

NAROČNIK: VILMA IN ANTON TOPOLŠEK
Križevac 11A, Križevac, 3214 Zreče

VRSTA PROJEKTA: SPREMEMBA IN DOPOLNITEV ODLOKA O
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA ŠIRITEV TURISTIČNE KMETIJE URŠKA

PREDMET: OPREDELITEV GRADNJE NEZAHTEVNIH IN
ENOSTAVNIH OBJEKTOV

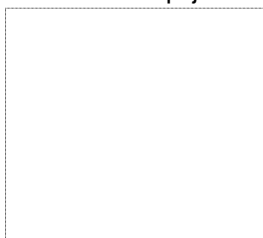
LOKACIJA: Križevac 11a

IZDELAL: BIRO 2001 S.P.
Trg Alfonza Šarha 1, Slovenska Bistrica

ŠTEV. PROJEKTA: 05/17-OPPN/SP

ODGOVORNI VODJA
PROJEKTA:

LJUBICA OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh.
Osebna stampiljka: Podpis:



ODGOVORNI PROJEKTANTI:

Urbanistični del:

LJUBICA OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh.
Osebna stampiljka Podpis:



Komunalni del:

MAKSIMILIJANA OZIMIČ ZORIČ, univ. dipl. inž. gradb.
Osebna stampiljka Podpis:



ŠTEVILO IZVODOV:

1 2 3 4 + arhivski

IZDELANO:

marec 2017

BIRO 2001 S.P.

ODGOVORNA OSEBA: Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, univ.dipl.inž.gradb.

VSEBINA

SPLOŠNI DEL

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
- kopija odloka iz Uradnega glasila slovenskih občin št. 37/2012

ODLOK

- osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN

TEKSTUALNI DEL

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
2. UREDITVENO OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA
3. UMEMTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
 - 3.1. Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji
 - 3.2. Vrsta načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti
 - 3.3. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
4. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

PRILOGE

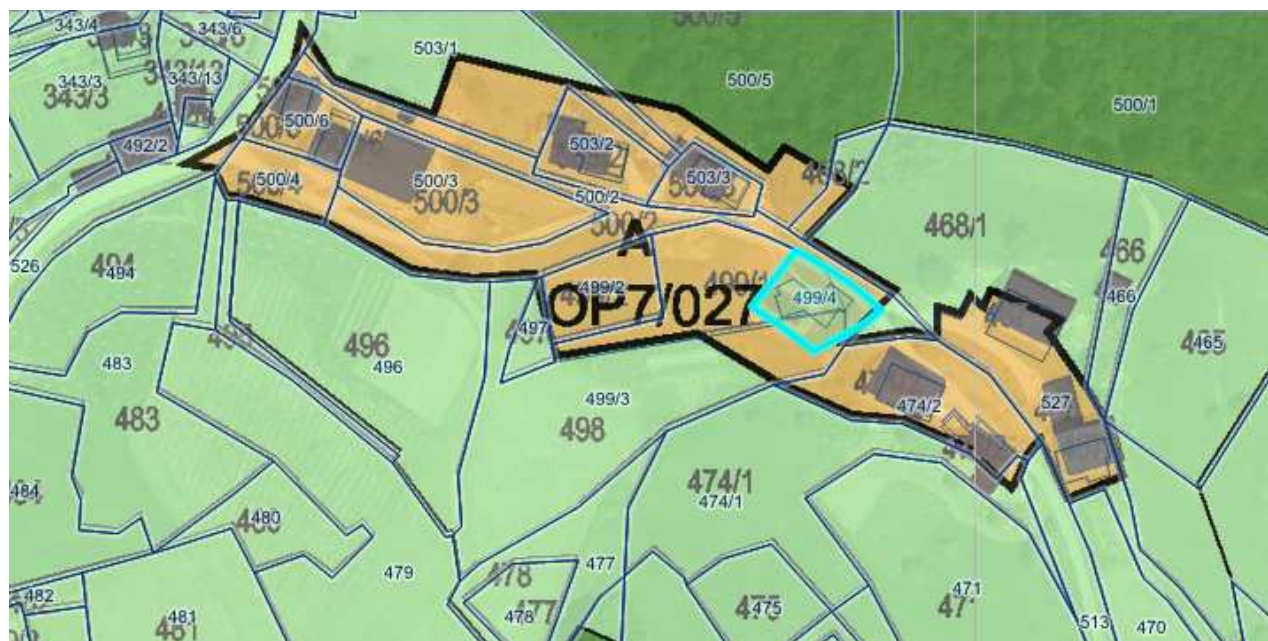
1. Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, Odločba št.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje obravnave obsega vse parcele znotraj meje obdelave in sicer parc. št. 503/1-del, 503/3 in 503/2, 500/5-del, 468/2-del, 500/2-del, 500/3-del, 498-del, 497-del, 499/2, 499/1, vse k.o. Križevac, ter ostale okoliške za izvedbo prostorskih ureditev in ureditev komunalnih priključkov.

Območje se ureja v skladu z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev turistične kmetije Urška (UGSO, št. 37/10.12.2012).

OP7/027 - del	A	območje turistične kmetije Urška
- del		Odlok o OPPN za širitev turistične kmetije Urška(Ur.I.RS, št. 37/12)



Sloka 1:Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>
Izsek iz OPN – namenska raba (kartografski del)



Slika 1: vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>
Orfo foto posnetek širšega območja obravnave z objekti turistične kmetije Urška in mejo obdelave

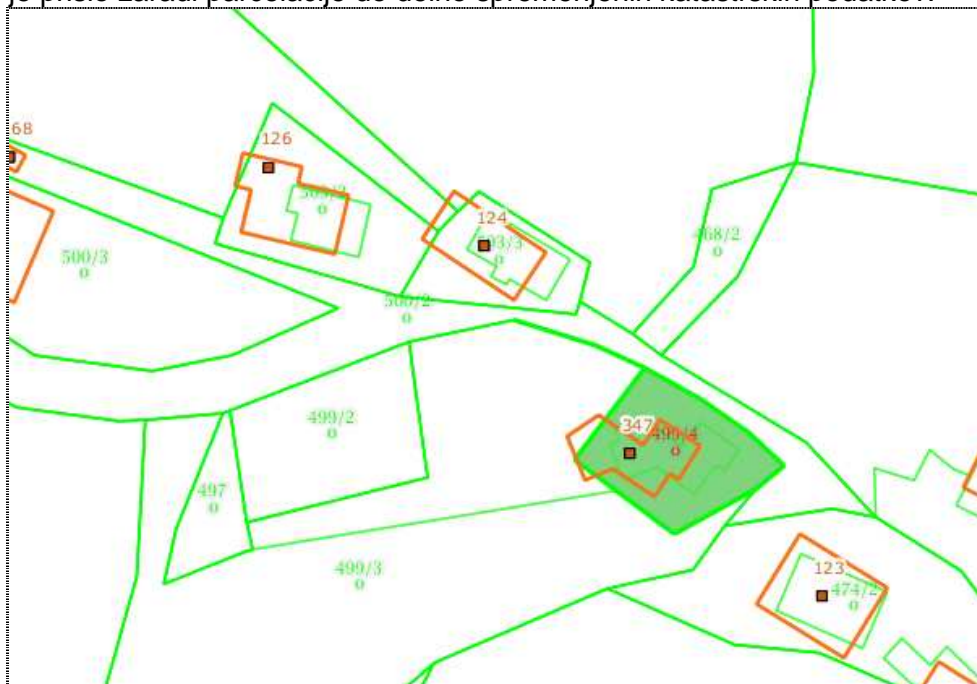
Po objavi odloka je bila realizirana le I. faza izvedbe OPPN, ki je predvidela gradnjo stanovanjske hiše. Zaradi recesije in trenutnega slabšega finančnega položaja v panogi, investitor ne more pristopiti k naslednjim fazam.

Glede na zahteve trga in potrebe gostov bi bilo priporočljivo izvesti nekatere nezahtevne in enostavne objekte kot funkcionalno dopolnitev dejavnosti oz. izvesti posege v drugačnem zaporedju oz. vrstnem redu.

Vse ureditve po osnovnem OPPN ostanejo nespremenjene kot dopolnilna dejavnost na turistični kmetiji Urška, le zaporedje, vrstni red posegov bi prilagodili zahtevam trga in finančnemu stanju.

2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje obravnave v OPPN zajema parc. št. 503/1-del, 503/3 in 503/2, 500/5-del, 468/2-del, 500/2-del, 500/3-del, 497-del, 499/2, 499/3-del, 499/4, vse k.o. Križevac. Po sprejetju OPPN je prišlo zaradi parcelacije do delno spremenjenih katastrskih podatkov.



Sloka 2: Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.9479638397791089#>

2.2. Meja OPPN ostane nespremenjena.

3. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

3.1. Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s soslednjimi območji

3.1.1. Območje obravnave leži v naselju Križevac. Na kmetiji je že 20 let uveljavljena dopolnilna dejavnost – turizem na kmetiji – z nudenjem prenočitvenih zmogljivosti, prehrane s pretežno domačimi pridelki, wellness centrom, organiziranjem delavnic na kmetiji za otroke in odrasle, ...

Teren je v območju obravnave zmerno padajoč v južnem in jugovzhodnem pobočju, kjer so vinogradi in sadovnjak. Prostorska ureditev je predvidena na funkcionalnem zemljišču kmetije in na novih nepozidanih stavbnih zemljiščih.

3.1.2. Območje je povezano z naseljem z lokalno cesto. Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno ter energetska infrastrukturo v širšem območju. Vplivi novogradnje z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, bodo optimalni. V neposredni bližini je vsa infrastruktura, ki je potrebna za oskrbo predvidenih objektov.

3.13. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana je z Odločbo št. 35409-154/2012/1 dne 9.7.2012 ugotovilo, da CPVO ni treba izvesti. V obrazložitvi ugotavlja, da območje predlaganega urejanja ni poseg, za katerega bi bilo treba izvesti presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

3.2. Vrsta načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

3.21. Vrsta gradenj:

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov, njihova rekonstrukcija, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist, kakor tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

3.22. Vrste objektov:

1/ Stavbe

11000 Stanovanjske stavbe (z gradnjo se rešuje stanovanjski problem družinskega člana, ki dela na kmetiji) – že realizirano

12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

2/ Nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnim predpisom

3.3. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

3.3.1. Pogoji in usmeritve glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

Pogoji objektov oz. posegov št. 1 - 4 ostanejo nespremenjeni.

5 – NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI (povzeto po OPN - UGSO št. 64/2015)

66. člen

(posebni pogoji za dopustne nezahtevne in enostavne objekte)

Umeščanje nezahtevnih in enostavnih objektov iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost je dovoljeno ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- *Namembnost objekta mora biti skladna z osnovno oziroma podrobno namensko rabo (PNRP), ki je na osnovi 60. člena tega odloka določena za zemljišče na katerega se umešča objekt.*
- *Namembnost objekta mora biti skladna z vrsto dodatno dovoljenih dejavnosti, v kolikor so te določene za zemljišče na katerega se umešča objekt. Dodatno dovoljene dejavnosti so navedene v poglavju 3.2. (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja) tega odloka.*
- *Zaradi umestitve objekta ne sme biti presežen faktor dopustne izrabe prostora, v kolikor je ta določen za zemljišče na katerega se umešča objekt. Dopustne izrabe prostora so navedene v poglavju 3.2. (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja) tega odloka.*
- *Pri umeščanju objekta morajo biti upoštevani pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP, v kolikor so ti določeni za zemljišče na katerega se umešča objekt. Pogoji so navedeni v 82. členu tega odloka.*
- *Pri umeščanju objekta v prostor morajo biti upoštevani vsi pogoji za odmike objektov, ki so navedeni v poglavju 3.5. 1.2 (Odmiki objektov) tega odloka.*

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev turistične kmetije Urška (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 37/12) se na koncu 6. člena doda nova 5. točka, ki se glasi:

»5 – NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI

Umeščanje nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljeno ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- Ob načrtovanih objektih iz točk 1 - 4 tega člena, je na območju podrobnega prostorskega načrta dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Prav tako je do izgradnje načrtovanih objektov dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov na mestu načrtovanih objektov 1 – 4 tega člena.
- Vrsta enostavnih in nezahtevnih objektov, dopustna velikost, način gradnje in rabe ter drugi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se objekt lahko šteje za enostavni ali

nezahtevni objekt, je določena z veljavnimi predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje.

- V primeru gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe skupni faktor zazidanosti, to je razmerje med zazidano površino osnovne stavbe skupaj z enostavnimi in nezahtevnimi objekti ter celotno površino gradbene parcele, ne sme presegati 0,4.
- V primeru pogodno stabilnega terena je potrebno za temeljenje pridobiti pogoje geomehanika.«

75. člen

(pogoji glede lege objektov na parceli namenjeni gradnji)

Pri določanju odmikov nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- *Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta).*
- *Odmik ograje od meje s sosednjim zemljiščem je najmanj 0,30 m, če je odmik manjši oziroma je ograja postavljena na posestno mejo, je potrebno pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Če je sosednje zemljišče javna cesta, zgornji rob ograje oziroma lega ograje ne sme posegati v polje preglednosti in si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.*
- *Škarpe in podporni zidovi so od meje s sosednjim zemljiščem oddaljeni najmanj 1,0 m. Za manjši odmik je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Če je sosednje zemljišče javna cesta, zgornji rob zidu oziroma lega ne sme posegati v polje preglednosti in si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste. V primeru pogodno stabilnega terena je potrebno za temeljenje pridobiti pogoje geomehanika.*

V odloku se za 1. točko 7. člena doda nova 2. točka, ki se glasi:

»2. Lega in velikost nezahtevnih in enostavnih objektov

Pri določanju odmikov nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta).
- Odmik ograje od meje s sosednjim zemljiščem je najmanj 0,30 m, če je odmik manjši oziroma je ograja postavljena na posestno mejo, je potrebno pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.
- Škarpe in podporni zidovi so od meje s sosednjim zemljiščem oddaljeni najmanj 1,0 m. Za manjši odmik je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.
- Če je sosednje zemljišče cesta po kateri se odvija promet, objekt ne sme posegati v polje preglednosti, odmik nezahtevnega ali enostavnega objekta od vozišča mora biti najmanj 1,5 m.
- Če je sosednje zemljišče javna cesta, zgornji rob zidu oziroma lega ne sme posegati v polje preglednosti in si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.«

89. člen

Za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo naslednji pogoji:

- *upoštevajo se pogoji iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost, v kolikor niso v nasprotju z ostalimi določili tega odloka;*
- *upoštevajo se enaka merila in pogoji oblikovanja kot za novogradnje, ne glede na to ali se gradijo kot prizidki k stanovanjskim oziroma gospodarskim objektom ali kot samostojni objekti; gradnja nezahtevnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno dopolnitev obstoječih stanovanjskih oziroma gospodarskih poslopij, kot samostojnih*

objektov je dovoljena le v primerih, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zadovoljiti manjkajočih prostorskih potreb.

4. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Možna je etapna izvedba posameznega sklopa gradnje in se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V prvi etapi je bila zgrajena stanovanjska hiša.

Glede na zahteve trga oz. potrebe gostov in finančno zmožnost investitorja se lahko gradnja objektov izvede v drugačnem zaporedju.

- Etapnost/faznost gradnje pogojuje tudi povpraševanje na trgu in trenutni gospodarski položaj oz. stanje v branži (turizem, zdraviliške/zdravstvene storitve)
- Zaporedje gradnje objektov korigiramo v 25. členu, s čimer dovolimo gradnjo nezahtevnih objektov (z enostavnim gradbenim dovoljenjem) in enostavnih objektov (brez gradbenega dovoljenja na osnovi lokacijske informacije).

Odlok se v 25. členu spremeni tako, da se glasi:

- »Glede na zahteve trga oz. potrebe gostov in finančno zmožnost investitorja se lahko gradnja objektov izvede v poljubnem vrstnem redu.«

5. KONČNA DOLOČILA

Ostali pogoji iz osnovnega OPPN ostanejo nespremenjeni. Sprememba in dopolnitev OPPN je izdelana zaradi manjših sprememb le v tekstualni obliki.

Sestavila:
Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, udig.