

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav: VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Izhodišče

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 61/18) je za celotno enoto urejanja prostora VR04 obvezna izdelava OPPN. Del EUP Vrtoglav: VR01 se zaradi izkazane potrebe po enotni funkcionalni in oblikovni zasnovi celotnega območja OPPN vključi v območje OPPN na podlagi 5. odstavka 113. člena OPN. Le-ta določa, da se OPPN lahko pripravi tudi za druga območja, ki niso določena v OPN, če se za to izkaže potreba po tem, ko je odlok o OPN že stopil v veljavo. Pri pripravi OPPN na teh območjih se smiselno upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji in dopustna izraba prostora, ki je predpisana v posamezni EUP.

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 95/159, 95/160, *166, *167/1, 562/17, 1262/1 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 95/99, 95/96, 95/116, 95/114, 95/105, 95/106, 95/168, 95/170, 95/171, 95/178, 95/179, 652/18, vse k.o. Male Braslovče.

Z OPPN se umešča širitev naselja Vrtoglav proti jugu, znotraj katere je predvidena gradnja 13 stanovanjskih stavb z oznako S1 do S13, z vso pripadajočo komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo. Načrtovana je tudi rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste JP 929661, njeno podaljšanje proti zahodu in izgradnja nove dovozne ceste znotraj območja OPPN.

Na območju OPPN je v skladu s predpisom o razvrščanju objektov in v skladu z določeno namensko rabo prostora SK – površine podeželskega naselja, dopustna gradnja naslednjih stavb:

- 111 Enostanovanjske stavbe.

Ravno tako je na območju OPPN v skladu s predpisom o razvrščanju objektov dopustna gradnja gradbeno inženirskih objektov, od tega:

- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo bazeni za kopanje (za lastno rabo),
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora

Pri pripravi OPPN 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 dela obravnavanega naselja, ki je predmet OPPN, se v skladu z 21. členom ZUreP-3 predvidi racionalna raba prostora, in sicer se predvidi gradnja na nezazidanih stavbnih zemljiščih v okviru naselja, ki je kot območje naselja določeno v hierarhično višjem prostorskem aktu, OPN. Umešča se stanovanjska raba, ki je tudi pretežna raba naselja Vrtoglav. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječe prometne infrastrukture. Širše območje OPPN je ruralnega značaja, južno od območja se nahaja Braslovško jezero, s čimer je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajeno strukturo in zelenimi površinami. Območje OPPN se poveže z obstoječo GJI, ki se delno rekonstruira (obstoječa cesta), manjkajoča GJI se dopolni in dogradi. Začasna raba ni predvidena.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Nadalje se pri prostorskem načrtovanju na območju OPPN v skladu z 22. členom ZUreP-3 varuje kakovostne grajene in naravne prvine in sicer tako, da se merilo gradnje prilagodi obstoječemu gabaritu naselja, na območje OPPN se umesti individualna stanovanjska gradnja. Le-ta se zaključi z jasnim robom na jugu, kjer se nahaja kakovostna naravna prvina obvodnega prostora Braslovškega jezera, ki se kot taka ohranja. Gradnja se prilagaja reliefu tako, da se določi natančnejša lega stavb glede na teren, njihova višinska kota se poenoti glede na koto prometnic. Gradnja ne vpliva na veduto naselja, saj je slemenska gradnja Vrtoglava najbolj izrazita in prepoznavna iz smeri regionalne ceste na vzhodnem robu občine, od koder se proti Vrtoglavu odpirajo prosti pogledi, medtem ko je območje OPPN umeščeno na južno pobočje pod slemensko lego naselja.

Pri prostorskem načrtovanju na območju OPPN se skladno z 25. členom ZUreP-3 upošteva načelo razvoja poselitve, saj je gradnja predvidena v območju obstoječega poselitvenega območja na nezadostno izkoriščenem območju nezazidanih stavbnih zemljišč. Pri tem je upoštevana tipologija in morfologija gradnje prostostojećih individualnih stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti, neposredna bližina ruralnega prostora in jezera pa zagotavlja kvalitetne zelene površine.

Pri načrtovanju OPPN se nadalje upošteva 27. člen ZUreP-3 oz. temeljno pravilo notranjega razvoja naselja. Z gradnjo se namreč izkoristi obstoječa nezazidana stavbna zemljišča in zgošča ekstenzivno izrabljena zemljišča do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječih sistemov infrastrukture, ki se za potrebe gradnje na območju OPPN dogradi. Hkrati z načrtovanjem stavb na območju OPPN se skladno z 34. členom ZUreP-3 načrtuje tudi potrebna GJI in sicer tako, da se racionalno izkoristi že obstoječa GJI, manjkajoča pa se za potrebe gradnje na območju OPPN dogradi.

V skladu s 38. členom ZUreP-3 so za območje OPPN zasnovani prostorski izvedbeni pogoji, 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.

Pri načrtovanju OPPN je upoštevano tudi temeljno pravilo glede meril za načrtovanje gradbenih parcel (GP) skladno z 39. členom ZUreP-3. Določeno je število ter lega gradbenih parcel. Namen in velikost načrtovanih objektov je določena z max. stopnjami izkoriščenosti zemljišč in sicer tako, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje vseh objektov na območju OPPN. Skladno z 39. členom so uporabljena tudi druga merila pri določanju GP, mdr. dostopi do GP, zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest na vsaki GP, možnost postavitve pomožnih objektov, zagotavljanje primernih odprtih bivalnih in zelenih površin v sklopu GP, možnost priključevanja na GJI in podobno.

Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi OPPN 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 OPPN je v skladu z 32. členom PRS zagotovljena kvalitetna zasnova stanovanjske pozidave, ki bo zagotavljala primerno velike gostote zazidave. V skladu z 87. členom so določena oblikovna in funkcionalna merila in pogoji na območju OPPN kot tudi druga vsebina 3. odst. 87. člena (velikost in oblikovanje objektov in GP, namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega in orientacija ipd.). V skladu z 88. členom PRS je določena tipologija zazidave in pogoji za njeno ohranjanje. Na

**naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1**

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

podlagi 90. člena so določeni tudi višinski gabariti objektov. Za določanje tlorisnih velikosti stavb so v skladu z 91. členom določene stopnje izkoriščenosti zemljišč. 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. Pri načrtovanju so upoštevane določbe PRS glede površin za mirujoči promet ter pogoji opremljanja zemljišč za gradnjo, kot jih določata 97. in 100. člen PRS.

Načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Na območju OPPN je predvidena gradnja 13 stavb, ki so 111 Enostanovanjske stavbe. Zasnova pozidave je taka, da omogoča medsebojno povezovanje in povezavo z obstoječim naseljem. Z obvezno ravno streho stavb na strmejšem terenu so omogočeni nemoteni pogledi preko celotnega območja OPPN, s čimer se omogočajo socialni stiki, preko previdene navezave območja OPPN na obstoječo prometno mrežo naselja pa tudi povezava s prebivalci obstoječega naselja Vrtoglav. Max. Fz (0,4) izhaja iz 91. člena PRS za čista stanovanjska območja, s čimer se zagotavlja primerno velika gostota pozidave. Preko obstoječih prometnic lokalnega značaja je omogočena dostopnost do Letuša in občinskega središča Braslovče, kjer so zagotovljene potrebne vsakodnevne storitve in družbena infrastruktura. Območje OPPN je načrtovano v obstoječem naselju Vrtoglav, pri čemer se gradnja prilagaja obstoječemu naselju tako, da so upoštevane usmeritve za izdelavo OPPN kot jih določa OPN, ki pri tem izhaja iz širšega območja. Zaradi reliefne specifike območja in sicer terasaste gradnje v strmejšem pobočju, pa so načrtovane ravne strehe, s čimer se ohranja poglede ter zagotavlja vizualna odprtost območja. Ker se območje OPPN nahaja južnem delu naselja, pod pobočjem, ki je vizualno ločeno od preostale poselitve, tako poenoteno oblikovanje terasaste gradnje z ravnimi strehami ne bo imelo vpliva na vizualno podobo širše slemenske gradnje naselja Vrtoglav. Območje stanovanj je načrtovano tako, da se preko obstoječe prometne mreže zagotavlja dostopnost do centra naselja in do centralnega naselja občine (Braslovče) kot tudi do drugih regionalnih središč. Z izgradnjo 3RO in priključkov pri Šmartnem ob Paki in pri Parižljah (oddaljeno cca 3-4 km) bo območje OPPN dobro dostopno tudi v širšem regionalnem pomenu.

Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS)

Na podlagi namenske rabe na območju OPPN, ki je določena kot SK – Površine podeželskega naselja, so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj OPPN. Določena tipologija zazidave je enostanovanjska stavba kot stavba z enim stanovanjem v točkovnem vzorcu zazidave (Tipologija stavb – priročnik, MOP in FA, Ljubljana, 2019) na pravokotni gradbeni parceli (GP). Zaradi strmejšega terena je predvidena terasasta gradnja.

Regulacijske črte, ki so določene, so horizontalne in vertikalne regulacijske črte. Kot horizontalne regulacijske linije so določeni min. odmiki stavb do mej sosednjih zemljišč in s tem min. odmiki stavb od obstoječih in predvidenih cest kot javnih površin. Stanovanjske stavbe so lahko od cest kot javnih površin (oz. od sosednjih zemljišč) praviloma oddaljene min. 4,0 m, pomožni objekti (kot so lope, ute, garaže, nadstreški, delavnice, letne kuhinje) pa 1,5 m. S tem je določena gradbena meja 4,0 m za stavbe in 1,5 m za pomožne objekte do javne površine (ceste), ki je opredeljena kot navidezna črta, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Kot vertikalna regulacijska linije je določena višina objekta in sicer z etažnostjo. Določeno je, da do lahko stavbe S1-S3 največ dvoetažne, stavbe S4-S13 pa so obvezno dvoetažne, pri čemer mora biti severna stranica spodnje etaže v celoti vkopana. Višina etaž je pri vseh stavbah omejena na max. 3,5 m (in ne na povprečnih 3,0 m), saj se prilagaja predvidenim modernejšim zasnovam objektov, ki potrebujejo večje svetle višine prostorov ter izkoriščajo panoramske poglede proti jugu, hkrati pa se z določeno največjo možno višino etaže prepreči previsoka gradnja, ki bi onemogočila poglede preostalim stavbam na območju OPPN. Dodatno so določene tudi kote stavb in sicer z namenom zagotavljanja max. višine objektov, ki še omogoča poglede vsem stavbam na območju OPPN in sicer: kote najnižje

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

etaže pri stavbah S1 do S3 morajo slediti koti ceste JR 929661; kote spodnje etaže pri stavbah S4 do S6 ter kote zgornje etaže pri stavbah S8 do S11 morajo slediti koti predvidene dovozne ceste B; kota zgornje etaže pri stavbi S7 in kota spodnje etaže pri stavbi S13 mora slediti koti predvidene ceste A; kota spodnje etaže pri stavbi S12 pa mora slediti koti ceste na južni strani.

Na način iz prejšnjega odstavka je zagotovljeno tudi upoštevanje določb 90. člena PRS (usmeritve za določanje višine objektov). Ker gre za stanovanja, je višinski gabarit opredeljen z etažnostjo objekta.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena z max. faktorjem zazidanosti F_z : 0,4 ter max. faktorjem izrabe F_i : 0,8. F_z izhaja iz značilnosti širšega prostora, določb 7. odst. 91. člena PRS za čista stanovanjska območja ter določb OPN, ki v 109. oz. 72. členu kot okvirne usmeritve za OPPN priporoča sicer nezavezujoč F_z : 0,4. F_i prav tako izhaja iz značilnosti širšega prostora in okvirnih usmeritev OPN v 109. oz. 72. členu, kjer je priporočen F_i : 0,8. Kriterij stopnje izkoriščenosti zemljišč v PRS je sicer za F_i postavljen višje (F_i : 1,2), vendar je v OPN določen nižji (F_i : 0,8), saj to izhaja iz značilnosti naselja.

Velikost in oblika GP je določena v grafičnih načrtih in sicer v grafičnem prikazu št. 7: "Načrt parcelacije, M 1:500". Določenih je 13 GP za stavbe, GP so pravokotne oblike in takih velikosti, da omogočajo gradnjo enostanovanjskih stavb ter njihovo normalno uporabo in vzdrževanje. Za GP so določeni F_z in F_i kot je opisano v predhodnem odstavku. GP so oblikovane tako, da omogočajo terasasto gradnjo na strmejšem terenu in so zato večjih površin, saj je »uporabna velikost« GP na strmem terenu bistveno manjša, kot na uravnanim terenu. Objekte na vseh GP je možno priključiti na predvideno infrastrukturo, zagotovljen je tudi dostop do vseh GP. Znotraj vsake GP sta predpisani najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila in obračanje vozil tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Zaradi strmejšega terena je pri nadaljnji gradnji predvideno predhodno geološko mnenje.

Lega stavb je določena glede na potek nove prometnice, glede na reliefne značilnosti ter poglede. Stavbe so umeščene tako, da sledijo plastnicam in se prilagajajo terenu tudi po višini, pri čemer je predpisana max. etažnost ter višina etaže, zato da se zagotavljajo pogledi iz celotnega območja OPPN proti jugu. Lega stavb je določena tudi z odmiki od ceste in mej sosednjih zemljišč (predvidoma 4,0 m za stavbe ter 1,5 m za pomožne objekte), s faktorji F_z in F_i pa se omeji največja možna gostota pozidave tako, da so upoštewane okoliške značilnosti poselitve ter usmeritve nadrejenega OPN.

Znotraj vsake GP je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila in prostor za obračanje vozil, tako da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.

Predvideni objekti na območju OPPN se morajo priključiti na načrtovano gospodarsko infrastrukturo pod pogoji upravljalcev.

Dovoz do območja OPPN je že zagotovljen preko obstoječe občinske javne ceste, kategorizirane kot javna pot JP929661 (Dovozna pot do HS Podvrh 109), ki se jo rekonstruira. Na zahodnem koncu javne poti JP929661 je predvidena gradnja dovozne ceste A in ceste B. Za napajanje stavb S1 do S12 bo iz TP Vrtoglav izveden novi primarni NN kabel, za napajanje stavbe S13 je energija na razpolago v obstoječi razdelilni omarici PS-R. OPPN določa podrobnejše pogoje glede izgradnje elektroenergetskega omrežja. Vzhodno in severno od območja OPPN je umeščeno omrežje KKS v lasti in upravljanju Telemach d.o.o., kjer so tudi vstopne točke za priklop na omrežje. Nove objekte je možno priključiti na obstoječe omrežje, kar je v OPPN tudi podrobneje določeno. Predvidena je izgradnja meteorne kanalizacije za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin in streh objektov, kar prav tako podrobneje določa OPPN. Komunalne odpadne vode se do izgradnje javne kanalizacije pred izpustom v meteorno kanalizacijo očistijo na mali komunalni čistilni napravi. Očiščene komunalne odpadne vode iz male čistilne naprave se odvajajo dalje v površinski odvodnik in sicer v potok Trebnik. Oskrba predvidenih stavb z vodo je možna preko zgrajenega javnega vodovoda v izvedbi PE DN 90mm, ki se nahaja severno od OPPN. Na novo se predvidi nov sekundarni vodovod v cestnem telesu obstoječe in predvidenih cest.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav: VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Upoštevanje določb Pravilnika OPPN

OPPN 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 OPPN so bile v večini upoštevane predpisane vsebine, kot jih določa 15. člen, razen prikaza ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ker se omenjene vsebine ne nahajajo znotraj območja OPPN.

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.

V skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 61/18) (v nadaljevanju OPN), je za območje OPPN določena osnovna namenska raba kot SK – površine podeželskega naselja. Za območje EUP VR04 je predvidena izdelava OPPN, za manjši del EUP VR01 pa se pripravi OPPN na podlagi 5. odstavka 113. člena odloka o OPN, ker je izkazana potreba po enotni funkcionalni in oblikovni zasnovi celotnega območja OPPN.

Usmeritve/PIP iz OPN

OPN v 109. členu za EUP VR04 določa, da se kot okvirne usmeritve za izdelavo OPPN uporabljajo določbe 72. člena. OPN v 5. odst. 113. člena določa, da se kot okvirne usmeritve za OPPN na delu EUP VR01 prav tako uporabljajo določbe 72. člena.

Potrebno je poudariti, da gre za nezavezujoče usmeritve, ki so priporočilne narave. 9. odst. 5. člena namreč določa naslednje:

»V odloku uporabljeni izraz »okvirne usmeritve za izdelavo novih OPPN« pomenijo navedbo zgolj okvirnih usmeritev za nadaljnje, podrobnejše prostorsko načrtovanje, in so lahko podane na podlagi urbanističnih načrtov ter niso zavezujoče, pač pa predstavljajo strokovno osnovo za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN). Predlagane okvirne usmeritve se lahko v fazi izdelave OPPN tudi spremenijo, vendar ne bistveno, če se pri podrobnejšem načrtovanju poiščejo primernejše rešitve, ki pa ne smejo vplivati na izvedbo OPN in ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja od predlaganih okvirnih usmeritev ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, s pogoji varstva okolja in naravnih dobrin, s pogoji varstva kmetijskih zemljišč ter s pogoji ohranjanja kulturne dediščine in ohranjanja narave. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih le-ta zadevajo in imajo v področni zakonodaji opredeljeno te pristojnosti.«

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Okvirne usmeritve iz 72. člena OPN v povezavi z 109. členom, ki se smiselno uporabljajo pri pripravi OPPN v EUP VR04 in del VR01, so naslednje:

1. namembnosti in vrste posegov v prostor

1.1. vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti objektov

- 111 Enostanovanjske stavbe, razen v delu EUP Zakl: ZA02 in Orla vas: OR01 (gl. točko 5.2 tega člena)
- 11210 Dvostanovanjske stavbe, razen v delu EUP Zakl: ZA02 in Orla vas: OR01 (gl. točko 5.2 tega člena)
- 121 Gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in druge stavbe za storitvene dejavnosti
- 1242 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča, pri čemer mora gradnja teh vrst stavb upoštevati zakonsko določene stopnje varstva pred hrupom, emisijami in podobno
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
- 2 Gradbeni inženirski objekti in
- drugi objekti, ki niso v nasprotju s podrobnejšo namensko rabo EUP

1.2. vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen

- skladno s tabelo 3

2. velikosti objektov ali prostorskih ureditev

2.1. tlorisni in višinski gabariti objektov

- tlorisna površina max. 200 m² za stanovanjske stavbe
- tlorisna površina max. 300 m² za nestanovanjske stavbe
- etažnost max. K+P+I+M, pri čemer je klet (delno) vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1,00 m in je v celoti skrit pod napuščem
- obvezno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti in sicer podolžnih tlorisov stavb
- novogradnje se morajo v gabaritih in tlorisih podrediti tradicionalnim vaškim hišam in gospodarskim poslopjem, nova arhitektura ne sme negativno vplivati na kvaliteto obravnavanega prostora

2.2. faktor izrabe parcele, namenjene gradnji

- max. 0,8

2.3. faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji

- max. 0,4

3. oblikovanja objektov

3.1. pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja

3.1.1. v EUP Glinje: GL01:

- z novimi posegi se ohranja gručasta zasnova vasi

3.1.2. v EUP Kamenče: KA01:

- z novimi posegi se v zahodnem delu EUP ohranja zasnova razpotegnjene, obcestne vasi, v vzhodnem delu se oblikuje jedro naselja

3.1.3. v EUP Orla vas: OR01-OR07

- z novimi posegi se v jedru ohranja gručasta zasnova

3.1.4. v EUP Podgorje pri Letušu: PD01:

- z novimi posegi se ohranja zasnova razpotegnjene vasi

3.1.5. v EUP Poljče: PO01-PO07:

**naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1**

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

- z novimi posegi se gosti zazidava v naselju tako, da sledi vzorcu obcestne vasi; pri tem se ohranja vmesni zeleni pas med zahodnim in vzhodnim delom naselja (na parcelah št. 954/1, 803/1 in 803/2, k.o. Spodnje Gorče)
3.1.6. v EUP Preserje: PR01, PR02, PR06:
- z novimi posegi se ohranja zasnova obcestnega zaselka
3.1.7. v EUP Spodnje Gorče: SG01:
- z novimi posegi se ohranja gručasta zasnova vasi
3.1.8. v EUP Šmatevž: ŠM01:
- z novimi posegi se vzpostavi zasnova gručastega naselja
3.1.9. v EUP Topovlje: TO01:
- z novimi posegi se ohranja zasnova razpotežnjene vasi
3.1.10. v EUP Trnava: TR01, TR02, TR03:
- z novimi posegi se v jedru ohranja gručasta zasnova
3.1.11. v EUP Vrtoglav: VR01, VR02, VR03:
- z novimi posegi se ohranja zasnova obcestnega slemenskega zaselka, umerjenost slemen pretežno vzporedno s cesto, izjemoma (večji, gospodarski objekti) pravokotno nanjo
3.1.12. v EUP Zakl: ZA01, ZA02
- z novimi posegi se ohranja obcestna zasnova, s pretežno usmerjenostjo slemen pravokotno na prometnico
3.1.13. v EUP Zgornje Gorče: ZG01
- z novimi posegi se v jedru ohranja gručasta zasnova, umerjenost slemen pretežno pravokotno na prometnico
3.1.14. v vseh EUP:
- celotno vas je potrebno ohraniti in obnoviti v prvotni tradicionalni podobi
- vaško jedro mora ohraniti historično funkcijo, urbanistično-tlorisno zasnovo ter vse tipološke značilnosti gradnje
- pri prenovi se morajo ohraniti in primerno obnoviti vsi zavarovani objekti
- poleg stavb se ohranjajo tudi drugi členi naselja, kot so sadovnjaki, vrtovi, drevoredi pomembnejša drevesa, vse oblike in vrste tradicionalnih itd. ograj, kamniti opori zidovi
- načrtovanje skladno z regionalnimi značilnostmi, ohranjanje pretežne usmerjenosti slemen okoliških objektov (t.j. vzporedno s plastnicami), kjer gre za prepoznano kvaliteto; sleme je vzporedno z daljšo stranico
- novogradnje se morajo v oblikovanju arhitekture podrediti tradicionalnim vaškim hišam in gospodarskim poslopjem, hkrati pa je možna uporaba sodobnih elementov in materialov, nova arhitektura ne sme negativno vplivati na kvaliteto obravnavanega prostora
- vse zunanje ureditve se morajo skladati z značilnimi elementi kulturne krajine, morebitni objekti pa naj spoštujejo urbanistično-zazidalno kontinuiteto območja
- 3.2. oblikovne poteze (vizualni poudarki, dominante, robovi naselja)
- okoli objektov so obvezne zasaditve in ozelenitve
- 3.3. podrobnejši pogoji glede tipologije objektov
- samostoječe stavbe in sicer pretežno samostojne hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, samostoječe nestanovanjske stavbe (samostojne stavbe, namenjene strežbi hrane in pijače, penzioni, gostišča, gasilski domovi), med njimi predvsem nestanovanjske kmetijske stavbe (rastlinjaki, pokrite drevesnice, hlevi, svinjaki, staje, silosi, kašče, kleti, vinske kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki, stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov, sirarne, sušilnice sadja, stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije ipd.) in podobno
- gradnja večstanovanjskih objektov (blokov in podobno) ni dopustna
- 3.4. pogoji za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur

**naziv akta: Občinski podroben prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1**

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

- z novimi posegi se vzpostavlja ali nadaljuje morfologija obstoječe pozidave posameznih individualnih prostostojećih stanovanjskih stavb s pomožnimi nestanovanjskimi stavbami
- novi posegi se načrtujejo tako, da se obstoječa zazidava gosti, pri čemer se ohranjajo večji deleži odprtih površin med posameznimi objekti
- v vseh EUP se oblikujejo skupne javne površine naselja z enotno oblikovano urbano opremo, označbami, informativnimi tablami, prostori za druženje ipd.
- 3.5. oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin
- skupne javne in zelene površine ne smejo biti ograjene (izjema so varnostne ograje ob igriščih oz. ob ostalih ureditvah, ki za svoje delovanje nujno potrebujejo ograjo)
- 3.6. pogoji za oblikovanje urbane opreme
- enotno oblikovana
- 3.7. pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet
- površine za mirujoči promet naj bodo ozelenjene
- 3.8. pogoji za oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
- gradbeno inženirski objekti naj bodo v pretežni meri vkopani
- 3.9. oblikovanje fasad – arhitekturni elementi na fasadi (okna, nadstreški, balkoni), barvni oz. drug videz fasade (struktura, vrsta materiala)
- vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno kvalitetno ter se morajo čimbolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico
- fasade stanovanjskih objektov naj bodo bele ali v pastelnih barvah ali v naravni barvi materiala, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv, živih barv ni dovoljeno uporabljati
- zaželeno je uporaba lesa za stavbno pohištvo
- zaželeno je uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen) v čim večji meri
- zaželeno je, da so okenske in vratne odprtine stanovanjskih stavb pokončne, pravokotne in simetrično razporejene
- stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni
- 3.10. oblikovanje streh objektov – nakloni strešin, smeri poteka slemena, oblikovanje arhitekturnih elementov streh (čopi, zatrepi, napušči, barva oz. tekstura kritine), uporaba materialov
- strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, nakloni strešin od 30 do 45°, možni so čopi, osvetljevanje mansarde je možno s frčadami ali s strešnimi okni
- kritina naj bo pretežno opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki), pretežno v naravni opečnati (rdeči) barvi, izjemoma je možna barva kritine v sivih odtenkih
- strehe nestanovanjskih stavb s specifično funkcijo so lahko oblikovane drugače in sicer tako, da se prilagajajo funkciji objekta
- 4. parcelacije**
- 4.1. min. oz. max. površina v m² parcele, namenjene gradnji
- min. 400 m² - max. 1.000 m² za stanovanjske stavbe
- max. 2.000 m² za nestanovanjske stavbe
- 5. varstva pred hrupom**
- 5.1. v EUP Orla vas: OR01, OR11:
- pri načrtovanju pasivne protihrupne zaščite v jugo-vzhodnem delu EUP zaradi bližine avtoceste je potrebno upoštevati obremenitve s hrupom v dolgoročnem obdobju 20 let,
- ustrezna zvočna zaščita novega objekta mora biti izkazana v Elaboratu zaščite pred hrupom v stavbah (v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah, Ur.l. RS, št. 10/12), iz katerega mora biti razvidno tudi, da je s predvidenim stavbnim pohištvom (okna, balkonska vrata, rolete ipd.) zagotovljeno, da dovoljene ravni hrupa v varovanih prostorih objekta ne bodo presežene,

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

- izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov je obveznost investitorjev teh objektov.

5.2. v EUP Zakl: ZA02 in Orla vas: OR01:

- v delu EUP Zakl: ZA02 na stavbnih zemljiščih na parcelah št. 440, 441/1, 441/2, 441/3, 442, k.o. Trnava glede na obremenitve s hrupom gradnja novih stanovanjskih objektov ni dopustna; dopustna je gradnja gospodarskih in drugih objektov, ki za hrup niso občutljivi
- v delu EUP Orla vas: OR01 na stavbnih zemljiščih na parcelah št. 177 - del, zahodni del 178/3, 179 - del, k.o. Orla vas glede na obremenitve s hrupom gradnja novih stanovanjskih objektov ni dopustna; dopustna je gradnja gospodarskih in drugih objektov, ki za hrup niso občutljivi

6. celostnega ohranjanja kulturne dediščine

6.1. v EUP Zgornje Gorče: ZG01:

- ker je na parceli št. 546/2, 546/1 (del), k.o. Male Braslovče za kulturno dediščino potrebno ohranjati prostorski kontekst in vlogo v širšem prostoru, naj se pri morebitni novogradnji zagotovi zadosten umik
- morebitna gradnja v območju gručastih domačij in bližini varovanih gospodarskih objektov na robu vasi naj spoštuje urbanistično-zazidalno in arhitekturno kontinuiteto ter zadosten odmik od varovanih objektov; za vse posege v tistem delu EUP, kjer se nahajajo varovani objekti, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje

6.2. v EUP Orla vas: OR01:

- izjemoma so dovoljeni posegi v robne dele arheoloških najdišč, če ni možno najti drugih rešitev oz. če se za zemljišče na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da ga je mogoče sprostiti za gradnjo
- gradnja na parcelah št. 177 - del, 178/1, 178/3, 179 - del, k.o. Orla vas je možna le v minimalnem obsegu kot dopolnitev domačije, ki se nahaja na območju okrog parcele 178/3, k.o. Orla vas ob cesti, pred gradnjo ta teh parcelah je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje

6.3. v EUP Poljče: PO06:

- morebitna gradnja naj spoštuje urbanistično-zazidalno in arhitekturno kontinuiteto ter zadosten odmik od varovanih objektov; za vse posege v tistem delu EUP, kjer se nahajajo varovani objekti, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje

6.4. v EUP Preserje: PR02:

- ker je na parceli št. *16, 22/1 (del), k.o. Male Braslovče za kulturno dediščino potrebno ohranjati prostorski kontekst in vlogo v širšem prostoru, naj se pri morebitni novogradnji zagotovi zadosten umik

6.5. v EUP Glinje: GL01, Kamenče: KA02, Orla vas: OR01, OR07, Podgorje pri Letušu: PD01, Poljče: PO06, Preserje: PR01, PR02, Spodnje Gorče: SG01, SG02, SG03, Šmatevž: ŠM01, ŠM09, Trnava: TR01, Zakl: ZA02, Zgornje Gorče: ZG01

- za vse posege v tistem delu EUP, kjer se nahajajo varovani objekti, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje

7. varstva pred elektromagnetnim sevanjem:

7.1. v EUP Topovlje: TO01:

- na parceli št. 916/4, k.o. Spodnje Gorče so možni posegi na podlagi ustreznega soglasja upravljalca visokonapetostnega daljnovoda

8. zagotavljanja poplavne varnosti

8.1. v EUP Poljče: PO02:

- na naslednjih parc. št., vse k.o. Spodnje Gorče, je potrebno pred novo načrtovanimi posegi hidravlično preveriti in izvesti potrebne ukrepe za zmanjšanje poplavne nevarnosti in ogroženosti, ki izhajajo iz strokovne podlage Analiza obstoječega stanja območja Trebnik in Radigaj s predlogom ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti (št. projekta F02-FR/12, februar 2012,

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o.) ter hkrati zagotoviti, da se s posegi ne povečuje poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti na območju in izven njega: 761/2, 761/3, 761/4.

8.2. v EUP Poljče: PO03:

- *na naslednjih parc. št., vse k.o. Spodnje Gorče, je potrebno pred kakršnimikoli posegi preveriti, ali so izvedeni vsi omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen), oz. če posegi v prostor ne povečujejo poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti ter skladno s to preveritvijo izvajati nadaljnje posege: 777/6, 777/7, 785, 786/1, 787/1, 787/3, 787/4, 787/5, 793. V primeru, da se v postopku ugotavljanja ugotovi, da omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen) niso bili izvedeni oz. predvideni poseg povečuje poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti, posegi niso dopustni.*

8.3. v EUP Trnava: TR01:

- *na naslednjih parc. št., vse k.o. Trnava, je potrebno pred kakršnimikoli posegi preveriti, ali so izvedeni vsi omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen), oz. če posegi v prostor ne povečujejo poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti ter skladno s to preveritvijo izvajati nadaljnje posege: 20/11, 40/5, 102/1, 102/3, 868/15. V primeru, da se v postopku ugotavljanja ugotovi, da omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen) niso bili izvedeni oz. predvideni poseg povečuje poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti, posegi niso dopustni.*

8.4. v EUP Zakl: ZA02:

- *na naslednjih parc. št., vse k.o. Trnava, je potrebno pred kakršnimikoli posegi preveriti, ali so izvedeni vsi omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen), oz. če posegi v prostor ne povečujejo poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti ter skladno s to preveritvijo izvajati nadaljnje posege: 440, 441/1, 441/2, 441/3, 442, 444, 446/1, 447. V primeru, da se v postopku ugotavljanja ugotovi, da omilitveni ukrepi, predvideni z državnim prostorskim aktom (**Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.** člen) niso bili izvedeni oz. predvideni poseg povečuje poplavne ali erozijske nevarnosti ali ogroženosti, posegi niso dopustni.*

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane usmeritve 72. člena v povezavi z 109. členom in še posebej ob določbi 9. odst. 5. člena OPN na naslednji način (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 72. člena OPN):

1. namembnost in vrste posegov v prostor:

1.1. upoštevano tako, da se z OPPN načrtujejo 111 Enostanovanjske stavbe in nekateri objekti iz skupine 2 Gradbeni inženirski objekti (in sicer 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja, 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo bazeni za kopanje (za lastno rabo) in 24205 objekti za preprečitev zdrsa in ograditev),

1.2. upoštevano tako, da se z OPPN načrtujejo samostojni pomožni objekti (in sicer lope, ute, garaže, nadstreški, delavnice, letne kuhinje in bazeni), ki se lahko postavljajo kot enostavni (EO) ali nezahtevni objekti (NO) skladno z OPN na NR »S« v tabeli 3 (razdelek majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave), prav tako so predvidene ograje in oporni zidovi, ki se prav tako lahko postavljajo po določbah OPN na NR »S« tudi kot EO/NO v tabeli 3 (razdelek podporni zid) ter bazeni za kopanje za lastno rabo, ki se prav tako lahko postavljajo tudi kot EO/NO v tabeli 3 (razdelek vodno zajetje in objekti za

**naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1**

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

akumulacijo vode in namakanje, kamor skladno s Tehnično smernico TSG-V-006: 2022 sodijo tudi objekti 24122)

2. velikosti objektov ali prostorskih ureditev:
 - 2.1. upoštevano tako, da se z OPPN načrtuje manjša etažnost od max. dopustne v OPN in sicer zaradi specifičnosti terena (strmejši nakloni) in temu prilagojene terasaste gradnje, predvideni so podolžni tlorisi stavb (v razmerju vsaj 1:1,2), gradnja pa je po gabaritih (omejeni so s Fz in Fi) podrejena gabaritom tradicionalnih vaških hiš,
 - 2.2. upoštevano tako, da se z OPPN načrtuje enak Fi kot je predpisan v OPN (Fi: 0,8),
 - 2.3. upoštevano tako, da se z OPPN načrtuje enak Fz kot je predpisan v OPN (Fz: 0,4)
3. oblikovanje objektov:
 - 3.1. upoštevano tako, da se z OPPN ne posega v obstoječ vzorec slemenske gradnje, saj se območje OPPN ne nahaja na slemenu, pač pa na južnem pobočju, južno od slemenske gradnje Vrtoglava (točka 3.1.11) in vizualno ne vpliva na silhueto naselja, ki je sicer prepoznana iz smeri vzhodne polovice občine; v zavarovane enote in objekte se z OPPN ne posega, objekti se usmerjajo vzporedno s plastnicami (daljša stranica objekta mora biti vzporedna s plastnicami oz. usmerjena v smeri vzhod – zahod), z OPPN so načrtovane podobne barve fasad (bele ali v pastelnih barvah ali v naravni barvi materiala, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv) in podobno oblikovanje, kot je značilno za okolico s tem, da so predvideni tudi sodobnejši pristopi (točka 3.1.14),
 - 3.2. upoštevano tako, da se z OPPN načrtuje ozelenitev okolice objektov s travo in posameznimi drevesi do velikosti, da zasaditve ne tvorijo sence sosednjim objektom,
 - 3.3. upoštevano tako, da se z OPPN načrtujejo samostojne stavbe in sicer samostojne hiše,
 - 3.4. upoštevano tako, da se z OPPN načrtujejo posamezne individualne prostostoječe stanovanjske stavbe, ob katerih je v sklopu GP možna postavitve pomožnih objektov, z OPPN se obstoječa gradnja naselja Vrtoglav gosti, s Fz pa je zagotovljen dovolj velik delež prostih površin med posameznimi objekti, saj je v izračun Fz predvidena tudi vključitev vseh pomožnih objektov znotraj GP,
 - 3.5. skupne javne in zelene površine z OPPN niso predvidene,
 - 3.6. urbana oprema z OPPN ni predvidena,
 - 3.7. upoštevano tako, da so z OPPN dani pogoji, po katerih je tudi možna ozelenitev parkirnih mest znotraj GP, glede na zeleno ruralno okolico pa ni potrebno, da se za območje OPPN določa ozelenitev PM kot obvezni pogoj, saj je možna tudi postavitve nadstreška; večstanovanjski objekti z večjimi površinami PM, pri katerih bi bila taka določba sicer smiselna, pa z OPPN niso predvideni,
 - 3.8. upoštevano tako, da se z OPPN predvidi pretežno vkopana izvedba gradbeno inženirskih objektov, kjer je to skladno s pogoji upravljavcev,
 - 3.9. upoštevano tako, da so z OPPN dani pogoji za kvalitetno arhitekturno oblikovanje stanovanjskih stavb, ki se strmejšemu naklonu prilagajajo s terasasto gradnjo; le-ta je poenotena po višinskih kotah in omejena z etažnostjo, s čimer se dosega enoten izgled območja, za barve fasad so z OPPN predpisane enake barve kot v OPN (bele ali v pastelnih barvah ali v naravni barvi materiala, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv), za stavbno pohištvo je z OPPN določeno enako priporočilo kot v OPN (zaželeno uporaba lesa), z OPPN so enako kot v OPN prepovedani stolpiči in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izsidki ter okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni
 - 3.10. oblikovanje streh je v OPPN drugačno, kot je sicer podana nezavezujoča usmeritev v OPN, kjer so predpisane simetrične dvokapnice, medtem ko so v OPPN izrecno določene ravne strehe na vseh stavbah; izjema je na tem mestu določena na podlagi 9. odst. 5. člena OPN in sicer zato, ker je zaradi strmega terena in pogledov, ki jih ta omogoča, izbrana ravna

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav:
VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

streha, s čimer se objekti poenotijo in omejijo po višinah in tako omogočijo razgledi proti jugu iz stavb celotnega območja OPPN; na tak način izvedba OPN ni onemogočena (predvidena enostanovanjska gradnja se lahko izvede), prav tako pa se zaradi ravnih streh stavb ne bodo poslabšale prostorske in okoljske razmere, saj je tudi vizualni vpliv novega zaselka minimalen; območje OPPN se namreč nahaja v »skledi«, na južnem pobočju pod slemensko lego poselitve in je vizualno ločeno od preostale grajene strukture,

4. parcelacija

4.1. upoštevano v večji meri tako, da so z OPPN načrtovane GP (prikazane so na grafičnih načrtih) velikosti min. 700 m², saj je zaradi gradnje v hribu potrebna večja velikost GP, ki so zaradi naklonov manj izkoriščene,

točke 5. – 8. ne vsebujejo relevantnih določb

Območje OPPN, EUP in območje, za katero OPPN ni predviden v OPN

OPN določa, da se območje OPPN nahaja v EUP Vrtoglav: VR04 v celoti, del OPPN pa posega tudi v EUP VR01. OPN v 113. členu določa, da so območja, za katera je priprava OPPN obvezna, določena v tabeli 2 v 40. členu odloka. V tabeli 2 je za EUP VR04 navedeno, da je zanj potrebna izdelava OPPN. Nadalje tudi 109. člen OPN določa, da se za celotno EUP VR04 izdelava nov OPPN.

113. člen OPN v 2. odst. določa, da se za območja, za katera je predviden OPPN (praviloma ta območja sovpadajo z mejami EUP), praviloma pripravi en OPPN. Ta določba je upoštevana.

OPN nadalje v 4. odst. 113. člena določa, da se meje EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Ta določba je pri pripravi OPPN upoštevana tako, da meja OPPN poteka pretežno po meji EUP, pri čemer do razlik v grafičnih prikazih prihaja zaradi natančnosti določitve meje OPPN. Meja območja je namreč v OPPN določena na podlagi bolj natančnega geodetskega posnetka (ki od DKN iz OPN odstopa predvsem na zahodni strani). Poleg tega je v območje OPPN vključena tudi obstoječa cesta, ki je predvidena za dostop in se rekonstruira, vendar leži izven EUP VR04.

V območje OPPN se vključi tudi del EUP VR01, za katero izdelava OPPN sicer ni predvidena, zanj veljajo neposredno PIP iz 72. člena OPN.

Vendar pa 113. člen OPN v 5. odst. dopušča možnost izdelave OPPN tudi za druga območja, ki niso neposredno določena v OPN in sicer v primeru, če se za to izkaže potreba. Pri tem se kot usmeritve za OPPN upoštevajo PIP in dopustna izraba prostora v tej EUP. Ker gre za funkcionalno povezano območje z enotnim izgledom in skupno navezavo na GJI, ki se nahaja na enovitem zaključenem območju, se del EUP VR01 vključi v nov OPPN skupaj z OPPN za EUP VR04. Za obe območji OPN določa, da se kot usmeritve uporabljajo določbe 72. člena OPN.

Tak način določitve območja OPPN (tudi za EUP, za katere ta ni predviden) je sicer skladen tudi z zakonodajo. Odstopanja meje OPPN od meje EUP iz OPN so možna skladno z določbo 3. odst. 2. člena Pravilnika OPPN.

Tudi 2. odst. 126. člena ZUreP-3 določa, da se OPPN pripravi za območja, za katera je z OPN to predvideno, lahko pa tudi za druga območja, kjer OPN ni predviden, če se za to izkaže potreba ali pobuda po tem, ko je OPN že sprejet. Potreba je izkazana s tem, da se za širše območje od predvidenega OPPN zaradi racionalnosti predvidi skupno opremljanje z GJI, poleg tega pa se načrtuje enotno oblikovana

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora Vrtoglav: VR04 in del enote urejanja prostora Vrtoglav: VR01-1

ID št. prostorskega akta: 3230

SPREMLJAJOČE GRADIVO

nova soseska na funkcionalno zaključenem območju. Pobudo za izdelavo OPPN sta podala lastnika zemljišč v EUP VR04 ter lastnik dela zemljišča v EUP VR01.

2. odst. 2. člena Pravilnika OPPN nadalje določa, da je potreba izkazana, kadar se za območje ali manjše območje znotraj EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami oz. ne odstopa od PIP, ki veljajo za predlagano območje. Investicijski interes je izkazan s pobudo lastnika zemljišč v delu EUP VR01, da pristopi k izdelavi OPPN, pobuda pa je skladna s strateškimi usmeritvami, kot so določene v strateškem delu OPN (21. člen – za Vrtoglav, v katerem se nahaja OPPN, je določeno okvirno območje naselja, 13., 23., 24. 27., 32. člen – usmerjanje poselitve v naselja). Pri pripravi OPPN so smiselno upoštevani PIP iz 72. člena, v katerem se nahaja del EUP VR01 in ki skladno z 109. členom OPN veljajo tudi kot usmeritve za OPPN v EUP VR04. Pri tem je upoštevano tudi določilo 9. odst. 5. člena, ki določa način upoštevanja PIP kot usmeritev.