansarda,
- hala za tenis – pritličje,
- večnamenska športna hala – pritličje.

V 5. členu se na koncu doda nov odstavek, da se glasi:

»V severnem delu za gradnjo veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanja.

- Na območju hotela je določena skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS1 za vse obstoječe in načrtovane stavbe, pri čemer so znotraj nje dopustne:

- prizidave obstoječe hotelske stavbe S1 in S2 z veznim hodnikom in novogradnje, pri čemer je pri tlorisnih gabaritih potrebno upoštevati faktor zazidanosti Fz, ki ne sme presegati 0,6, pri višinskih gabaritih pa ne smejo presegati obstoječe maksimalne višine znotraj gradbene parcele,
- umestitve hišk S3 na drevesu, eko hišk, masažnih bazenov in savn, katerih posamezna velikost ne sme presegati 30 m²,
- umestitve rastlinjakov, katerih velikost ni omejena,
- umestitve igrišč za športe na prostem in bazenskih kopališč, dopustna je tudi gradnja enoetažnih pokritih športnih dvoran, tlorisna velikost se prilagodi funkciji,
- umestitev trajnih ali začasnih stavb, ki so namenjene izvajanju dogodkov na prostem.

- Na območju bungalovov je določenih 14 gradbenih parcel stavb z oznakami od GPS2 do GPS15, znotraj vsake je dopustna:

- gradnja enega pritličnega bungalova z oznako S4, ki mora s krajšo stranico nalegati na gradbeno linijo in se v vogalu dotikati označene vogalne točke stavbe, tlorisna velikost ne sme presegati 5,0 x 12,0 metrov in morajo biti z daljšo stranico usmerjeni v smeri sever-jug, razmik med posameznimi bungalovi pa mora biti najmanj 8,0 metrov,
- gradnja pokritega nadstreška za nadkritje parkirne površine, ki ne sme presegati velikosti 25 m²
- gradnje terase v velikosti do največ 50 m², ki je lahko v celoti pokrita z nadstreškom, pri čemer mora biti oblikovno poenoten z nadstreškom nad parkirno površino,
- gradnja popolnoma vkopanega bazena in prostostoječega masažnega bazena.

- Na območju stanovanjske vile je določena ena gradbena parcela stavbe z oznako GPS16, znotraj katere je dopustna:

- gradnja stanovanjske vile z oznako S5, pri čemer je pri tlorisnih gabaritih potrebno upoštevati faktor zazidanosti Fz, ki ne sme presegati 0,6, pri višinskih gabaritih pa ne sme presegati obstoječe maksimalne višine znotraj ureditvenega območja, stavba mora biti z daljšo stranico usmerjena v smeri sever-jug,

- gradnja pokritega nadstreška za nadkritje parkirne površine, lope in ute, ki ne smejo presegati velikosti 50 m²
- gradnja terase, ki je lahko v celoti pokrita z nadstreškom, pri čemer mora biti oblikovno poenoten z nadstreškom nad parkirno površino.

Vse stavbe morajo imeti strehe simetrične dvokapnice s čopi in z naklonom med 35° - 40°, razen pri stavbah za šport, ki lahko imajo naklon najmanj 15°, kritina mora biti temne barve. Del strehe je lahko izveden kot ravna streha, ki pa ne sme presegati 25% tlorisne površine celotne strehe. Vsi nadstreški imajo lahko ravno streho. Pri oblikovanju fasad je treba upoštevati značilnosti krajevne arhitekture z uporabo ometa, kamna in lesa. Vsi bungalovi z oznako S4 morajo biti tlorisno, višinsko in oblikovno poenoteni ter imeti enako oblikovane terase, strehe in nadstreške.«.

7. člen

V 6. členu se na koncu doda nov odstavek ki se glasi:

»Dostop do severnega dela je že zagotovljen preko parcele 505/10 k.o. Kokarje, ki se navezuje na javno pot Spodnje Pobrežje – Veniše. Na severnem delu je potrebno znotraj SGPS1 zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto za osebna vozila (PM) na vsako sobo, 1 PM na 10 sedežev v gostinskem lokalu, 1 PM na en hiško na drevesu oziroma eko hiško in parkirna mesta za zaposlene. Znotraj posamezne gradbene parcele namenjeni gradnji bungalovov z oznakami od GPS2 do GPS15 je potrebno zagotoviti najmanj 1 PM, znotraj GPS16 pa najmanj 2 PM.«

8. člen

V 14. členu se drugi stavek briše.

V 14. členu se na koncu doda novi stavek, ki se glasi:

»V severnem delu lahko poteka izgradnja bungalovov znotraj gradbenih parcel z oznakami od GPS2 do GPS15 postopoma in sicer v smeri iz osrednjega dela skupnih parkirišč znotraj SGPS1 navzven proti robu območja UN. Gradnja preostalih stavb lahko poteka v poljubnem vrstnem redu, pri čemer je potrebno hkrati z gradnjo stavb izgraditi tudi pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.«

9. člen

V 16. členu se na koncu doda nova alineja, ki se glasi:

»- na severnem delu sprememba velikosti skupne gradbene parcele SGPS1 in njena delitev na več manjših gradbenih parcel pod pogojem, da ne vpliva na izvedbo UN, umestitev dodatnih parkirnih mest znotraj skupne gradbene parcele SGPS1 ali v bližini, v kolikor to zahtevajo normativi.«

KONČNA DOLOČBA

10. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Nazarje, dne

Matej Pečovnik
župan Občine Nazarje

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Dopolnitve 2001 (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 1/01)

Dopolnitve 2008 (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 2/08)

Občinski svet občine Nazarje je na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS št. 26/90) in na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list Republike Slovenije št. 72/93) in 1. člena Statutarnega sklepa o začasni ureditvi občine Nazarje (Ur. list Republike Slovenije št. 13/95) na seji dne 10. 3. 1995 sprejel

ODLOK

o ureditvenem načrtu turistične kmetije »Buteko«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejeme Ureditveni načrt turistične kmetije BUTEKO, ki ga je izdelal MIM - Podjetje za svetovanje, inženiring in gradnjo, pod številko projekta 111/94 v oktobru 1994.

Odlok se dopolni s projektom, ki ga je pod štev. 40/00 izdelal Razvojni center - Inštitut za urejanje prostora Celje, d.o.o.

Odlok se dopolni s projektom, ki ga je izdelal IUP d.o.o. Inštitut za urejanje prostora pod št. 50/07.

Odlok se dopolni s projektom, ki ga je izdelal Gorazd Furman Oman s.p. pod št. 306/2025.

2. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

A. Tekstualni del

B. Soglasje in mnenja

C. Grafični del:

1. Izrez iz družbenega plana	M 1:5000
2. Situacija obstoječega stanja z mejo ureditvenega načrta	M 1:1000
3. Arhitektonska zazidalna situacija	M 1:1000
4. Geodetska zazidalna situacija	M 1:1000
5. Situacija komunalnih naprav	M 1:1000
6. Pogled z jugovzhoda	M 1:1000

II. MEJA OBMOČJA UREJANJA:

3. člen

Ureditveno območje vključuje zemljišča parc. št.: 511, 513/2, 513/3, 513/4, 506/1 del, 506/3, 505/1, 505/2, 505/3, 505/4, 505/5, del, 505/6, 505/7, 505/8, 505/9, 504, 503, 500 del, 498/1 del, 498/2, 496 del, vse v k.o. Kokarje. Ureditveno območje meri 8,3 ha.

Ureditveno območje je razdeljeno na južni in severni del. Severni del zajema enovit turistični kompleks z naslednjimi parcelnimi številkami, vse k.o. 938-Kokarje: 505/2, 505/9, 506/3, 506/5-del, 513/3, 513/4-del in je veliko 2,4 ha. Preostali del ureditvenega območja pa zajema južni del.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Ureditveni načrt obravnava obstoječe objekte na območju nekdanje kmetije Vinišnik in predvidene objekte, ki bodo zagotavljali realizacijo programa turistične kmetije BUTEKO. Območje turistične kmetije

BUTEKO je razdeljeno na južni del in severni del, kjer se dograjuje in zaokrožuje enovit turistični kompleks.

Na južnem delu območja je predvidena naslednja dejavnost:

- ohranitev obstoječih objektov :
 - senik 1 enota
 - garaža za kmetijsko mehanizacijo in hlevi z apartmaji v mansardi 2 enoti
 - paviljon z vinsko kletjo 1 enota
 - odkrita maneža 1 enota
 - prizidek kozolca - odprta lopa
- novogradnja:
 - hotel B kategorije s 50 ležišči 1 enota
 - stanovanjska hiša 1 enota
 - hala za pokrito manežo 1 enota
 - prizidek kozolca 1 enota

Na severnem delu ~~turistične kmetije~~ znotraj turističnega kompleksa je ~~predvidena naslednja dejavnost~~ dopustna gradnja naslednjih stavb (s klasifikacijsko številko v tehnični smernici za razvrščanje objektov):

- 1110 – enostanovanjskih stavb
- 1211 – hotelskih in podobnih gostinskih stavb,
- 12745 – stavb za funkcionalno dopolnitev.
- Dodatno je znotraj EU/01 dopustna gradnja naslednjih stavb:
- 1265 - stavb za šport,
- 12711 – stavb za rastlinsko pridelavo,
- 24122 – drugih gradbeno inženirskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.

~~ohranitev obstoječih objektov:~~

~~klubski objekt z apartmajem 1 enota~~

~~sprememba namembnosti garaže in gradnja prizidka za fitness center – 1 enota~~

~~novogradnja:~~

~~prizidek h klubskemu objektu z apartmaji 1 enota~~

~~večnamenska hala za bazen, savno, fitness, squash 1 enota~~

~~hala za teniška igrišča 1 enota~~

~~ureditev odprtih športnih igrišč za tenis, košarko, odbojko, badminton, balinanje~~

~~otroško igrišče~~

~~vsi potrebni objekti in naprave komunalne, energetske in prometne infrastrukture ter ureditev zvez~~

~~ohranitev obstoječih travnatih in gozdnih površin za športno – rekreativno dejavnost in odbijališče za golf.~~

Na zahodnem delu je na območju počitniških hišic dovoljena sprememba namembnosti v stanovanjske objekte, nadomestna gradnja, adaptacija oziroma rekonstrukcija in gradnja prizidkov.

V sklopu objektov na osrednjem delu območja je predvidena gradnja spominskega obeležja-kapelice.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN UREDITEV

5. člen

Turistična kmetija BUTEKO bo realizirana po posameznih fazah oziroma etapah.

Za južni del za izgradnjo posameznih objektov veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanja:

- smer gradbene linije objektov,
- členitev fasade objektov od linije maksimalnega gabarita,
- prilagoditev gabaritov novih objektov obstoječim objektom,
- etažnost objektov:
 - hotel - klet, pritličje, nadstropje, mansarda

- stanovanjska hiša - klet, pritličje, mansarda
- ~~- prizidek klubskega objekta - pritličje, mansarda~~
- hala za pokrito manežo - pritličje
- ~~- hala za tenis - pritličje~~
- ~~- večnamenska športna hala - pritličje~~
- strehe dvokapnice s čopi in s 35 - 40 st. naklonom pri vseh objektih razen športnih hal, ki imajo naklon 15 st., kritino temne barve,
- pri oblikovanju fasad je treba upoštevati značilnosti krajevne arhitekture z uporabo ometa, kamna in lesa,
- temeljenje v skladu s pogoji geologa,
- ureditev parkiranja na določenih površinah,
- ureditev zunanjih igrišč,
- intenzivna zasaditev z avtohtonim drevjem in pokrovnim grmičevjem.

Za gradnjo na območju počitniških hišic veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:

- maksimalni tlorisni gabariti objektov ne smejo presegati 25 % površine gradbene parcele;
- predvidena etažnost objektov je: pritličje ali pritličje z nadstropjem ali pritličje z mansardo;
- odmik gradbene linije od parcelne meje mora biti 4.00 m, ali več, z manjšim odklom mora soglašati mejaš;
- pri oblikovanju fasad je treba upoštevati značilnosti krajevne arhitekture oz. uporabo kamna, lesa in ometa;
- pri zasaditvi gradbene parcele je treba izbrati avtohtono drevje in grmičevje;
- detajlni pogoji za gradnjo prizidkov k počitniškim hišam, nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti in rekonstrukcijo bodo opredeljeni v postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo.

Za gradnjo spominskega obeležja - kapelice je treba upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisne dimenzije 5.00m x 3.50m;
- etažnost: pritličje;
- pri oblikovanju fasad je treba upoštevati tradicionalne arhitekturne značilnosti sakralne stavbne dediščine Zadrebke doline;
- pred kapelico bo urejena tlakovana ploščad, ob ploščadi bo zasajena vrsta avtohtonega drevja;
- dovoz do počitniških objektov je urejen po obstoječi poti, ki poteka ob predvideni kapelici v smeri severovzhod - zahod.

V severnem delu za gradnjo veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanja.

- Na območju hotela je določena skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS1 za vse obstoječe in načrtovane stavbe, pri čemer so znotraj nje dopustne:

- prizidave obstoječe hotelske stavbe S1 in S2 z veznim hodnikom in novogradnje, pri čemer je pri tlorisnih gabaritih potrebno upoštevati faktor zazidanosti F_z , ki ne sme presegati 0,6, pri višinskih gabaritih pa ne smejo presegati obstoječe maksimalne višine znotraj gradbene parcele,
- umestitve hišk S3 na drevesu, eko hišk, masažnih bazenov in savn, katerih posamezna velikost ne sme presegati 30 m²,
- umestitve rastlinjakov, katerih velikost ni omejena,
- umestitve igrišč za športe na prostem in bazenskih kopališč, dopustna je tudi gradnja enoetažnih pokritih športnih dvoran, tlorisna velikost se prilagodi funkciji,
- umestitev trajnih ali začasnih stavb, ki so namenjene izvajanju dogodkov na prostem.

- Na območju bungalovov je določenih 14 gradbenih parcel stavb z oznakami od GPS2 do GPS15, znotraj vsake je dopustna:

- gradnja enega pritličnega bungalova z oznako S4, ki mora s krajšo stranico nalegati na gradbeno linijo in se v vogalu dotikati označene vogalne točke stavbe, tlorisna velikost ne sme presegati 5,0 x 12,0 metrov in morajo biti z daljšo stranico usmerjeni v smeri sever-jug, razmik med posameznimi bungalovi pa mora biti najmanj 8,0 metrov,
- gradnja pokritega nadstreška za nadkritje parkirne površine, ki ne sme presegati 25 m²
- gradnje terase v velikosti do največ 50 m², ki je lahko v celoti pokrita z nadstreškom, pri čemer mora biti oblikovno poenoten z nadstreškom nad parkirno površino.

- Na območju stanovanjske vile je določena ena gradbena parcela stavbe z oznako GPS16, znotraj katere je dopustna:

- gradnja stanovanjske vile z oznako S5, pri čemer je pri tlorisnih gabaritih potrebno upoštevati faktor zazidanosti Fz, ki ne sme presegati 0,6, pri višinskih gabaritih pa ne sme presegati obstoječe maksimalne višine znotraj ureditvenega območja, stavba mora biti z daljšo stranico usmerjena v smeri sever-jug,
- gradnja pokritega nadstreška za nadkritje parkirne površine, lope in ute, ki ne smejo presegati velikosti 50 m²
- gradnja terase, ki je lahko v celoti pokrita z nadstreškom, pri čemer mora biti oblikovno poenoten z nadstreškom nad parkirno površino.

Vse stavbe morajo imeti strehe simetrične dvokapnice s čopi in z naklonom med 35° - 40°, razen pri stavbah za šport, ki lahko imajo naklon najmanj 15°, kritina mora biti temne barve. Del strehe je lahko izveden kot ravna streha, ki pa ne sme presegati 25% tlorisne površine celotne strehe. Vsi nadstreški imajo lahko ravno streho. Pri oblikovanju fasad je treba upoštevati značilnosti krajevne arhitekture z uporabo ometa, kamna in lesa. Vsi bungalovi z oznako S4 morajo biti tlorisno, višinsko in oblikovno poenoteni ter imeti enako oblikovane terase, strehe in nadstreške.

V. POGOJI PROMETNEGA, ENERGETSKEGA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA TER OMREŽJA ZVEZ

6. člen

PROMETNA UREDITEV:

Območje turistične kmetije BUTEKO se prometno napaja po obstoječi asfaltirani cesti dolžine 1,2 km, ki je vezana na cesto Celje - Gornji grad - Kamnik.

Servisne ceste na območju turistične kmetije vključuje obstoječo asfaltirano cesto širine 3,0 m, obstoječe parkirne površine in predvidene ceste širine 5,0 m s parkirnimi površinami za skupno 77 osebnih vozil in 3 avtobuse.

Vsi javni prostori in ureditve morajo biti dostopni z invalidskimi vozički.

Dovoz in dostop do območja počitniških objektov je urejen po obstoječi poti, ki poteka v smeri severovzhod - zahod ob predvideni kapelici. Dovoz ni sestavni del gospodarske javne infrastrukture.

Dostop do severnega dela je že zagotovljen preko parcele 505/10 k.o. Kokarje, ki se navezuje na javno pot Spodnje Pobrežje – Veniše. Na severnem delu je potrebno znotraj SGPS1 zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto za osebna vozila (PM) na vsako sobo, 1 PM na 10 sedežev v gostinskem lokalu, 1 PM na en hiško na drevesu oziroma eko hiško in parkirna mesta za zaposlene. Znotraj posamezne gradbene parcele namenjeni gradnji bungalovov z oznakami od GPS2 do GPS15 je potrebno zagotoviti najmanj 1 PM, znotraj GPS16 pa najmanj 2 PM.

7. člen

VODOVOD:

Obstoječi objekti so priključeni na vodovodno omrežje. Za oskrbo novih objektov je predvidena izgradnja novega omrežja za sanitarno vodo.

Za protipožarno vodo bo zgrajeno hidrantno omrežje ločeno od sanitarne vode. Voda se bo zbirala v že zgrajenem rezervoarju, v primeru požara pa bo na voljo tudi voda v bazenu.

8. člen

KANALIZACIJA:

Obstoječi objekti imajo zgrajeno kanalizacijsko omrežje z greznico. Fekalne vode celotnega kompleksa bodo speljane preko kanalizacijskega omrežja s črpališčem na containersko čistilno napravo.

Meteorne vode s streh športnih hal in voda iz bazena, ki bo pred iztokom v kanalizacijo predhodno čiščena, bodo speljane po meteorni kanalizaciji v vodotok.

Meteorne vode s parkirišč morajo biti pred iztokom v recipient ustrezno očiščene v oljnih lovilcih. Gnoj iz hlevov bo hranjen v pokriti nepropustni gnojni jami.

Fekalne odplake obstoječih in predvidenih objektov na območju počitniških hišic je treba speljati v individualne čistilne naprave ali zgraditi za vse objekte na tem območju skupno čistilno napravo.

Meteorne vode s streh je treba odvajati preko peskolovov v ponikovalnico.

9. člen

ELEKTRIKA:

Objekti turistične kmetije bodo napajani z električno energijo iz obstoječega omrežja.

10. člen

PTT OMREŽJE:

Izveden je telefonski priključek na obstoječe omrežje.

11. člen

ODPADKI:

Za zbiranje odpadkov bodo nameščeni 200 l zabojniki, odpadki pa bodo odvažani na komunalno deponijo.

VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO UREDITVENEGA NAČRTA

12. člen

VARSTVO GOZDNIH IN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Razen gozda na lokaciji predvidene športne hale se ohranijo vsa gozdna in kmetijska zemljišča. Po poseku dela gozda je treba obnoviti gozdni rob.

13. člen

VARSTVO PRED HRUPOM:

Predvidena ukrepa za varstvo pred prekomernim hrupom sta protihrupna izolacija športnih hal in zasaditev z drevjem in grmičevjem.

VII. ETAPNOST GRADNJE

14. člen

Predvidena je etapna izgradnja objektov v skladu s finančnimi možnostmi investitorja.

~~V prvi etapi je predvidena gradnja večnamenske športne hale in teniških igrišč ter balinišča.~~

Vsaka etapa mora biti zaključena vključno s komunalno, prometno in energetske infrastrukturo in zunanjo ureditvijo.

V severnem delu lahko poteka izgradnja bungalovov znotraj gradbenih parcel z oznakami od GPS2 do GPS15 postopoma in sicer v smeri iz osrednjega dela skupnih parkirišč znotraj SGPS1 navzven proti robu območja UN. Gradnja preostalih stavb lahko poteka v poljubnem vrstnem redu, pri čemer je potrebno hkrati z gradnjo stavb izgraditi tudi pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.

15. člen

Do izgradnje objektov ostaja namembnost zemljišč nespremenjena.

VIII. TOLERANCE

16. Člen

Kot toleranca je dovoljena:

- sprememba namembnosti obstoječih in predvidenih objektov in površin pod pogojem, da dejavnost ne bo prekomerno onesnaževala okolja in bistveno poslabšala bivalnih pogojev ter da ne bo onemogočala realizacije ureditvenega načrta;
 - kot tolerance so dovoljene spremembe dimenzij v skladu s potrebnimi tehnoloških postopkov posameznih investorjev na podlagi predhodne prostorske preveritve in pod pogojem, da spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije zazidalnega načrta in da bodo v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja;
 - gradnja pomožnih objektov (nadstrešnice, garaže, manjši gospodarski objekti) kot prizidki k obstoječim objektom ali samostojni objekti do 20 m² po predhodni strokovni preveritvi;
 - nove meje funkcionalnih zemljišč po predhodni strokovni preveritvi in v soglasju z mejaši;
 - sprememba zasnove komunalne in energetske infrastrukture na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in ekonomičnejša investicijska vlaganja.
- za spominsko obeležje – kapelico je dovoljena 10 % sprememba tlorisnih gabaritov, vendar ne sme vplivati na dovozno pot do obstoječi počitniških objektov.
- na severnem delu sprememba velikosti skupne gradbene parcele SGPS1 in njena delitev na več manjših gradbenih parcel pod pogojem, da ne vpliva na izvedbo UN, umestitev dodatnih parkirnih mest znotraj skupne gradbene parcele SGPS1 ali v bližini, v kolikor to zahtevajo normativi.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV:

17. člen

Investitorji in izvajalci so pri načrtovanju, gradnji in urejanju dolžni upoštevati veljavno zakonodajo.

X. KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled na Zavodu za urbanistično načrtovanje občine Mozirje.

19. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna urbanistična inšpekcija.

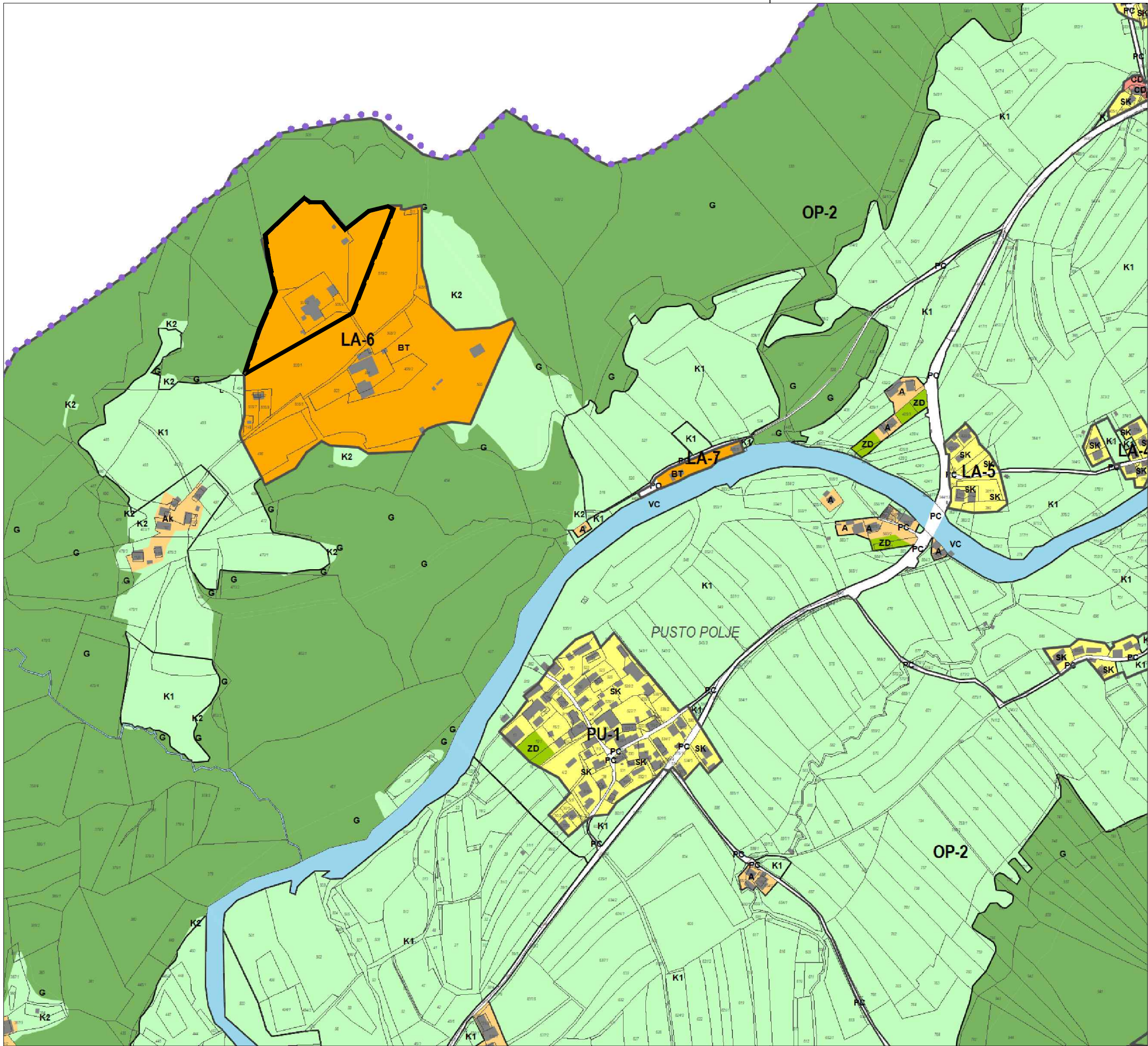
20. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu občine Nazarje.

Številka: 3/95

Datum: 21. 3. 1995

PREDSEDNIK
SVETA OBČINE NAZARJE
Pavel BITENC, l.r.



LEGENDA

MEJE

meja ureditvenega območja OPPN

sever

NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA LISTA
IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE NAZARJE, M 1:5000		1
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA NAČRTA
Spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko		306/2025
PRIPRAVLJAVEC	INVESTITOR	
Občina Nazarje Savinjska cesta 4 3331 Nazarje	Linasi d.o.o. Lačja vas 22A 3331 Nazarje	
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA	NAČRTOVALEC	
mag. GORAZD FURMAN OMAN univ.dipl.inž.arh	Gorazd Furman Oman s.p. Grudnova ulica 6 3000 CELJE	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA		
PA PPN ZAPS 1060		
KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA		
Celje, marec 2026		

LEGENDA

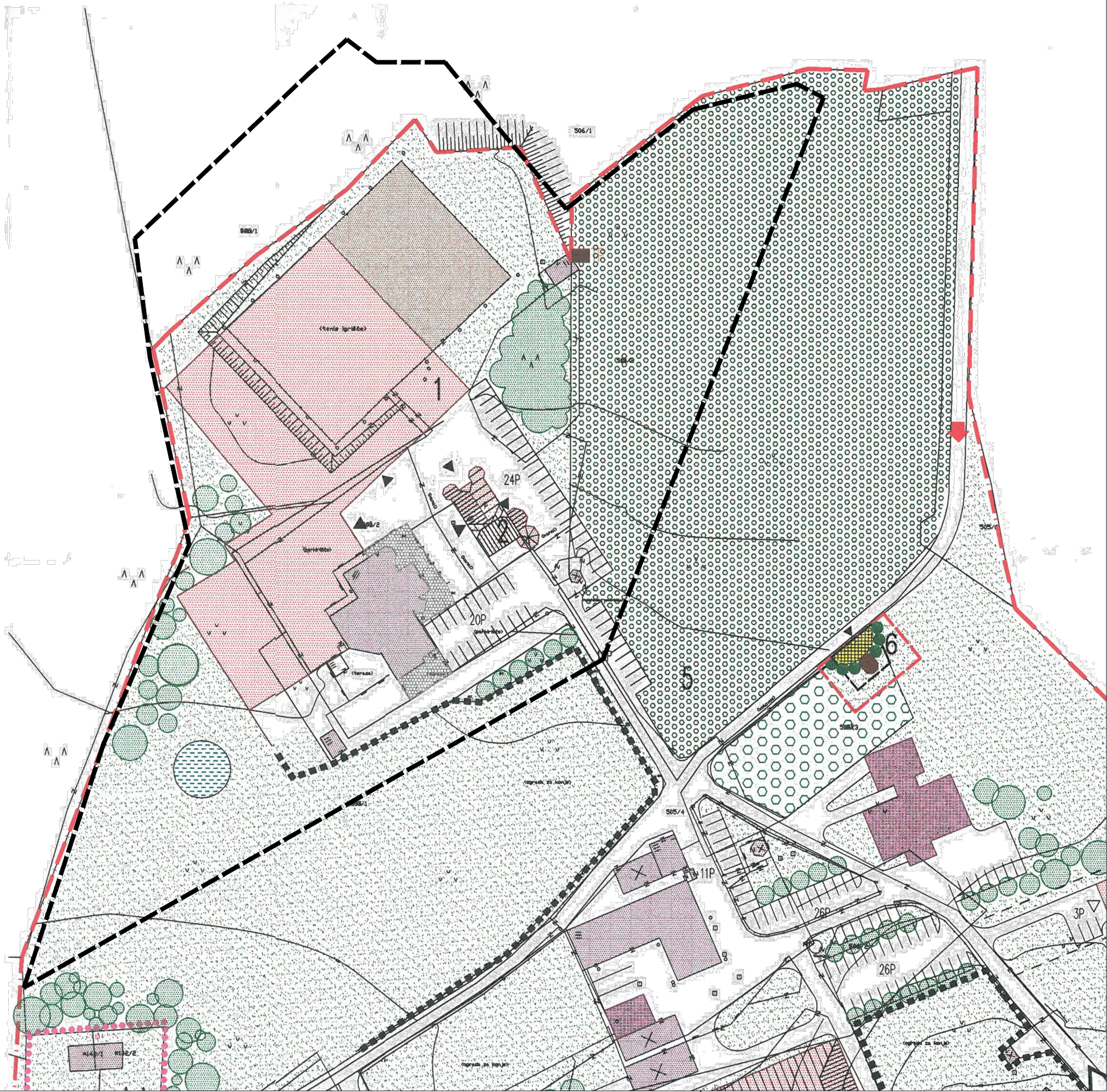
- MEJE
- meja ureditvenega območja OPPN

parcelne meje

meja enote urejanja

EU/02

oznaka enote urejanja
-
-
- | | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA | | ŠTEVILKA LISTA |
| PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA | | 2 |
| M 1:500 | | |
| NAZIV PROSTORSKEGA AKTA | | ŠTEVILKA NAČRTA |
| Spremembe in dopolnitve odloka | | 306/2025 |
| o ureditvenem načrtu turistične | | |
| kmetije Buteko | | |
| PRIPRAVLJAVEC | INVESTITOR | |
| Občina Nazarje | Linasi d.o.o. | |
| Savinjska cesta 4 | Lačja vas 22A | |
| 3331 Nazarje | 3331 Nazarje | |
| ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA | NAČRTOVALEC | |
| mag. GORAZD FURMAN OMAN | Gorazd Furman Oman s.p. | |
| IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA | Grudnova ulica 6 | |
| PA PPN ZAPS 1060 | 3000 CELJE | |
| KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA | | |
| Celje, marec 2026 | | |



LEGENDA

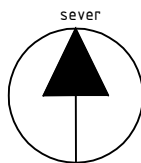
MEJE
meja ureditvenega območja SD UN

- MEJE
- meja ureditvenega območja UN (RC IUP proj št.: 40/00)
 - meja spremembe in dopolnitve UN
 - obstoječa parcelna meja
 - meja gradbene parcelne
 - ograda za konje
 - območje podzemnih hiš
- PROMETNE, UTRUJENE POVRŠINE
- cesta
 - dovozni priključek
 - parking - osebna vozila
 - parking - avtobusi
 - terasa, utrjena ploščad
 - tenis igrišče
 - trakovana ploščad ob kapelici

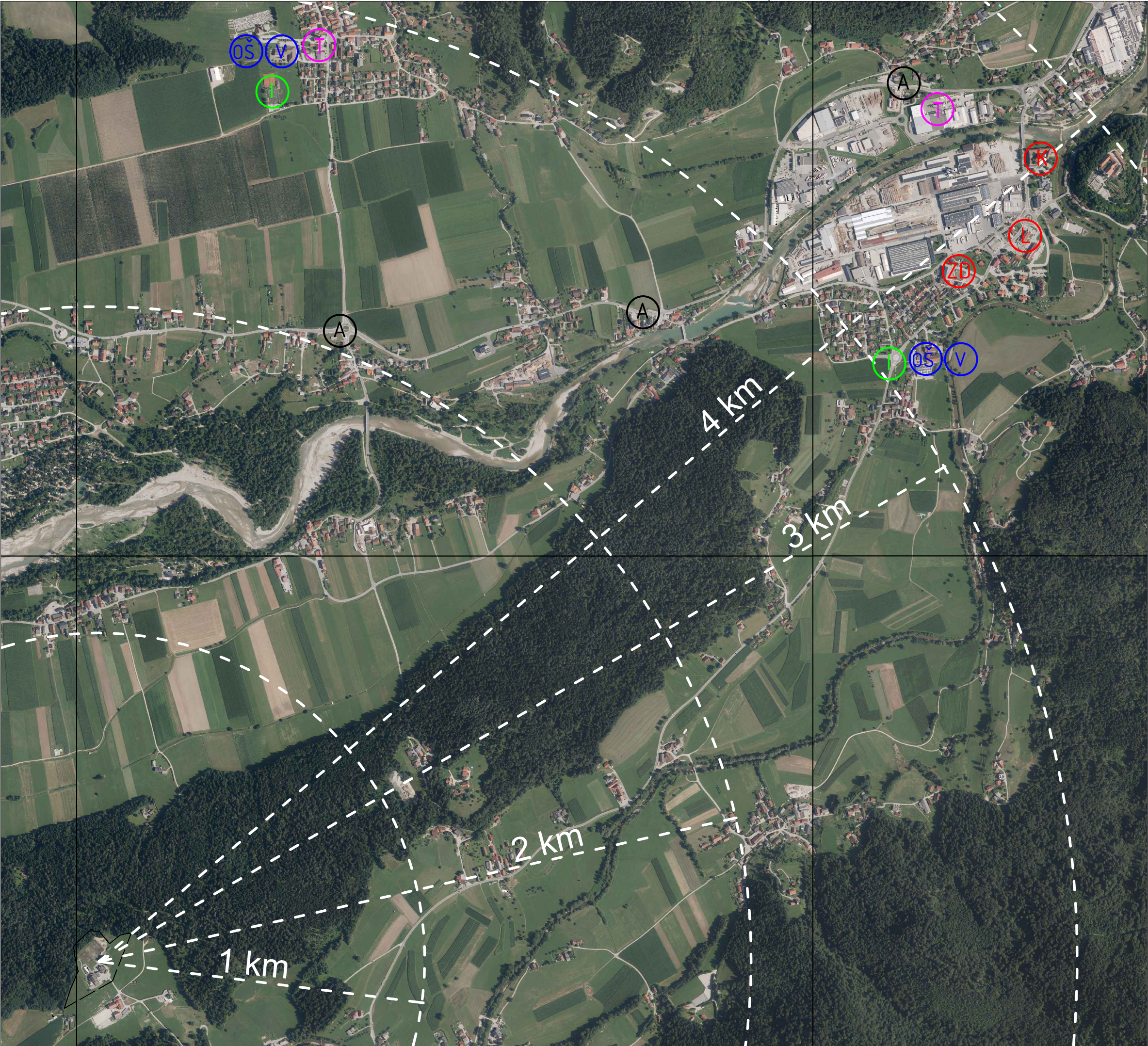
- ZAZIDANE POVRŠINE
- obstoječi objekt
 - obstoječi objekt - predvidena sprememba namembnosti
 - predvideni objekt po UN (MM proj št.: 11/94)
 - predvideni objekt po UN (RC IUP št.: 42/00)
 - predvideni objekt - kapelica
 - predvideni bazen
- ZELENE POVRŠINE
- obstoječe gozдне površine
 - predvidena zasaditev ob parkingu
 - predvidena zasaditev neformalnih skupin avtohtonega drevoja
 - travnate površine
 - travnate površine na območju golf oddelka
 - sadovnjak
 - predvidena zasaditev ob kapelici

- OZNAKE
- glavni vhod na območje turistične kmetije
 - vhod
 - izhod
 - smerni določila na območje podzemnih hiš

- PREDVIDEN OBJEKT
- 1 večnamenska hala s površnim bazenom (P: P+1; 60.00x55.00m + 35.00x38.00m + 15.00x5.00m)
 - 2 fitness center (K+P+P: 21.50m x 12.50m + 12.00m x 6.50m)
 - 3 dvorana za jahanje (P: P+1; 87.50m x 38.50m)
 - 4 stanovalniška hiša K+P+M (Nak: 20.10x10.00m + 8.70x3.00m + 1.20x3.10m)
 - 5 priloge 13.00x6.50m + 5.00x2.50m + 3.80x1.80m + 4.50x1.20m



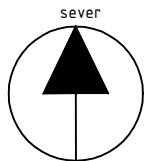
NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA LISTA
IZSEK IZ OBSTOJEČEGA		3
UREDITVENEGA NAČRTA TURISTIČNE		
KMETIJE BUTEKO, M 1:1000		ŠTEVILKA NAČRTA
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA		306/2025
Spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko		
PRIPRAVLJAVEC	INVESTITOR	
Občina Nazarje	Linasi d.o.o.	
Savinjska cesta 4	Lačja vas 22A	
3331 Nazarje	3331 Nazarje	
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA	NAČRTOVALEC	
mag. GORAZD FURMAN OMAN <small>www.dipl.inp.si/urh</small>	Gorazd Furman Oman s.p.	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	Grudnova ulica 6	
PA PPN ZAPS 1060	3000 CELJE	
KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA		
Celje, marec 2026		



LEGENDA

- MEJE
meja ureditvenega območja OPPN

- DRUŽBENA INFRASTRUKTURA
- B izposoja koles
 - A avtobusna postajališča
 - Ž železniška postaja
 - OŠ osnovna šola
 - V vrtec
 - ŠŠ srednja šola
 - GS glasbena šola
 - I igrišča
 - T trgovski center
 - ZD zdravstveni dom
 - L lekarna
 - K knjižnica

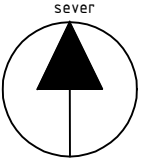


NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJI OBMOČJI M 1:10000		ŠTEVILKA LISTA 4
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA Spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko		ŠTEVILKA NAČRTA 306/2025
PRIPRAVLJAVEC Občina Nazarje Savinjska cesta 4 3331 Nazarje	INVESTITOR Linasi d.o.o. Lačja vas 22A 3331 Nazarje	
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA mag. GORAZD FURMAN OMAN univ.dipl.inž.arh	NAČRTOVALEC Gorazd Furman Oman s.p. Grudnova ulica 6 3000 CELJE	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PA PPN ZAPS 1060		
KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA Celje, marec 2026		



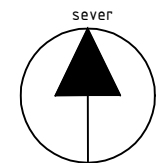
LEGENDA

- MEJE**
- meja ureditvenega območja OPPN
 - parcelne meje
- REGULACIJSKI ELEMENTI**
- gradbena linija
 - vogalna točka stavbe
 - največje dopustne dimenzije stavb in minimalni razmiki med stavbami
- STAVBE**
- obstoječe gostinske stavbe
 - obstoječa čistilna naprava
 - predvideni bungalovi
 - predvidena stanovanjska vila
 - predvidene hišice na drevesu/eko hiške
 - S1 oznaka stavbe
 - zbirno mesto za odpadke
- PROMETNA UREDITEV**
- predvidene ceste
 - cesta A
 - oznaka ceste
 - dovozi do območja
 - uvoz v kletno etažo
 - dostopi za pešce
 - PM parkirna mesta za osebna vozila
- RABA POVRŠIN**
- zelene površine
 - gozdne površine
 - površine za šport in rekreacijo
 - prireditveni prostor
 - utrjene zunanje površine za pešce in kolesarje
 - utrjene zunanje površine namenjene motornemu prometu
 - utrjene funkcionalne površine stavb
- ZASADITVE**
- visokodebelna drevesa

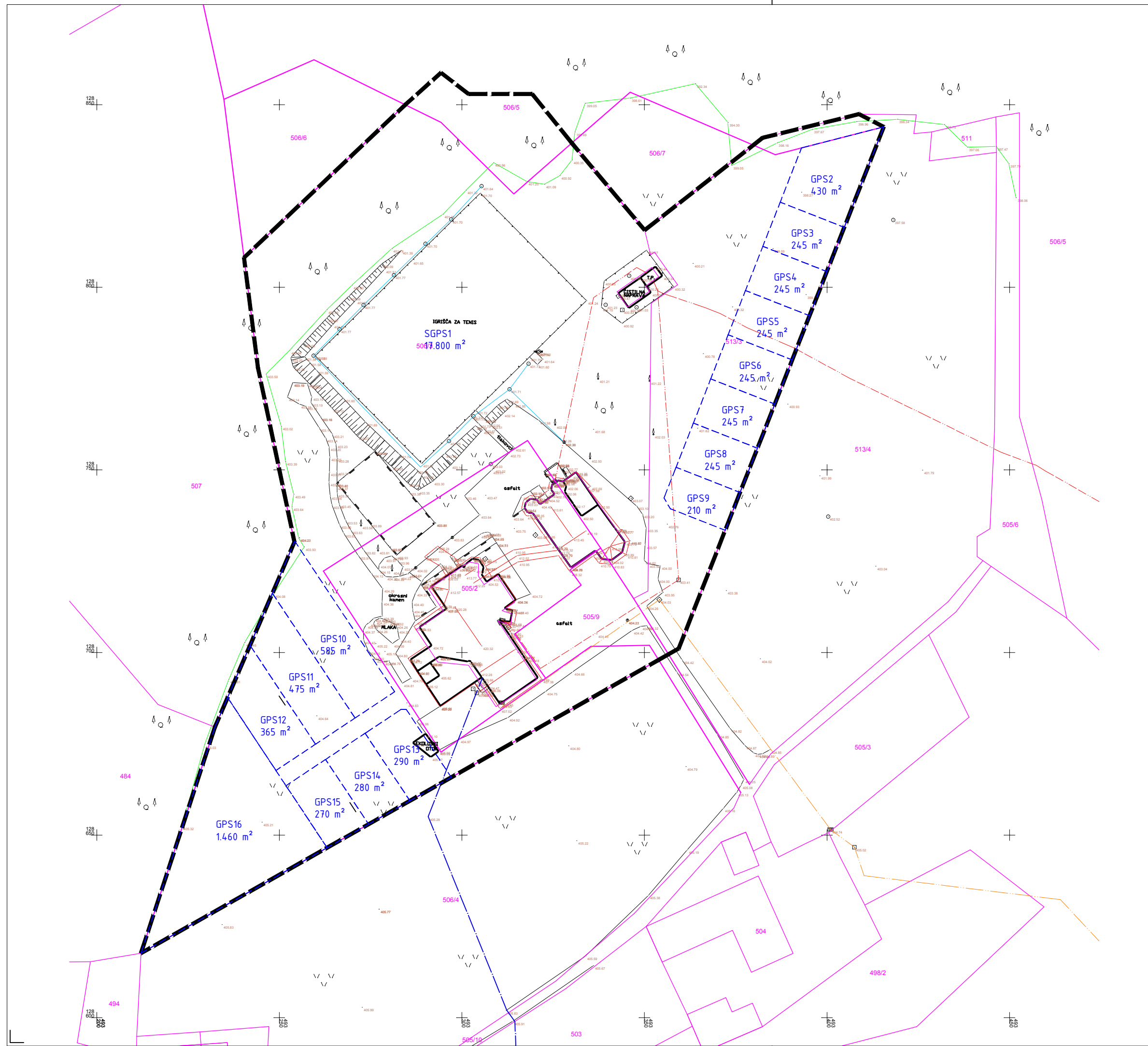


NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA LISTA
UREDITVENA SITUACIJA		5
M 1:1000		ŠTEVILKA NAČRTA
Spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko		306/2025
PRIPRAVLJAVEC	INVESTITOR	
Občina Nazarje	Linasi d.o.o.	
Savinjska cesta 4	Lačja vas 22A	
3331 Nazarje	3331 Nazarje	
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA	NAČRTOVALEC	
mag. GORAZD FURMAN OMAN	Gorazd Furman Oman s.p.	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	GRUDNOVA ULICA 6	
PA PPN ZAPS 1060	3000 CELJE	
KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA		
Celje, april 2026		

- LEGENDA
- MEJE
- meja ureditvenega območja OPPN
 - parcelne meje
 - gradbene parcele
- SGPS1
GPS2
- oznaka skupne gradbene parcele stavb
 - oznaka gradbene parcele stavb



NASLOV GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA LISTA
NAČRT PREDVIDENIH GRADBENIH PARCEL, M 1:500		7
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA		ŠTEVILKA NAČRTA
Spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko		306/2025
PRIPRAVLJAVEC	INVESTITOR	
Občina Nazarje Savinjska cesta 4 3331 Nazarje	Linasi d.o.o. Lačja vas 22A 3331 Nazarje	
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA	NAČRTOVALEC	
mag. GORAZD FURMAN OMAN univ.dipl.inž.arh	Gorazd Furman Oman s.p. Grudnova ulica 6 3000 CELJE	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA	
PA PPN ZAPS 1060		
Celje, april 2026		



**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD UN

Namen in območje SD UN

Na ureditvenem območju UN je že v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 3/95, 1/01, 2/08). (v nadaljevanju UN).

Razlog za izdelavo sprememb in dopolnitev UN (v nadaljevanju: SD UN) je v potrebi po umeščanju novih vsebin v severnem delu ureditvenega območja UN. Tako se na novo umeščajo bungalovi in hiške na drevesu, rastlinjaki in ostali pomožni kmetijski objekti za rastlinsko pridelavo za goste območja, omogočajo se prizidave obstoječih stavb ter urejajo odprte površine .

Območje SD UN zajema severni del območja UN, pri čemer se na severu ustrezno razširi na način, da zajame tudi površine, ki so stavbne z namensko rabo BT in niso bile vključene v osnovni UN.

Območje SD UN tako zajema parcele z naslednjim parcelnimi številkami, vse k.o. 938-Kokarje: 505/2, 505/9, 506/3, 506/5-del, 513/3, 513/4-del in je veliko 2,4 ha.

Načrtovane ureditve

V severnem delu za gradnjo veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanja.

- Na območju hotela je določena skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS1 za vse obstoječe in načrtovane stavbe, pri čemer so znotraj nje dopustne:

- prizidave obstoječe hotelske stavbe S1 in S2 z veznim hodnikom, pri čemer je pri tlorisnih gabaritih potrebno upoštevati faktor zazidanosti Fz, ki ne sme presegati 0,6, pri višinskih gabaritih pa ne smejo presegati obstoječe maksimalne višine znotraj gradbene parcele,
- znotraj gozdnih površin su dopustne umestitve enoetažnih hišk na drevesu in eko hišk S3, katerih posamezna velikost ne sme presegati 30 m²,
- znotraj zelenih površin so dopustne umestitve rastlinjakov, katerih velikost ni omejena,
- znotraj površin za šport in rekreacijo so dopustne umestitve igrišč za športe na prostem in bazenskih kopališč, dopustna je tudi gradnja enoetažnih pokritih športnih dvoran, tlorisna velikost se prilagodi funkciji,
- znotraj prireditvenega prostora je dopustna umestitev trajnih ali začasnih stavb, ki so namenjene izvajanju dogodkov na prostem,

- Na območju bungalovov je določenih 18 gradbenih parcel stavb z oznakami od GPS2 do GPS19, znotraj vsake je dopustna:

- gradnja enega pritličnega bungalova z oznako S4, ki mora s krajšo stranico nalegati na gradbeno linijo in se v vogalu dotikati označene vogalne točke stavbe, tlorisna velikost ne sme presegati 5,0 x 12,0 metrov in morajo biti z daljšo stranico usmerjeni v smeri sever-jug, razmik med posameznimi bungalovi pa mora biti najmanj 8,0 metrov,
- gradnja pokritega nadstreška za nadkritje parkirne površine, ki ne sme presegati 25 m²
- gradnje terase v velikosti do največ 50 m², ki je lahko v celoti pokrita z nadstreškom, pri čemer mora biti oblikovno poenoten z nadstreškom nad parkirno površino.

Vse stavbe morajo imeti strehe simetrične dvokapnice s čopi in z naklonom med 35 - 40 stopinj, razen pri stavbah za šport, ki lahko imajo naklon najmanj 15 st., kritina mora biti temne barve. Del strehe je lahko izveden kot ravna streha, ki pa ne sme presegati 25% tlorisne površine celotne strehe. Pri oblikovanju fasad je treba upoštevati značilnosti krajevne arhitekture z uporabo ometa, kamna in lesa. Vsi bungalovi z oznako S4 morajo biti tlorisno, višinsko in oblikovno poenoteni ter imeti enako oblikovane terase, strehe in nadstreške.

Dostop do severnega dela je že zagotovljen preko parcele 505/10 k.o. Kokarje, ki se navezuje na javno pot Spodnje Pobrežje – Veniše. Na severnem delu je potrebno znotraj SGPS1 zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto za osebna vozila (PM) na vsako sobo, 1 PM na 10 sedežev v gostinskem lokalu, 1 PM

**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

na en hiško na drevesu oziroma eko hiško in parkirna mesta za zaposlene. Znotraj posamezne gradbene parcele namenjeni gradnji bungalovov z oznakami od GPS2 do GPS19 je potrebno zagotoviti najmanj 1 PM.

Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora

Pri pripravi SD UN so bila smiselno upoštevana temeljna pravila urejanja prostora na podlagi ZUreP-3, kot jih določa v II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.

Pri prostorskem načrtovanju se v skladu z 21. členom ZUreP-3 predvidi racionalna raba prostora, in sicer se predvidi gradnja na še nezazidanih stavbnih zemljiščih v okviru obstoječega območja za turizem, ki je delno že pozidano. Umeščajo se tako nove stavbe kot prizidave že zgrajenih stavb. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječe prometne infrastrukture.

Območje SD UN se naveže na obstoječo GJI. Začasna raba ni predvidena.

Nadalje se pri prostorskem načrtovanju na območju SD UN v skladu z 22. členom ZUreP-3 varuje kakovostne grajene in naravne prvine in sicer tako, da se merilo gradnje prilagodi obstoječemu gabaritu turističnega območja. V naravne prvine območje SD UN ne posega, saj se nahaja na območju delno zazidanih stavbnih zemljišč. Območje SD UN ne posega v varstvene režime kulturne dediščine. Območje SD UN ne posega v območja ohranjanja narave in na vodovarstvena območja.

Območje SD UN, ki je namenjeno turizmu, v skladu s 33. členom ZUreP-3 spada med druga ureditvena območja.

Pri prostorskem načrtovanju na območju SD UN se skladno z 34. členom ZUreP-3 upoštevajo pravila za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (GJI). Za potrebe gradnje na območju GJI se izkoristi že obstoječa infrastruktura vključno s prometnicami in dostopi. Z navezavo na obstoječo GJI se zagotavlja racionalna raba.

V skladu s 38. členom ZUreP-3 so za območje SD UN zasnovani prostorski izvedbeni pogoji (PIP), s katerimi se določa namembnost posegov v prostor, njihovo lego, velikost in oblikovanje, velikost gradbenih parcel, gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugi pogoji za izvajanje akta.

Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi SD ZN so smiselno upoštevana pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS), ki se v skladu z določbami 3. odst. 340. člena ZUreP-3 uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3.

Z načrtovanjem SD ZN je v skladu s 35. členom PRS zagotovljeno ustrezno načrtovanje posebnih območij, kjer gre za obstoječa območja površin za turizem. Obstoječa območja površin za turizem se urjeajo po načelu vzpostavljanja raznolike ponudbe in smiselnega dopolnjevanja. Urejanje območij površin za turizem se načrtuje celostno in povezano z grajeno strukturo naselij ter z zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori v naseljih.

V skladu z 87. členom so določena oblikovna in funkcionalna merila in pogoji na območju SD UN kot tudi druga vsebina 3. odst. 87. člena (velikost in oblikovanje objektov in GP, namen, funkcionalna

**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

zasnova, zmogljivost, lega in orientacija ipd.). V skladu z 88. členom PRS je določena tipologija zazidave in pogoji za njeno ohranjanje. Na podlagi 90. člena so določeni tudi višinski gabariti objektov. Za določanje tlorisnih velikosti stavb so v skladu z 91. členom določene tlorisne dimenzije. Določene so velikosti in oblikovanje objektov skladno z 92. členom, nadalje velikost in oblike GP skladno z 93. členom ter namen, funkcionalna zasnova in lega objektov skladno z 94. členom PRS.

Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS), površin za mirujoči promet (97. člen PRS) in opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS)

Na podlagi namenske rabe na območju UN, ki je določena kot stavbna zemljišča oz. *BT – Površine za turizem*, so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj SD UN. Dozidave se morajo namreč oblikovno in funkcionalno usklajevati z osnovnim objektom.

Kot horizontalne regulacijske linije so določene dimenzije stavb.

Kot vertikalna regulacijska linije je določena višina objektov.

S tem je zagotovljeno tudi upoštevanje določb 90. člena PRS (usmeritve za določanje višine objektov).

GP je oblikovana tako, da omogoča gradnjo na uravnane terenu, pri njenem oblikovanju so upoštevane značilnosti prostora ter zahtevan odmik od sosednjih zemljišč in stavb.

Upoštevanje določb Pravilnika OPPN

SD UN je izdelan skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

Pravilnik OPPN v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN. V 15. členu Pravilnika OPPN je določena vsebina osnutka OPPN. Pri pripravi SD UN so bile v večini upoštevane predpisane vsebine, kot jih določa 15. člen, razen prikaza ureditev potrebnih za varovanje okolja in ohranjanje narave, ker se omenjene vsebine ne nahajajo znotraj območja SD ZN.

Območje SD UN se izdeluje za manjši del UN, kjer so načrtovane investicije in jih ni moč umestiti z obstoječim UN.

Upoštevanje določb OPN

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 morajo biti prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v 5. odst. 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. OPPN tako izhaja iz OPN in podrobneje definira pogoje pozidave na območju OPPN.

Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju skladno z 2. odst. 127. člena ZUreP-3.

Usmeritve/PIP iz OPN

Na območju predvidenih gradenj je v skladu z OPN Občine Nazarje (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 27/2019) v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu turistične kmetije Buteko (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 3/95, 1/01, 2/08). (v nadaljevanju UN).

**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

V skladu z OPN je na območju SD UN namenska raba BT – površine za turizem, ki so namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno.

V skladu s 74. členom OPN se PIP-i določeni v OPN, v veljavnih izvedbenih prostorskih aktih na območjih OPPN ne uporabljajo.

Kljub temu so v SD UN smiselno povzete določbe OPN in sicer:

Vrste, velikosti in oblikovanje objektov (78., 82. in 83. člen)

Podrobnejši pogoji so opredeljeni v prilogi 1.

BT
1. Podrobnejša namenska raba POVRŠINE ZA TURIZEM, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev
2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba
3. Tipologija zazidave: - ni enotno opredeljena
4. Faktor zazidanosti: - praviloma do 0.6
5. Dopustne dejavnosti: - bivanje, gostinstvo in trgovina v povezavi s turizmom, intelektualne dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
6. Dopustni objekti Stavbe: - nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, druge stavbe za opravljanje dejavnosti območja. Gradbeni inženirski objekti: - objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi, - cevvodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
7. Nezahtevni in enostavni objekti - v prilogi 3
8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

- pri umeščanju dislociranih objektov (planinski dom, lovski dom ipd) se smiselno upoštevajo pogoji za SK.

Gabariti:

- gabariti niso predpisani,
- tlorsni in vertikalni gabariti se prilagodijo posameznemu območju in krajinskim značilnostim,
- objekti se lahko združujejo v večje ali manjše turistične komplekse z izraženo jasno strukturo med osrednjimi stavbami in manjšimi enotami kot apartmaji.

Streha:

- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), dopustne so tudi ravne strehe in enokapnice, predvsem pri objektih večjih dimenzij oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorsa,
- strešna kritina je opečne barve, lahko tudi sive, črne ali rjave barve.

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- objekti naj bodo sodobno arhitekturno oblikovani v smislu kakovostnega in prepoznavnega poudarka prostora,
- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase.

Nezahtevni in enostavni objekti (79. člen)

(1) Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov so opredeljene v prilogi 3 po posameznih namenskih rabah in sicer za BT:

- garaža, nadstrešek in podobni objekti
- drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti
- grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, drog, sanitarna enota, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica
- telefonska govorilnica, sanitarna enota, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbeni oprema
- sosedske ograje, varovalne ograje, igriščne ograje, protihrupne ograje,
- podporni zid z ograjo
- kozolec, kmečka lopa, pastirski stan, grajeni rastlinjak, skedenj, senik, kašča, koruznjak
- klet, vinska klet
- grajeni rastlinjak
- grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja in opora za trajne nasade, napajalno korito, krmišče, grajena poljska pot

Odmiki (81. člen)

**naziv akta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU TURISTIČNE KMETIJE BUTEKO**

ID št. prostorskega akta:

SPREMLJAJOČE GRADIVO

(1) Odmiki od parcelnih mej:

- novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele,
- novi objekti (nad in pod terenom) morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta,
- med posestne ograje, škarpe in podporne zidove se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0.50 m od parcelne meje,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča) od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50 m,
- odmiki spominskih obeležij in elementov urbane opreme od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50m.

(2) Odmiki med objekti:

- odmiki med objekti so praviloma enaki višini kapi višjega objekta razen, ko predvideni objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, kjer mora biti odmik enak 1.5 višine kapi predvidenega objekta (osončenje),
- odmiki med objekti morajo upoštevati higiensko zdravstvene in požarno varstvene normative.

(3) Manjši odmiki od odmkov, navedenih v predhodnih odstavkih tega člena, so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

Parkirne površine (94. člen)

(1) Pri gradnjah novih objektov ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta na parceli namenjeni gradnji posameznega objekta, in sicer tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce..

(2) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(3) Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka v okolici. Večje parkirne ploščadi morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves.

(4) Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3.5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno v območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.

(5) Glede na namembnost ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest praviloma upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Namembnost objekta	Število PM
počitniške hiše	1 PM
športna igrišča	1 PM / 200 m ² BTP, od tega 20% PM za avtobuse
gostinski lokal	1 PM / 10 sedežev
gostinske stavbe s prenočišči	1 PM / 5 sob