



OBČINSKA UPRAVA
Savinjska cesta 4
3331 NAZARJE

Tel: 03 839 16 00
Fax: 03 839 16 15

Številka: 3505-0003/2019-3
Datum: 5. 12. 2019

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN – SP 5 (STANOVANJSKA GRADNJA)

Pravna podlaga:

- **Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)**
- **Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja, št dokumenta 010-3/2019/141 -10922-01 z dne 9. 5. 2019, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.**
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Nazarje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2019) v nadaljevanju OPN.**

Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPPN pripravi **izhodišča** za pripravo OPPN, kot jih predpisuje 108. člen ZureP-2.

Izhodišč ni potrebno posebej pripravljati, če so usmeritve za pripravo OPPN celovito in dovolj podrobno določene v OPN oziroma v primeru, da vse elemente izhodišč iz 108. Člena ZureP-2 vsebuje pobuda investitorja.

POJASNILO:

V skladu z 118. Členom ZureP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. Člena ZureP-2.

Občina pripravi izhodišča za OPPN samo v primeru, če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso dovolj natančne ali celovite ali pa priprava OPPN z OPN ni bila vnaprej predvidena. Pri pripravi izhodišč za OPPN je tako kot pri postopku priprave OPN potrebno vključevati javnost.

Kadar se OPPN pripravlja na podlagi pobude investitorja, se lahko pobuda investitorja šteje za izhodišča, če vsebuje vse elemente iz 108. Člena ZureP-2, kar je potrebno tudi za uspešno sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih. Pri tem naj se navede, da pobuda poleg vsebine iz 3. Odstavka 118. Člena ZureP-2 vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za

vsebinsko izhodišč v prvem odstavku 108. Člena ZureP-2. Ministrstvo ob tem izpostavlja, da je OPPN prostorski akt občine in tudi če se pripravlja na pobudo investitorja, odločitve še vedno ostajajo v domeni občine oziroma medsebojnega dogovora o obveznostih med občino in investitorjem. Če je pobuda investitorja neprimerna za občino, se občina do tega lahko opredeli in investitorja pozove k spremembi. Te aktivnosti se lahko dogovorijo v pogodbi (npr. v kolikšnem času je potrebno dopolniti pobudo ali kasnejši osnutek prostorskega akta in na kakšen način).

V kolikor so usmeritve za pripravo OPPN celovito in dovolj podrobno določene v OPN, priprava novih izhodišč ni potrebna. V takšnem primeru tudi izvedba javnih delavnic v postopku priprave OPPN ni potrebna, saj se šteje, da so bila posvetovanja z javnostjo primerno opravljena v fazi priprave izhodišč za OPN in nato obravnave osnutka OPN.

1. Izhodišča za pripravo OPPN:

108. člen ZUREP – 2 (izhodišča za pripravo OPN) – smiselno se uporabi za pripravo OPPN

(1) Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

(2) Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.

(3) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

Pobuda investitorja Jaka Vršnak, Spodnje Kraše 31, 3341 Šmartno ob Dreti za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje SP - 5, opredeljuje vse določbe, ki jih predpisuje 108. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

Investitor OPPN:	DA
Izdelovalec OPPN	Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje
Št. pobude/projekta:	19/19, oktober 2019
Opredelitev namena in potreba po pripravi OPPN v pobudi	DA
Opredelitev ključnih vsebinskih predlog in	DA

nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti V POBUDI	
Opredelitev potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje v pobudi	DA
Opredelitev okvirnih rokov za izvedbo priprave OPPN in investicij iz prejšnje alineje	DA

Za izvedbo nameravane gradnje bodo potrebna vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo zlasti za priključevanje predvidenih objektov na obstoječe prometno, komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo .

Skupaj s postopkom priprave OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo OPPN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike bo osnova za pripravo programa opremljanja.

Finančna sredstva za izdelavo OPPN ter izgradnjo priključkov na obstoječo komunalno opremo in gospodarsko javno infrastrukturo bo zagotovil pobudnik/ naročnik.

2. Obravnavano območje ima v OPN oznako SP 5 in zajema:

Parcelna št.	K.O.	Namenska rabe	Podrobnejša namenska raba	EUP
278/13	939 – Pusto polje	Stavbno zemljišče	Stanovanjske površine (SS)	SP 5
279/1	939 – Pusto polje	Stavbno zemljišče	Stanovanjske površine (SS)	SP 5

124. člen OPN določa splošne pogoje za urejanje na območjih predvidenih OPPN:

- (1) Za EUP, kjer je predvidena izdelava OPPN, so določeni PIP, ki veljajo do njegovega sprejema in usmeritve za izdelavo OPPN in so opredeljeni v prilogi 2.
- (2) Za EUP, kjer je predvidena izdelava OPPN, se praviloma pripravi po en OPPN, lahko pa tudi več OPPN ob zagotovitvi, da posamezni OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo). Lahko se izdelata en OPPN za več EUP skupaj.

125. člen OPN določa pogoje za pripravo OPPN, ki niso določeni s tem odlokom:

Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere se izdelava OPPN, pa le ta s tem OPN še ni predviden:

- gradnja objektov z enim ali dvema stanovanjema, kadar gre za več kot osem objektov ali za površino, ki presega 1,0 ha,
- gradnja objektov z več stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja, kadar je kapaciteta objekta več kot 6 stanovanj,
- kamp nad 0,50 ha,
- umestitev cest in ostale GJI, kadar le ta predstavlja javni interes.

126. člen OPN določa dopustne posege na območjih predvidenih OPPN:

Na območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, so do izdelave OPPN dopustni naslednji posegi, če ni drugače opredeljeno v prilogi 2:

- vzdrževanje objektov:
 - redno vzdrževanje,
 - vzdrževalna dela v javno korist,
- gradnje skladno z opredelitvijo po območjih podrobnejše namenske rabe:
 - dozidave obstoječih objektov,
 - nadzidave objektov dopustnih gabaritov za vrsto obstoječega objekta,
 - rekonstrukcije objektov,
 - odstranitve objektov in novogradnja iste namembnosti na mestu odstranjenega objekta,
- gradnja in postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki predstavljajo dopolnilne objekte k že izgrajenemu objektu na parceli namenjeni gradnji skladno z opredelitvijo po posameznih namenskih rabah,
- sprememba namembnosti:
 - spremembe namembnosti so možne za dejavnosti, ki so v skladu z namembnostjo območja namenske rabe ali EUP, ob upoštevanju normativov za varstvo okolja,
- gospodarska javna infrastruktura:
 - redno vzdrževanje, obnavljanje, rekonstrukcije in novogradnje ter odstranitve objektov za potrebe gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov komunale, energetike, prometa in zvez in drugo.

Prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za posamezna območja podrobnejše namenske rabe iz Priloge 1 OPN:

SS	
1. Podrobnejša namenska raba	STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi
2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba	
3. Tipologija zazidave:	- eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri

stanovanjske enote).
4. Faktor zazidanosti: - praviloma do 0.4
5. Dopustne dejavnosti: - bivanje brez dejavnosti, - bivanje s spremljajočimi dejavnostmi: - trgovina na drobno (razen z motornimi gorivi), - gostinstvo (razen avtokampi in postajališča za avtodome), - intelektualne dejavnosti, - vzgoja in izobraževanje, - zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve, - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, - druge dejavnosti, - dopustna je tudi kmetijska dejavnost v okviru obstoječih kmetij. Pogoji za umeščanje dejavnosti: - dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), neposredna navezava na javne ceste, - dejavnost naj ne generira tovarnega in večjega osebnega prometa, - možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje, - nestanovanjske stavbe, ki so v celoti namenjene za opravljanje dejavnosti brez bivanja, so dopustne ob pogoju izdelave IPA, razen za kmetijske stavbe v okviru obstoječih kmetij.
6. Dopustni objekti Stavbe: - stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote), - nestanovanjske stavbe: garaže in druge stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti. Gradbeni inženirski objekti: - objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi, - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, - igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.
7. Nezahtevni in enostavni objekti - v prilogi 3

8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.3 do 1:2,
- tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike). Dovoljeni so izzidki, ki praviloma ne smejo presegati 1/3 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah,
- na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami,
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

Višinski gabariti:

- na ravnem terenu (K) + P + M ali (K) + P + 1, klet je dopustna le ob pogoju, da je vkopana vsaj do 2/3 višine kleti,
- na nagnjenem terenu K + P, K + M ali K + P + M, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana, kolenčni zid objekta s klasično dvokapnico ali večkapnico je največ 1.20 m,
- nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhete naselja.

Streha:

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- 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), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Zunaj območij strnjjenih tradicionalnih delov naselij ali občutljivejših območjih prostora z vidika krajinskih značilnosti so možne tudi enokapnice in ravne strehe. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
- naklon streh je praviloma v razponu od 35° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici (trapezne frčade niso dopustne),
- na varovanih objektih in v območjih kulturne dediščine so strešne odprtine izjemoma možne v obliki tradicionalnih frčad in strešnih oken. Vse odprtine na eni strehi morajo biti enako oblikovane ter enakega naklona kot je osnovna strešina. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Strešne odprtine morajo slediti rastru fasadnih odprtin in biti kompozicijsko skladne z arhitekturno zasnovo objekta.

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton

in drugih sodobnih materialov). V območjih naselbinske dediščine ali občutljivejših območjih prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za posamezna območja EUP in PIP na območjih predvidenih OPPN iz Priloge 2 OPN:

Ime naselja	Oznaka EUP	Način urejanja	Namenska raba prostora / PIP glede na namensko rabo prostora (priloga 1)	Podrobnejši PIP/veljavni IPA/ PIP na območjih predvidenih OPPN
SPODNJE KRAŠE				
	SP-5	OPPNp	SS	- do izdelave OPPN na območju niso dovoljeni posegi v prostor - predvidena je individualna stanovanjske gradnja – prosto stoječa gradnja. Arhitektura objektov je lahko sodobna, upoštevati pa je potrebno kvalitetne značilnosti in detajle krajevne arhitekture. Streha načeloma simetrična dvokapnica, naklon strešine med 35° in 45°, možno v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami . Gabariti objektov: P+1 ali P+IP.

Vrste dopustnih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora se smiselno prilagodi Prilogi 3 iz OPN.

Povzetek:

OPPN se pripravlja na podlagi pobude investitorja, zato se lahko pobuda investitorja šteje za izhodišča, ker vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2, kar je potrebno tudi za uspešno sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih. Pobuda poleg vsebine iz 3. odstavka 118. člena ZUreP-2 vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

Izhodišč ni potrebno posebej pripravljati, ker so usmeritve za pripravo OPPN celovito in dovolj podrobno določene v OPN oziroma, vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2 vsebuje pobuda investitorja.

Pripravila:

Lucija Poličnik, dipl. inž. geod.

Urad za okolje in prostor SAŠA regije



Direktor občinske uprave:

Samo BEGIČ, univ. dipl. oec.

