

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Izhodišče

Na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik (v nadaljevanju: OPPN) velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08; v nadaljevanju: OPN).

OPPN se pripravi na podlagi izkazane pobude pobudnika, lastnika obstoječe kmetije Brišnik, ki potrebuje dodatne površine za širitev kmetijske dejavnosti na obstoječi kmetij v Prekopi. Potrebne nove površine se načrtujejo z OPPN brez spremembe namenske rabe in sicer na podlagi 3.ea člena ZKZ. Z OPPN se omogočijo prostorski pogoji za nadaljnji razvoj kmetije Brišnik.

Območje OPPN se nahaja v občini Vransko v naselju Prekopa (po RPE) in sicer zahodno od strnjenege dela naselja ob lokalni prometnici, med avtocesto na severu in regionalno cesto na jugu. Območje OPPN zajema parcele ali njihove dele s parc. št. 124, 125/6, 126, 127, 128, k.o. Prekopa (1010). Območje OPPN je omejeno s kmetijskimi površinami in se nahaja na kmetijskih zemljiščih z namensko rabo (NR) K1 – Najboljša kmetijska zemljišča, delno tudi na stavbnih zemljiščih z NR A – Površine razpršene poselitve, znotraj enot urejanja prostora (EUP) EUP_VRop. Območje OPPN je veliko cca 0,6 ha.

Znotraj območja OPPN so dovoljene gradnje kmetijskih stavb oz. objektov za potrebe obstoječega kmetijskega gospodarstva, vendar brez spremembe namenske rabe zemljišča. Z OPPN se omogočijo prostorski pogoji za razvoj kmetije Brišnik. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja strojne lope na mestu obstoječega starega gospodarskega objekta, dograditev (razširitev) obstoječega hleva, gradnja hlevskega izpusta za potrebe obstoječega hleva in ureditev manipulativnih površin za potrebe obstoječega kmetijskega gospodarstva. V primeru širitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki se nahaja izven območja OPPN, je izjemoma dopustna širitev obstoječega objekta tudi na območje OPPN, vendar samo na območju stavbnih zemljišč z NR A – Površine razpršene poselitve. V skladu s tem se načrtujejo prostorske ureditve, ki ob upoštevanju danosti in omejitvev obravnavanega območja ter veljavnih normativov podajajo pogoje za prostorsko umestitev objektov in potrebne infrastrukture.

Pri zasnovi prostorske ureditve so smiselno upoštevana priporočila Prostorskega reda Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04).

Skladno z 3.ea členom ZKZ se na območju OPPN načrtuje ureditve za potrebe nadaljnjega razvoja kmetijskega dejavnosti obstoječega kmetijskega gospodarstva.

Skladnost z ZKZ

OPPN se pripravi na za potrebe nosilca kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s **številko KMG-MID: 100336233**, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan (Registrska št. zavezanca: 5535025661) na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13, 101/13, 44/14, 85/14, 95/14, 90/15, 102/15), s čimer je izpolnjen pogoj iz točke a) četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ-E za začetek postopka priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za načrtovanje kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Skladnost z državnimi prostorskimi akti

Na podlagi podatkov Prostorskega informacijskega sistema (MNVP, dostopno na: <https://pis.eprstor.gov.si/pis.html>) je razvidno, da na območje OPPN ne posega v veljavne državne prostorske akte ali v državne prostorske akte v pripravi.

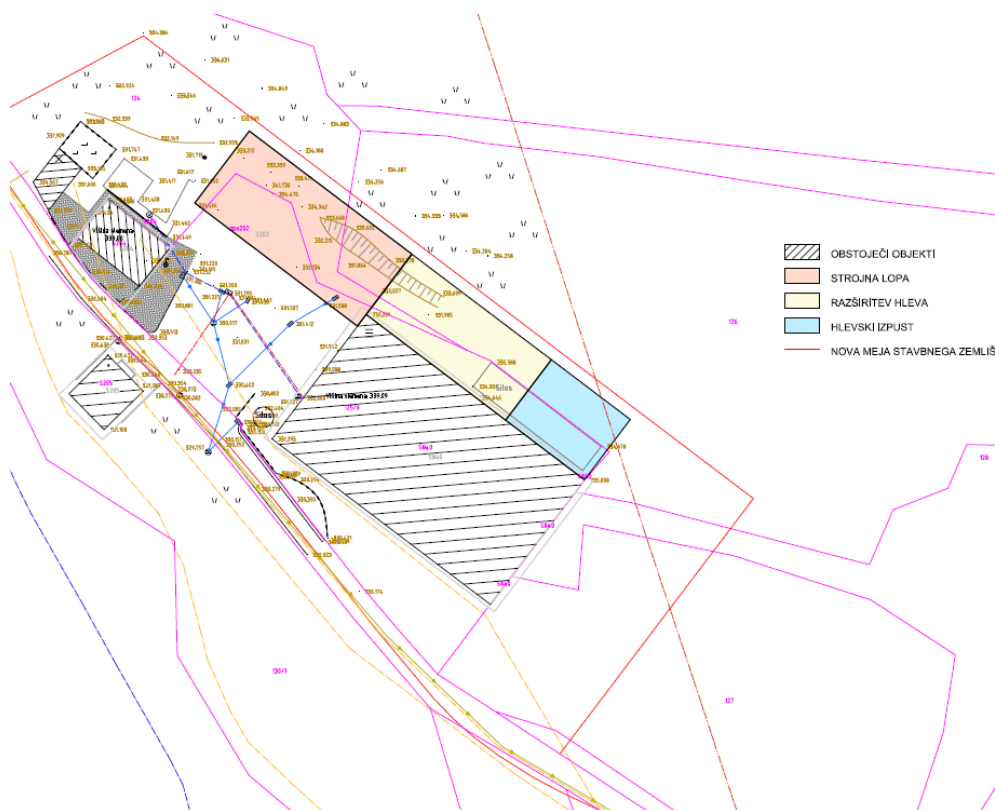
Upoštevanje temeljnih pravil in načel urejanja prostora

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 II./2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.

Pri prostorskem načrtovanju območja, ki je predmet OPPN, se v skladu z 21. členom ZUreP-3 predvidi racionalna raba prostora, in sicer se predvidi gradnja ob robu obstoječega kmetijskega gospodarstva tako, da se omogoči dograditev obstoječega hleva in gradnja novega gospodarskega objekta na mestu prej odstranjenega starega objekta. S tem se določijo zgolj minimalne dodatne potrebne površine za širitev kmetije. Območje OPPN je hkrati locirano tako, da so ohranjene obstoječe dostopne poti iz kmetijskih zemljišč v lasti in obdelavi kmetije, s čimer se zmanjšujejo poti in vplivi na okolje. Na območju OPPN, ki ga obdajajo kmetijske površine, okolica pa bo ostala v kmetijski rabi, se umeščajo potrebni objekti kmetijskega gospodarstva v dimenzijah, ki bodo omogočile čim večjo izkoriščenost, pri čemer so upoštevane tudi zahteve po manipulativnih površinah kmetijske mehanizacije. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječe prometne infrastrukture. Začasna raba ni predvidena.

Racionalnost rabe je preverjena z idejno zasnovo, ki jo je izdelal projektant, kjer so preverjene možnosti umestitve objektov na podlagi določb OPPN.

Idejna zasnova (Rok Šoštar)



naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Nadalje se pri prostorskem načrtovanju na območju OPPN v skladu z 22. členom ZUreP-3 upošteva pravilo prepoznavnosti naselij in krajine. Varuje se kakovostne grajene in naravne prvine in sicer tako, da se širitev umešča izven območij naselbinske dediščine. Širitve hleva se načrtujejo na vidno neizpostavljeni strani objekta, višinski gabarit novih objektov se omeji z višino obstoječih objektov. Oblikovanje stavb smiselno izhaja iz določb OPN. Organizacija kmetijskega gospodarstva sledi značilnim gručam kmetij širšega prostora z osrednjim dvoriščnim prostorom, okrog katerega so razporejeni bivalni in gospodarski objekti. Objekte povezuje skupno kmečko dvorišče v primerni površini, da je omogočena manipulacija s kmetijskimi stroji, ob tem pa se zagotavlja tudi ustrezno razmerje med grajenim in ne-grajenim. Večje manipulacijske površine se umaknejo na južni rob območja OPPN in ne posegajo na kmečko dvorišče. Na tak način se zagotovi skladnost s širšo naselbinsko tipologijo. Ker je razvoj kmetije kmetija umeščen v kultivirano kmetijsko krajino z razpršeno poselitvijo kmetij v gručah, se s tem zagotovi tudi funkcionalna in pomenska skladnost novega posega. Kmetija kot skrbnih kmetijstva v širši kmetijski krajini predstavlja združljivo rabo grajene strukture s preostalo kulturno krajino.

Pri načrtovanju OPPN se nadalje upošteva 34. člen ZUreP-3 oz. temeljno pravilo načrtovanja gospodarske javne infrastrukture (GJI). Območje OPPN ima zagotovljene dostope preko obstoječih priključkov, ki se uporabijo tudi za potrebe novih ureditev.

V skladu s 38. členom ZUreP-3 so za območje OPPN 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. PIP smiselno izhajajo iz določb OPN za sosednja območja ter za območja podobnih namembnosti objektov.

Pri načrtovanju OPPN je upoštevano tudi temeljno pravilo glede meril za načrtovanje gradbenih parcel (GP) skladno z 39. členom ZUreP-3. Določen je namen in velikost načrtovanih objektov in sicer tako, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje vseh objektov na območju OPPN. Z OPPN je določeno, da se velikost GP za gradnjo stavbe oz. objekta določi v nadaljnjem projektiranju na način, da zajema vse nujno predvidene površine za njeno obratovanje.

Pri pripravi OPPN so bila smiselno upoštevana načela urejanja prostora na podlagi ZUreP-3, kot jih določa v I. delu: TEMELJNE DOLOČBE v I./2. poglavju: NAČELA UREJANJA PROSTORA.

Pri načrtovanju OPPN je upoštevano načelo trajnostnega prostorskega razvoja (6. člen, ZUreP-3) tako, da se trajnostni prostorski razvoj dosega z racionalno in učinkovito rabo prostorskih potencialov. Kot je zgoraj opisano, je območje OPPN racionalizirano na čim manjši obseg, ki še omogoča učinkovito delovanje kmetijskega gospodarstva. Območje OPPN je umeščeno ob rob zemljišč, ki so v lasti in obdelavi nosilca kmetijskega gospodarstva, s čimer se ohranja obstoječe dostopne poti do kmetije. Ker se v kmetijsko krajino umešča kmetija, se s tem zagotavlja tudi usklajena razmestitev dejavnosti v kultivirani krajini.

Pri načrtovanju OPPN je upoštevano načelo identitete prostora (7. člen, ZUreP-3) tako, da se razvoj kmetija načrtuje izven območja naselbinske dediščine in njenega vplivnega območja. Nadalje se kmetijsko gospodarstvo širi ob robu obstoječe gradnje ter v gruči na način, kot je značilen za širšo razpršeno poselitev.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Z zgoraj opisano racionalno rabo prostora in ustreznimi odmiki kmetijskega gospodarstva od območij stanovanj, ki omogočajo zdravo življenjsko okolje, se z OPPN zagotavlja načelo usmerjanja poselitve (8. člen, ZUreP-3).

Načelo usklajevanja interesov (9. člen, ZUreP-3) je doseženo z medsebojnim usklajevanjem interesov pobudnika OPPN kot nosilca kmetijske dejavnosti ter javnega interesa, kot ga zastopajo različni nosilci urejanja prostora. To načelo se zagotavlja skozi predpisane postopke priprave OPPN.

Načelo strokovnosti (10. člen, ZUreP-3) se zagotavlja z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v obsegu predmeta obdelave v OPPN. To načelo se zagotavlja nadalje s sodelovanjem različnih vrst strokovnjakov, med njimi predstavnikov nosilcev urejanja prostora, občinskih strokovnih služb, izdelovalcev strokovnih podlag in načrtovalcem OPPN.

Načelo sodelovanja javnosti (11. člen, ZUreP-3) je doseženo v okviru predpisanega postopka priprave OPPN po ZUreP-3 z javnimi objavami, javno razgrnitvijo, obveščanjem na spletni strani občine in podobno.

Načelo ekonomičnosti postopka (12. člen, ZUreP-3) zagotavlja Občina z učinkovitim vodenjem postopka priprave OPPN brez ponavljanja faz in podobno. Ob tem s hitro obravnavo tudi NUP prispevajo k čim bolj racionalni in ekonomični pripravi akta.

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, 23/24, 109/24 – 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 23. členom PRS zagotovljena kvalitetna zasnova poselitve za kmetijski namen v primerno veliki gostote zazidave. V skladu z 39. členom so upoštevana pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture, ki se načrtuje v potrebnem obsegu. Skladno z 54. in 55. členom so upoštevana pravila za načrtovanje v krajini, od tega še posebej pravila za načrtovanje na območju kmetijskih zemljišč iz 73. člena. 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, namen, funkcionalna 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 in tlorisni gabariti objektov. Določen je pogoj za načrtovanje GP skladno z 93. členom ter namen, funkcionalna zasnova in lega objektov skladno z 94. členom PRS. Pri načrtovanju so upoštewane določbe PRS glede površin za mirujoči promet ter pogoji opremljanja zemljišč za gradnjo, kot jih določata 97. in 100. člen PRS. Upoštewane so določbe glede načrtovanja in graditve enostavnih objektov (98. člen). Glede na lego območja OPPN so upoštewane tudi določbe 99. člena glede načrtovanja objektov zunaj poselitvenih območij.

Načrtovanje poselitve (23. člen PRS)

Širitev kmetijskega gospodarstva se načrtuje ob robu stavbnih zemljišč obstoječe kmetije zunaj naselja tako, da kmetija nima vplivov na obstoječo stanovanjsko rabo. Usmeritev in umestitev stavb se prilagaja značilnostim obstoječega prostora tako, da objekti tvorijo gručo s skupnim dvorišnim prostorom na način organizacije kmetijskih gospodarstev.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Zasnova sledi smeri komunikacije in poteka vzporedno z prometnico. Območje OPPN ne posega v območja naselbinske dediščine. S tem se zagotavlja kakovostne prostorske strukture.

Zagotavlja se varčna in učinkovita raba prostora tako, da se območje OPPN umešča ob rob intenzivno obdelanih kmetijskih zemljišč, na območje, ki je v lasti kmetije in sicer tik ob obstoječo grajeno strukturo, s čimer se ohranjajo potrebne dovozne poti med območji pridelave in predelave. Načrtuje se uporaba obstoječih priključkov na GJI.

Za zagotavljanje učinkovite dostopnosti se uporabljajo obstoječi prometni dostopi.

Gradnja na območju OPPN nima negativnega vpliva na zdravo življenje, temveč pozitivno vpliva na zdravo okolje, saj se usmerja na lokacijo, ki je varna z vidika erozije, poleg tega pa OPPN ne posega v bližino stanovanjske rabe, pač pa se nahaja na robu obstoječe kmetije, s čimer se zmanjšuje vpliv kmetijske proizvodnje kmetije na obstoječo poselitev. Drugih stanovanjskih stavb v bližini območja OPPN ni.

Območje OPPN se nahaja izven ogroženih območij, na območju OPPN ni območij varovanj in omejitev, s čimer se zmanjšuje ogroženost zaradi naravnih in drugih nesreč.

Območje OPPN se nahaja izven območij ohranjanja narave in s tem ne vpliva na varstvo naravnih vrednot.

Prav tako se območje OPPN nahaja izven območij kulturne dediščine.

Na območju OPPN se načrtuje tipologija kmetijsko gospodarskih objektov z optimalno izrabo energije, ki izhaja iz načina gradnje v Savinjski dolini. Ob tem je za izrabo OVE dana tudi možnost postavitve sončnih celic na strehe objektov.

Načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen)

Gospodarska infrastruktura se načrtuje v potrebnem obsegu z namenom čim manjših vplivov na okolje. Območje OPPN ima zagotovljene dostope, predvidena je uporaba obstoječih priključkov.

Načrtovanje v krajini (54. in 55. člen)

Območje OPPN ne posega v območja naselbinske dediščine, na območja izjemnih krajin ali v kakovostne prostorske strukture, s čimer se ohranja prepoznavnost krajine, ki je sicer na širšem območju kmetijsko obdelana.

Območje OPPN prav tako ne posega v naravne vrednote in podobna območja, s čimer se ne poslabšuje naravne kakovosti krajine.

Območje OPPN ne posega na ogrožena območja, s čimer se zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Območje OPPN se umešča ob rob intenzivne kmetijske obdelave, ob kmetijska zemljišča v lasti kmetije. Stavbe na območju OPPN bodo namenjene za kmetijsko proizvodnjo. S tem se upošteva zatečena raba, funkcija in podoba kmetijsko intenzivno obdelane krajine Savinjske doline.

OPPN ne posega na VVO, zato ni vplivov na vodne vire.

Načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč (73. člen)

Območje OPPN ne posega v območja varstva kulturne dediščine ali v izjemne krajine, kjer se kmetijske površine pojavljajo fragmentarno ob gozdnem robu, pač pa se območje OPPN nahaja ob robu intenzivno obdelanih kmetijskih zemljišč. Prav tako na območju OPPN ni tradicionalnih stavb, na katere bi imelo območje bistven vpliv (kot npr. kozolci, stanovi, skednji ipd.).

Območje OPPN se ne nahaja v območju ohranjanja narave z ogroženo biotsko raznovrstnostjo zaradi agrarnih operacije, saj je krajina že v celoti kultivirana. Na območju OPPN se postavljajo objekti za potrebe kmetije, s čimer bodo dane ustrezne površine za njen nadaljnji razvoj.

Na območju OPPN se načrtujejo objekti za potrebe obstoječe kmetije.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

V objektih na območju OPPN se bo izvajala nadaljnja kmetijska dejavnost in sicer tik ob zemljiščih, ki so v lasti in obdelavi kmetije. Območje OPPN se umešča ob rob kmetijskih zemljišč.

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

Na območju OPPN so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj OPPN. Določena tipologija zazidave je kmetijsko gospodarstvo v gruči, z večjimi kmetijskimi objekti, pri čemer bodo stavbe klasificirane kot stavbe za shranjevanje strojev in orodja in rejo živali, omogočena pa bo tudi eventuelna širitev za potrebe bivanja v stavbi, ki je enostanovanjska stavba, in se nahaja na zunanjem robu OPPN. 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 cest kot javnih površin.

Zaradi specifik objekтов na območju OPPN (kmetijski objekti večjih dimenzij) je namesto faktorjev, vezanih na GP (Fz, Fi), določen tlorisni gabarit nestanovanjskih stavb v metrih tako, da ustreza tipologiji gradnje teh vrst stavb.

Tlorisni gabarit nestanovanjskih stavb je določen v metrih kot max. tlorisni gabarit.

Gradbene parcele v OPPN niso določene. Velikost gradbene parcele za gradnjo stavbe oz. objekta se določi v nadaljnjem projektiranju na način, da zajema vse nujno predvidene površine za njeno obratovanje.

Lega stavb znotraj OPPN je določena na uravnanim terenu s tlorisnimi gabariti objektov ter z zahtevanimi odmiki objektov od mej sosednjih zemljišč.

Načrtovanje in graditve enostavnih objektov (98. člen PRS)

Na območju OPPN so dopustni tudi enostavni in nezahtevni objekti in sicer ograje in pomožni objekti za lastne potrebe. Določena je njihova lega glede na rob parcele.

Načrtovanje objektov zunaj poselitvenih območij (99. člen PRS)

Na območju OPPN, ki se nahaja zunaj poselitvenega območja naselja, se umešča objekte za potrebe kmetijstva. Gradnja je načrtovana tako, da ni ogrožen javni interes, načrtovana je potrebna komunalna oprema objekta, ki koristi že obstoječo infrastrukturo, območje (in objekti) OPPN je umaknjeno ob rob kmetijskih površin, območje OPPN leži izven območij ohranjanja narave, kulturne dediščine in biotske raznovrstnosti, območje OPPN je umaknjeno ob rob kmetijskih zemljišč.

Gradnja objektov na območju OPPN je v funkciji kmetijstva, ne vpliva na kakovostne prostorske strukture, zaradi bližine obdelovalnih površin zagotavlja smotrno rabo prostora in kratke dostopne poti, na območju OPPN so zagotovljene zunanje površine za potrebe dejavnosti.

Območje OPPN ne posega na ogrožena območja z vidika varstva pred erozijo.

Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS)

Objekti na območju OPPN koristijo obstoječe priključke.

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, 23/24, 109/24- 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

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

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.

Območje OPPN odstopa od mej iz OPN. Kot je opisano v nadaljevanju v poglavju Skladnost z OPN, so odstopanja meje OPPN od meje iz OPN 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. Utemeljitev je podana v nadaljevanju.

Skladnost z 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 Vransko (Uradni list RS, št. 38/08) (v nadaljevanju OPN), je za območje OPPN določena osnovna namenska raba kot K1 – Najboljše kmetijska zemljišča in delno A – Površine razpršene poselitve. Kljub temu je gradnja na teh območjih izjemoma dopustna in sicer je izdelava OPPN na kmetijskih zemljiščih dopustna na podlagi 3.ega člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju ZKZ).

Izdelava oz. območje OPPN v OPN (19. člen, Tabela 7) sicer ni predvideno. Vendar pa nadrejena zakonodaja dopušča možnost izdelave OPPN tudi za druga območja, ki niso neposredno določena v OPN in sicer v primeru, če se za to izkaže investicijski interes, ki ni v nasprotju s strateškim delom OPN. 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.

Skladnost s strateškim delom OPN

OPPN se načrtuje za potrebe kmetijske dejavnosti in sicer za namen širitve obstoječega kmetijskega gospodarstva na območju razpršene poselitve.

OPPN je skladen s 4. členom OPN (Težnje prostorskega razvoja občine), ki dopušča »gradnje novih kmetij izven oziroma na robovih ureditvenih območij naselij in na opredeljenih območjih razpršene poselitve v skladu z usmeritvami za ohranjanje kvalitet kulturne krajine« in določa (Cilji prostorskega razvoja Občine Vransko), da bo Občina »Na območjih večjega upadanja števila prebivalstva (v južnem in severnem delu občine) ... aktivno spodbujala razvoj dejavnosti, zlasti v zvezi s kmetijstvom in turizmom«.

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

OPPN je skladen z Zasnovo prostorskega razvoja Občine, 4. člen OPN, ki predvideva, da bo občina »spodbujala razvoj kmetijstva«, saj je z OPPN-jem omogočen nadaljnji razvoj obstoječega kmetijskega gospodarstva.

OPPN je skladen s strateškimi usmeritvami glede načrtovanja podeželja, ki predvideva (Razvoj naselij, območja naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, 4. člen OPN), da se pri »načrtovanju in urejanju podeželskih naselij in vasi ... zagotovita izboljšanje razmer za delo in bivanje ter opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti...«.

Nadalje je razvoj kmetijske dejavnosti na območju OPPN skladen s predvidenimi ureditvami izven naselij (Izjemno umeščanje objektov in ureditev izven naselij, 4.člen OPN), kjer je določeno, da se »izven naselij in opredeljenih območij stavbnih zemljišč ... predvidi umestitev prostorskih ureditev, ki jih zaradi njihove funkcije ali drugih posebnosti ni mogoče urejati v naseljih in ob pogoju, da gre za kompleksno urejanje prostora, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti.«. Skladno z OPN se zunaj območja naselja lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor, »ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti«.

OPPN se načrtuje kot širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva na način dograditve obstoječih objektov ali rušitve starega objekta ter na istem mestu gradnje novega objekta večjih dimenzij. Ker območje OPPN v celoti obdajajo najboljša kmetijska zemljišča, nameravane investicije ni mogoče izvesti na zemljiščih s slabšim pridobivalnim potencialom. OPN v 4. členu (Izjemno umeščanje objektov in ureditev izven naselij) dopušča, da je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih izjemoma dopustno, »če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo.«, čemur ustreza nameravana investicija na območju OPPN (širitev hleva, nova gradnja na mestu odstranjenega objekta).

Območje OPPN predstavlja širitev na območju razpršene poselitve, ki jo predstavlja posamezna kmetija. Ta se skladno z 4. členom OPN ohranja (Ohranjanje območij razpršene poselitve). Določeno je: »Ohranja se razpršena poselitve, ki je tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve. Znotraj opredeljenih enot razpršene poselitve bodo možni posegi skladno z določili za to enoto.«

Skladnost z izvedbenim delom OPN

Območje OPPN se nahaja delno na namenski rabi (NR) K1- Najboljša kmetijska zemljišča in delno na stavbnih zemljiščih z NR A – Površine razpršene poselitve (grafični del in 6. člen, Tabela 2)

Območje OPPN se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) ENOTA VRANSKO ODPRTI PROSTOR Območje razpršene poselitve EUP-VRop (grafični del in 5. člen, Tabela 1).

OPN (19. člen) ne določa usmeritev za prostorske izvedbene pogoje (PIP) na območju OPPN.

Zato so pri vsebini OPPN, ki se nanaša predvsem na oblikovanje stavb, gabarite, odmike in podobno, smiselno povzeta po določbah OPN glede na vsebino, ki se načrtuje. Tako so glede načrtovanja kmetijskih objektov kot izhodišča smiselno upoštevani PIP, ki veljajo na NR A (najbližja EUP).

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Ob tem so kot izhodišča za PIP smiselno upoštevane tudi druge relevantne določbe OPN, kot npr. ureditev okolice, zasaditve, ravnanje z rodovitno prstjo ob gradnji, deleži zelenih površin in podobno.

Dopustna izraba prostora (7. člen, Tabela 3) za NR na območju OPPN (A) ni predpisana.

Vrste dopustnih posegov na območju OPPN so skladne z 8. členom OPN in sicer so na območju OPPN dopustne enake vrste posegov, kot jih dopušča OPN.

PIP na območju OPPN so skladni z 9. členom OPN (Tabela 5 za NR A ter v povezavi z njo Tabela 4 za NR SK) in sicer:

- V OPPN niso predvidene vrstne hiše, dvojčki ipd., pač pa so predvideni prostostoječi objekti (skladno s Tabelo 5 za NR A, tč. 1), pri čemer pa zaradi specifičnosti proizvodnje in omejenega prostora (organizacija kmetijske dejavnosti v okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva v čim bolj racionalni izvedbi) medsebojni odmiki kmetijskih objektov niso določeni.
- Na območju OPPN je predvidena gradnja novih nestanovanjskih stavb (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 2).
- Na območju OPPN so dopustne gradnje novih objektov, prizidava (pojem je usklajen z GZ) obstoječega hleva, prizidava obstoječe stan. hiše po določbah OPN, gradnja pomožnih objektov za potrebe kmetijstva in ograj (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 3).
- Na območju OPPN je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb za kmetijsko dejavnost ter prizidava stanovanjske stavbe (zgolj na delu območja OPPN, ki obsega stavbna zemljišča z NR A – Površine razpršene poselitve), gradnja GJI ter gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in ograj (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 4).
- Tlorisni gabarit strojne lope je v razmerju 1 : 2,2, tlorisni gabarit strojne lope skupaj z nadstreškom je 1 : 1,8, tlorisni gabarit prizidave hleva je 1 : 1,8, po izvedenem prizidku bo celoten hlev v tlorisnem razmerju okvirno več od 1 : 1,2, objekta (strojna lopa in hlev) sta locirana na uravnanem terenu in ne na strmejši legi, na obstoječem hlevu je predvidena prizidava (in ne izzidek), ki je umaknjen na severno, vizualno zakrito stran in zato ne ruši razmerij na fasadi (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 5).
- Višina stavb na območju OPPN ni določena, ne sme pa presegati višine obstoječega gospodarskega objekta, ki je predviden za odstranitev, s čimer se ohranja obstoječ višinski gabarit kmetijskega gospodarstva. Prizidava k obstoječemu hlevu ne sme biti višja od slemena osnovne stavbe (hleva), tako da nov poseg ne izstopa iz silhete (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 5).
- V OPPN je predvideno, da je oblikovanje fasad sodobno in čim bolj enostavno, da naj na fasadah prevladujejo materiali kot so omet, les, kamen ipd., prizidki naj bodo skladni s celotnim objektom, kar je skladno z OPN (skladno s Tabelo 4 za SK, tč. 5).
- Streha in arhitektonsko oblikovanje stavb na območju OPPN so usklajeni z usmeritvami za objekte za primarno kmetijsko proizvodnjo (Tabela 4 za SK, tč. 5) in sicer:
 - Prizidava obstoječega hleva in nadstrešek na lopi predstavljata prizidek k obstoječim gospodarskim objektom, strojna lopa pa predstavlja samostojen objekt, kar je skladno z OPN (OPN: »Gospodarski objekti in druge stavbe (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, vinske kleti) so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim poslopijem.).
 - Stavbe so po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajene z obstoječimi gospodarskimi objekti. (OPN: »Morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajene s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti.«)

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

- Stavbe so podolgovatega tlorisa, členjenost objektov zaradi zahtev kmetijske proizvodnje ni predvidena, je pa prizidek s hlevskim izpustom načrtovan na severni, vidno neizpostavljeni strani hleva, kar iz njegove južne, vidne strani ne vpliva na njegovo pojavnost. (OPN: »Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase.«)
- Objekti so omejeni z višino obstoječega gospodarskega objekta in niso višji od svojih širin (OPN: »Objekti so lahko enoetažni z možnostjo izvedbe izkoriščenega podstrešja, pri čemer višina slemena ne sme presegati 12 m od najnižje točke na terenu oziroma mersko ne sme presegati širine objekta.«)
- Predpisi glede gnojne jame in gnojišč v OPPN ter oblikovanja pomožnih objektov izhajajo iz določb OPN (OPN: »Gnojne jame in gnojišča morajo biti vodotesna in ustrezno vzdrževana. Pomožni in začasni objekti za potrebe kmetovanja (kozolci, shrambe orodja) so praviloma v leseni izvedbi, pritlični s kapno lego do višine največ 2,6m, naklon strehe 30° do 45° oziroma kot pri sosednjih objektih, kritina praviloma temnordeče, opečne barve (praviloma v nižinskih legah) ali temno sive barve (praviloma v višinskih legah).«)

Določbe OPPN glede odmikov od mej sosednjih zemljišč in odmikov med stavbami so skladni z 10. členom OPN. Zaradi omejenega prostora in racionalizacije so v OPPN dopustni tudi manjši odmiki med stavbami, pri čemer pa je potrebno upoštevati higiensko-zdravstvene in požarno varstvene pogoje, kot to določa tudi OPN.

Določbe OPPN glede gabaritov novih objektov, usklajenosti prizidav z osnovnim objektom ipd. so skladne z določbami 11. člena OPN.

Določbe OPPN glede višin objektov, streh, smeri slemen, sončnih celic, fasad ipd. so skladne z 12. členom OPN.

Določbe OPPN glede ureditve okolice so skladne z 13. členom OPN.

Določbe OPPN glede priključevanja na GJI so usklajene z OPN (od 15. člena dalje) in pristojnimi NUP.

Območje OPPN ne posega v območja varovanj in omejitev ter v varstvene pasove, razen v varovalni pas javne ceste JP 992 551 Prekopa – Stropnik – Čeplje.

OPPN odstopa od določb OPN pri vsebini, ki se nanaša na oblikovanje streh oz. naklone. OPN v 8. odst. 12. člena in v Tabeli 4 9. člena določa, da mora biti na gospodarskih objektih streha obvezno simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45°. Slednje določbe za ureditve na območju OPPN ni mogoče upoštevati, ker se na območju OPPN nahaja obstoječ hlev z naklonom okoli 16°.

Ureditve znotraj OPPN izhajajo iz obstoječega stanja, saj se obstoječ hlev ohranja in zgolj prizida, ob njem pa je načrtovana strojna lopa, ki naj bo usklajena z obstoječim objektom. Zaradi specifičnosti kmetijske proizvodnje in zahtev po večjih tlorisih pri vzreji živine, ni mogoče upoštevati določb glede naklonov streh. V primeru večjih naklonov strešin bi bila namreč višina stavbe bistveno večja, kar bi negativno vplivalo na višinski gabarit, hlev bi bil v tem primeru bistveno bolj vidno izpostavljen. Poleg tega volumen pot strešino za potrebe hleva ni uporaben in predstavlja prostor, ki ga v živinoreji ni možno izkoristiti glede na tehnologijo, ki ji hlev zahteva. Od tod potreba po nižjih naklonih strešin, čemur že ustreza obstoječ hlev. Ker menjava strehe na hlevu ni potrebna in tudi ni predvidena, se nove ureditve

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

na območju OPPN prilagajajo obstoječemu hlevu in njegovim zahtevam. Tako odstopanje dopušča OPN v 22. členu, ki določa: »Če se v postopku priprave prostorske dokumentacije za posamezni objekt, napravo ali prostorsko ureditev ugotovi, da je potrebno načrtovane ureditve zaradi funkcionalnega, okoljevarstvenega oziroma finančnega vzroka deloma spremeniti z ureditvijo pa se ohranja ali varuje naravne in kulturne dobrine, ohranja naravni in kulturni značaj krajine, zmanjšuje obremenitev okolja ter ne spreminja vplivov na načrtovani izgled območja, se takšna sprememba šteje kot dopustna toleranca.«

Pri pripravi OPPN je tako ugotovljeno, da je streha obstoječega hleva, ki ne ustreza zahtevanim naklonom OPN, najbolj funkcionalna glede na zahteve kmetijske produkcije. Poleg tega bi bilo njeno nadvišanje v zahtevan naklon finančno neracionalno, usklajitev strehe bi povzročila večjo višino objekta, kar bi posledično predstavljalo večji negativni vizualni vpliv predimenzioniranega hleva na kulturno krajino. Ohranjanje obstoječih naklonov na območju OPPN ne spreminja vplivov na izgled območja, zato se kot dopustno odstopanje pri naklonih streh na območju OPPN predlaga uporaba določb 22. člena OPN.

Obrazložitev načrtovanih posegov

Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja naslednjih objektov:

- strojna lopa kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (12714 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in
- hlev kot stavba za rejo živali vključno s hlevskim izpustom (12712 - stavbe za rejo živali) ter
- prizidave za potrebe širitve obstoječe stanovanjske stavbe (1110 - enostanovanjske stavbe), vendar samo na območju stavbnih zemljišč z NR A – Površine razpršene poselitve.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč ali služijo dejavnostim ter drugih kmetijskih gradbenih inženirskih objektov, in sicer zbiralnikov gnojnice in gnojevke, gnojišč, napajalnih korit, krmišč in hlevskih izpustov.

Na ureditvenem območju OPPN je dopustna:

- gradnja novega objekta (novogradnja),
- prizidava v dopustnih gabaritih,
- rekonstrukcija in mala rekonstrukcija,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- prizidava za potrebe obstoječe stanovanjske stavbe na območju stavbnih zemljišč z NR A – Površine razpršene poselitve ter
- legalizacije pod pogoji, ki veljajo za gradnjo novega objekta.

Stavbe in objekti

Tlorisni gabariti:

Stavbe oz. objekti so lahko naslednjih dimenzij:

- strojna lopa: do max. 16,0 x 35,0 m,
- nadstrešek na južni strani strojne lope: do max. 3,5 x 35,0 m
- prizidava obstoječega hleva: do max. 13,0 x 29,4 m
- hlevski izpust: do max. 13,0 x 17,60

Višina:

naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijo Brišnik

ID št. prostorskega akta: 5786

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Višina stavb oz. objektov ni določena in se prilagaja funkcionalnim in tehnološkim zahtevam stavb oz. objektov, ne sme pa presegati višine obstoječega starega gospodarskega objekta, ki je predviden za odstranitev. Prizidava k obstoječemu hlevu ne sme biti višja od slemena osnovne stavbe (hleva).

Fasade:

Oblikovanje fasad naj bo sodobno in čim bolj enostavno. Na fasadi stavb naj prevladujejo naravni materiali kot so omet, les, kamen ipd., dopustna pa je tudi uporaba ostalih materialov. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone, npr. žive barve kot so vijolična, travniško zelena, turkizno modra. Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe in stavbnega pohištva.

Prizidave:

S prizidki je treba zagotavljati skladnost celotne podobe objekta, prizidave stavb morajo biti oblikovno usklajene z osnovno stavbo. Nadstreški morajo biti po obliki in izvedbi prilagojeni obstoječemu objektu.

Strehe:

Dopustne so dvokapnice, pri čemer se naklon strehe prilagodi velikosti objekta. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico. Strešna okna, kolektorji in fotonapetostni paneli na stavbah so dovoljeni, v kolikor ti ne kazijo podobe stavbe. Fotonapetostni moduli ne smejo presegati slemena streh in morajo biti postavljeni vzporedno z ravnino ploskve strešine.

Umestitev in odmiki:

Stavbe oz. objekti morajo biti umeščeni tako, da omogočajo normalno funkcioniranje objektov in celotnega kmetijskega gospodarstva ter da so zagotovljene zadostne površine za manipulacijo s kmetijsko mehanizacijo.

Od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni higiensko-zdravstveni in požarno varstveni pogoji.

Odmiki stavb oz. objektov (najbolj izpostavljen del strehe – napušč) od sosednjih parcel so min. 4,0 m, lahko tudi manj ob pisnem soglasju lastnika sosednjih parcel.

Odmiki stavb oz. objektov od javne ceste na južni strani OPPN morajo biti skladni s pogoji upravljavca ceste.

Odmiki ne veljajo za komunalno opremo in kmetijske gradbene inženirske objekte.

Gnojne jame in gnojišča:

Gnojne jame in gnojišča morajo biti vodotesna in ustrezno vzdrževana.

Kapaciteta:

Skupna kapaciteta vseh glav živine na območju OPPN je manj kot 200.

Pogoji za stanovanjsko stavbo:

Na delu območja OPPN, ki obsega stavbna zemljišča z NR A – Površine razpršene poselitve, so dopustne tudi prizidave za potrebe širitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki se nahaja izven območja OPPN, tik ob njegovem robu, v kolikor je širitev smiselna v območje OPPN. V tem primeru za vse posege za potrebe širitve stanovanjskega objekta veljajo enaki prostorski izvedbeni pogoji, kot jih za obstoječo stanovanjsko stavbo predpisuje hierarhično višji prostorski akt (OPN).

Odstopanja:

Zaradi tehnoloških zahtev so možna tudi manjša odstopanja od navedenih dimenzij stavb oz. objektov, pri čemer je potrebno upoštevati min. odmike od mej sosednjih parcel. Gradnja morebitnih nadstreškov je možna tudi izven max. določenih dimenzij stavb.