



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si  
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec  
t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka: 3505-0002/2021

Datum: 16.3.2021

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

### ZADEVA:

**Sklep o izpolnjevanju pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) za jugozahodni del območja EUP PO-5 brez poprejšnje spremembe OPN Občine Žalec (obravnava in sprejem)**

### PРАВNA PODLAGA:

20. člen statuta občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13 in 13/17) in 5. točke 117. člena. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17)

### NAMEN:

Sprememba podrobnejše namenske rabe, ki bo osnova za pričetek postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za namen gradnje vrtca na Ponikvi pri Žalcu.

### OCENA STANJA:

Območje, kjer se predlaga sprememba je v OPN občine Žalec opredeljeno kot EUP PO-5. Za del omenjenega območja je določena podrobnejša namenska raba kot površine Podeželskega naselja z oznako SK (stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi kot so kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti, (trgovina na drobno, gostinstvo, intelektualne dejavnosti, rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti...).

### RAZLOGI ZA SPREJEM:

Ker s prostorskim aktom umestitev vrtca ni možna oziroma ni skladna s podrobnejšo namensko rabo, ki določa dopustne dejavnosti, bo občina pripravila OPPN s katerim bo umestila objekt v prostor in s katerim bo spremenila podrobnejšo namensko rabo na delu zemljišč iz območja stanovanjskih površin, Površine podeželskega naselja (SK) v območje površin centralnih dejavnosti (CDi) torej podrobnejšo namensko rabo, ki bo omogočila umestitev objekta za vzgojo in izobraževanje na tej lokaciji. V skladu z določili 6. točke 117. člena. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) je sklepu o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta s katerim se poleg ostalih ureditev načrtuje tudi sprememba podrobnejše namenske rabe, potrebno priložiti predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz 5. odstavka 117. člena tega zakona.

### NAČELA IN CILJI:

Ugotovitev OS bo osnova za začetek postopka priprave OPPN za del enote PO-5, Veljaven OPPN pa osnova za umestitev objekta in pridobitev GD za potrebe gradnje vrtca.

**FINANČNE POSLEDICE:**

Sklep posredno vpliva na finance saj bo občina financirala izdelavo OPPN, sredstva so v proračunu občine Žalec zagotovljena v proračunski postavki »Prostorski dokumenti«.

**PREDLAGATELJ:**

**Župan Občine Žalec  
Janko Kos**

**POROČEVALEC:**

**Predlog sklepa bo na seji obrazložila Vodja urada Darja Dobrajc-Lukman**

**DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT OZIROMA  
GRADIVO IN POROČA OBČINSKEMU SVETU:**

Predlog sklepa bo na svoji seji dne, 22. 3. 2021 obravnaval odbor za prostor in gospodarstvo, stališča odbora bo podal predsednik odbora, Karel Borovnik.



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si  
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec  
t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka: 3505-0002/2021

Datum: 16.03.2021

## OBČINSKEMU SVETU

**ZADEVA: Predlog sklepa o izpolnjevanju pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe za jugozahodni del območja enote urejanja prostora PO-5, Ponikva, brez poprejšnje spremembe OPN Občine Žalec**

V prilogi vam skladno z določili 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta občine Žalec (Uradni list RS št. 92/13) posredujemo predlog sklepa, da so **izpolnjeni pogoji za spremembo podrobnejše namenske rabe z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom** na jugozahodnem delu območja enote urejanja prostora PO-5 brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec.

Predlog posredujemo z namenom, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Za obrazložitev pooblaščam Darjo Dobrajc Lukman.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE  
Tanja Razboršek Rehar



ŽUPAN  
Janko Kos

### Priloga:

- predlog sklepa s prilogami in z obrazložitvijo.

Na podlagi 5. točke 117. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13 in 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na svoji 17. redni seji dne, 24. marca 2021 sprejel

## SKLEP

Občinski svet občine Žalec sprejme sklep, s katerim ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz 5. točke 117. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), za spremembo podrobnejše namenske rabe na jugozahodnem delu območja enote urejanja prostora PO-5, na parcelah št.: 488/4-del, 488/3, 488/5-del, 467/4, 472/2, 477/1-del, 478, 467/3, \*153, 467/2, 465 vse k.o. 979 Ponikva, brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec.

Številka: 3505-0002/2021

Žalec: \_\_ \_\_ \_\_\_\_

Župan  
Janko Kos



Številka: 3505-0002/2021

Datum: 9.03.2021

**OBČINSKEMU SVETU****ZADEVA: Obrazložitev izpolnjevanja pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe za jugozahodni del območja PO-5, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec.**

Zaradi dotrajanosti objekta, v katerem deluje enota vrtca Ponikva je za zagotavljanje varnosti otrok bilo potrebno enoto vrtca zapreti, otroke pa začasno preseliti v druge enote JZ Vrtcev Občine Žalec. Zaradi starosti in nefunkcionalnosti, rekonstrukcija obstoječega objekta ni smiselna, zato se je občina odločila, da je ustrezneje zgraditi nov objekt. Občina je lastnica primernih zemljišč za gradnjo v neposredni bližini obstoječega vrtca, (Kvedrova domačija) vendar gradnje objekta, namenjenega vzgoji in izobraževanju ne dopušča prostorski akt. Da bi izpolnili zahteve iz prostorskega akta, je potrebno pripraviti Občinski podroben prostorski načrt (OPPN) in z njim spremeniti podrobno namensko rabo za del območja, na katerem bi gradili nov objekt za potrebe vrtca.

Občina Žalec bo na podlagi lastnih razvojnih potreb znotraj območja središča vasi na Ponikvi pri Žalcu, v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), začela postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta in z njim spremenila podrobnejšo namensko rabo. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec; Uradni list RS, št. 64/13 in 91/13-popr. ter Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 1 ((Uradni list RS, št. 102/2020 (v nadaljevanju OPN OŽ) namreč določa območje stavbnih zemljišč kot površine podeželjskega naselja in ne kot območje centralnih dejavnosti, kot bi bilo potrebno. Severno od predlaganih sprememb je območje, ki je že opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti in sicer za potrebe verskih objektov. EUP PO-5 se ureja na podlagi določil prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) OPN OŽ in sicer:

- naselje se varuje kot naselbinska dediščina, za vse posege v prostor je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje
- naselje naj se preoblikuje v smislu lokalnega središča s krepitevijo dejavnosti kot so stanovanjska območja nižjih in srednjih gostot, manjše oskrbne, storitvene in zaposlitvene zmogljivosti (osnovna šola, osnovna preskrba, zdravstvena oskrba), stanovanjskim območjem pripadajoče dejavnosti ustreznega ranga (športne in rekreacijske površine, osebne storitve, manjši obrati proizvodnih in storitvenih dejavnosti, ki nimajo prekomernih vplivov na okolje, rekreacijske in izletniške funkcije, predvidi se razširitev pokopališča
- ohrani se prepoznavna lega v prostoru oz. krajini (ohranjanje vedut, varovanje robov naselja)
- ohranja se značilna naselbinska gručasta zasnova jedra vasi na zahodu in vzdolžna zasnova uličnega niza
- predvidi se prenova naselja z upoštevanjem obstoječih gabaritov objektov, naklonov strešin, kritine in oblikovanja fasad
- upoštevati je potrebno tudi vse PIP, ki veljajo za EUP-PK Ponikovski kras

## **Na območju podeželskega naselja je dovoljeno umeščanje:**

### Dopustne dejavnosti

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
  - kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji),
  - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi),
  - gostinstvo,
  - intelektualne dejavnosti,
  - rekreacijske dejavnosti
  - druge dejavnosti.

### Dopustni objekti:

#### **Stavbe:**

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju dopustnih dejavnosti, nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji

#### **Gradbeni inženirski objekti:**

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice

Ker s prostorskim aktom umestitev vrtca ni možna oziroma ni skladna s podrobnejšo namensko rabo, ki določa dopustne dejavnosti, bo občina pripravila OPPN s katerim bo umestila objekt v prostor in s katerim bo skladno z 282. čl. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) spremenila podrobnejšo namensko rabo na delu zemljišč iz območja stanovanjskih površin, Površine podeželskega naselja (SK) v območje površin centralnih dejavnosti (CDi) torej podrobnejšo namensko rabo, ki bo omogočila umestitev objekta za vzgojo in izobraževanje na tej lokaciji.

V skladu z določili 6. odstavka 117. člena. Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 je sklepu o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta s katerim se poleg ostalih ureditev načrtuje tudi sprememba podrobnejše namenske rabe, potrebno priložiti predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz 5. odstavka 117 člena tega zakona, ki se glasi:

- Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:
- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
  - skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
  - skladna s pravnimi režimi in
  - gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

**Sprememba podrobne namenske rabe za jugozahodni del območja PO-5, na parcelah št. 488/4-del, 488/3, 488/5-del, 467/4, 472/2, 477/1-del, 478, 467/3, \*153, 467/2, 465 vse k.o. 979 Ponikva, ki jo predlagamo za potrebe umestitve vrtca je skladna s Strateškim delom OPN in je utemeljena v:**

#### **40. členu (notranji razvoj naselij)**

Naselja se bodo praviloma razvijala navznoter, s pozidavo degradiranih, opuščenih in drugih prostih površin, ki jih po urbanistični in krajinski presoji ni potrebno ohranjati nepozidanih in ki jih ni smiselno ohranjati kot dele zelenih sistemov naselij. Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Obstoječi opuščeni ali neprimerni objekti v naseljih se prenovijo ali nadomestijo z ustrežnejšimi, upoštevajoč namembnost in oblikovne značilnosti. Površine za gradnjo se določijo na območjih, ki imajo ustrezne naravne in ustvarjene razmere. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

Razvoj poselitve je potrebno osredotočiti na izboljševanje kakovosti prostorskih ureditev v obstoječih območjih poselitve. Za notranji razvoj naselij je pomembno:

ustvarjanje nove kvalitetnejše rabe urbanega prostora,  
ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture urbanega prostora,  
ohranjanje stavbne in naselbinske dediščine.

#### **41. členu (prenova naselij)**

Prenova ima prednost pred novogradnjo v naseljih, ki so del širše prostorske identitete in predstavljajo kvalitetno stavbno dediščino, še posebno, če imajo njeni deli kljub določenim degradacijam v zadostni meri ohranjene značilne sestavine. Načrtuje se ponovno ali novo primerno rabo obstoječe stavbne strukture in zgrajene infrastrukture.

Prenova bo morala postati oblika urbanističnega urejanja naselja, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju vseh omejitev in se izvaja v morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih. S prenovo jeder, bivanjsko in funkcijsko neustreznih delov naselij ali posameznih stavb se mora ohranjati in izboljševati kakovost bivalnega okolja, vzpostavljati ponovno rabo opuščenih območij in sanirati degradirana območja. Prenova naj vključuje prenovalo vseh delov in elementov naselij, ne le zaščitenih spomenikov. S prenovo se poiščejo in ponovno oziroma na novo izkoristijo notranje prostorske rezerve naselja, s čimer se omili širjenje naselja.

Zagotovi se delna prenova naselij, ki so po merilih varstva kulturne dediščine opredeljena kot zavarovana vaška jedra.

Prenova se zagotovi tudi v degradiranih območjih naselij, kjer naj se prenovijo razvrednotena območja in bolje izkoristijo neizkoriščene površine. Prenovijo in sanirajo se območja naselij, ki zaradi neustrezne komunalne opremljenosti obremenjujejo okolje. Prenova se osredotoča v izboljšanje kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin in odprtega prostora v naseljih. Pri načrtovanju prenove je treba upoštevati ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in okoliške krajine.

Ohranjajo in prenavljajo se jedra naselij in druge prostorsko ter programsko najpomembnejše točke in predeli naselij. Kakovostni robovi naselij ter vidno izpostavljene lokacije (cerkve, gradovi ipd.), pasovi vegetacije, zelena območja ob vodotokih ipd. ter druge prostorske prvine, ki so pomembne za prepoznavnost naselja, se varujejo, tako da se vanje z novogradnjami ne posega, razen izjem, ki morajo biti strokovno utemeljene.

Sanirajo (z vegetacijo, odstranitvijo ali sanacijo objektov ipd.) se neustrezni robovi vasi in objekti ter območja naselij, ki vidno degradirajo prostor.

#### **43. čl. (razvoj dejavnosti po naseljih)**

V naselja se lahko umeščajo različne dejavnosti, s čimer se dosega mešanje funkcij bivanja in dela ter zmanjšanje števila in razdalje nujnih voženj. Rabe urbanih površin in dopustne dejavnosti se razporejajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge.

Industrijske in druge proizvodne dejavnosti se umeščajo v obstoječe in predvidene gospodarske cone.

Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se usmerjajo v občinska in lokalna središča, kjer se jim zagotovi možnost dolgoročnega razvoja in dobra dostopnost (razvit javni potniški promet, kolesarske in pešpoti).

OŽ bo uskladila in povezala ponudbo na področju kulture tudi za potrebe razvoja turizma. V občinskem središču so skoncentrirane dejavnosti na področju kulture (občinska knjižnica, 14 kulturnih domov, 6 muzejev). Kulturna dejavnost se bo primarno razvijala v občinskem središču in po potrebi v pomembnejših središčih Šempeter in Petrovče.

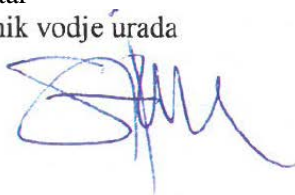
Stanovanja in z njimi združljive dejavnosti se umeščajo v območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja in spremljajoče in dopolnilne dejavnosti.

V vaških naseljih so dopustne dejavnosti, povezane s kmetijstvom in dopolnilnimi dejavnostmi v kmetijstvu ter z bivanjem, po prostorsko-urbanistični preveritvi pa tudi druge dejavnosti, ki niso moteče za kmetijstvo in bivanje. Mogoč je razvoj centralnih dejavnosti (gasilski domovi, trgovine, kulturni in vaški domovi ipd, ki se načrtujejo predvsem v jedru naselja, družbenih dejavnosti (vrtci, šole, domovi obšolskih dejavnosti), turističnih dejavnosti v navezavi na celovito ponudbo vasi in okolice (npr. apartmaji kot objekt ali deli objektov za razvoj turizma na podeželju) ter mirna obrt in storitve, ki ne onesnažujejo okolja ter imajo vlogo dopolnilnih dejavnosti v bivalnem okolju.

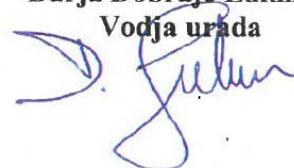
**Sprememba podrobne namenske rabe na omenjenem območju jugozahodnega dela enote urejanja PO-5 v središču vasi Ponikva pri Žalcu, sledi strategiji razvoja občine in usmeritvam OPN, ohranja in širi razvoj družbenih dejavnosti na podeželju in smotrno izrablja obstoječ zemljiški fond znotraj naselja. Naselje se razvija navznoter, s pozidavo opuščanih in drugih prostih površin, ki jih po urbanistični presoji ni potrebno in smotrno ohranjati nepozidanih. Sprememba torej izpolnjuje pogoje iz 5. odstavka 117 čl. In je skladna z 282. čl. Zakona o urejanju prostora, (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).**

**Pripravil:**

Borut Sitar  
Namestnik vodje urada



Darja Dobrajc Lukman  
Vodja urada

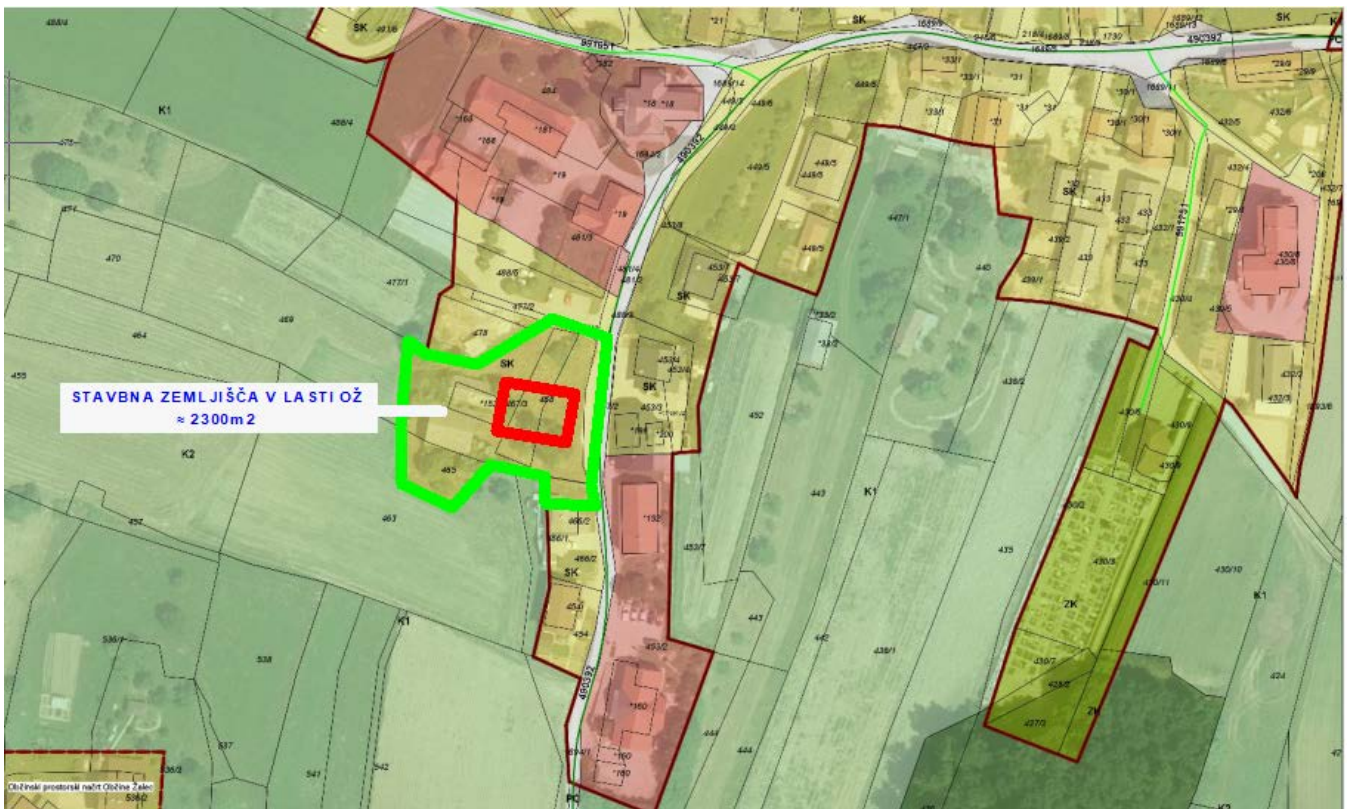


**Priloga:**

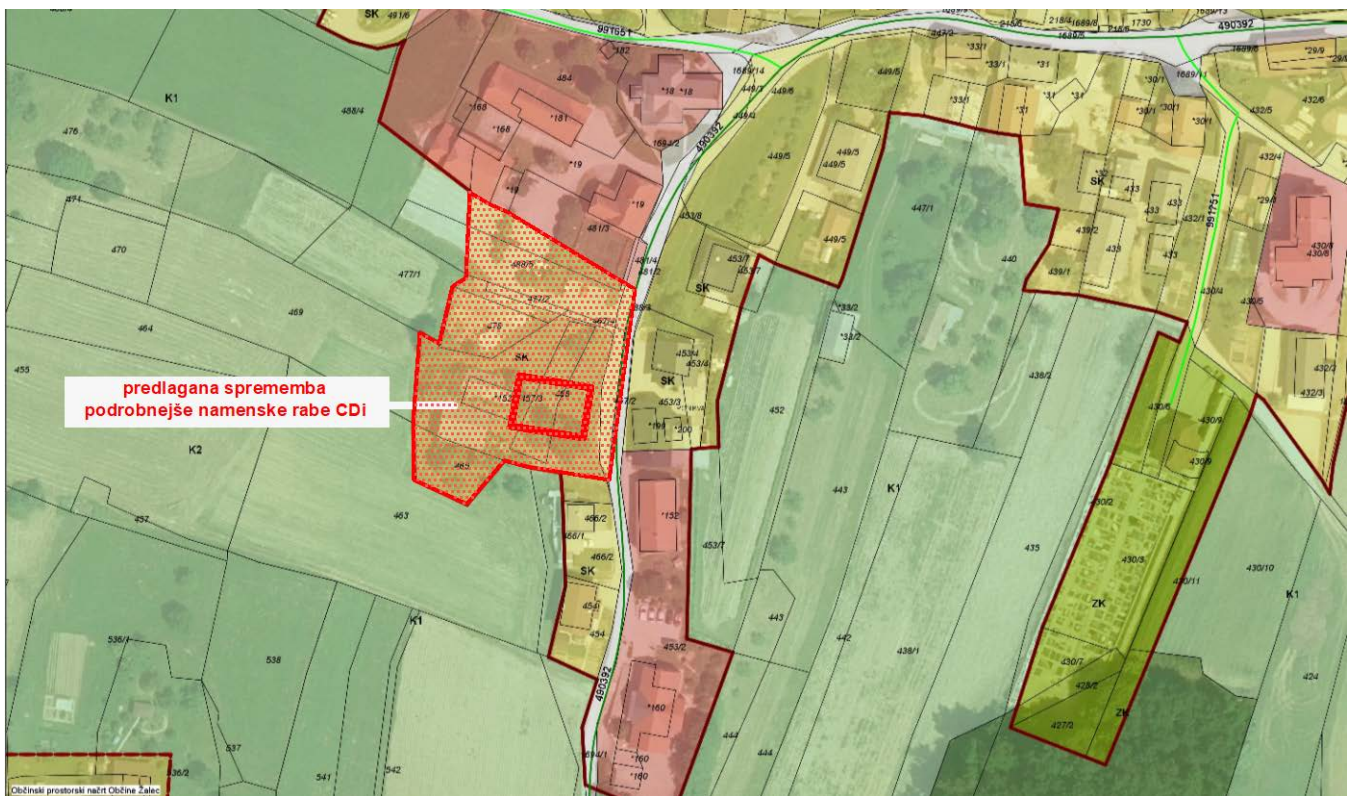
- Prikaz območja iz veljavnega OPN s predlagano spremembo;
- Prostorski izvedbeni pogoji za predmetni podrobni namenski rabi.



# PRILOGA 1



# OBMOČJE PREDLAGANIH SPREMEMB



## PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe

CDi, CDk, CDv

<b>1. Podrobnejša namenska raba</b> OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI, druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj
<b>2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- CDi - vzgoja in izobraževanje</li><li>- CDk - kultura, javna uprava, gasilski dom</li><li>- CDv – verski objekti s pripadajočimi površinami</li></ul>
<b>3. Tipologija zazidave:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ni enotno opredeljena</li></ul>
<b>4. Faktor zazidanosti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- do 0.6</li></ul>
<b>5. Dopustne dejavnosti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- za posamezne podrobneje prikazane podrobnejše namenske rabe so dopustne naslednje dejavnosti:<ul style="list-style-type: none"><li>- CDi – vzgoja in izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti za potrebe objektov,</li><li>- CDk – dejavnosti javne uprave, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,</li><li>- CDv – dejavnosti verskih organizacij, gostinstvo za potrebe objektov, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,</li></ul></li><li>- dopustne so dejavnosti za potrebe osnovnega objekta (trgovina, gostinstvo, intelektualne dejavnosti razen veterinarstva ter druge dejavnosti),</li><li>- stanovanjske, ki so namenjene bivanju, tudi za občasno bivanje ali stalno bivanje različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin).</li></ul>
<b>6. Dopustni objekti</b> <b>Stavbe:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti, v delu stavbe je dopustna stanovanjska raba.</li></ul> <b>Gradbeni inženirski objekti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,</li><li>- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,</li><li>- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.</li></ul>
<b>7. Nezahtevni in enostavni objekti</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- v prilogi 3</li></ul>
<b>8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja</b> <b>Tlorisni gabariti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, prilagojen mora biti velikosti in legi parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb,</li><li>- upošteva naj se gradbene linije ob javnem prostoru.</li></ul> <b>Višinski gabariti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- višinski gabariti stavb so prilagojeni višinam objektov v okolici, razen za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.</li></ul> <b>Streha:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno poenotiti na območju EUP,</li><li>- strehe stavb so lahko dvokapnice s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami, strehe nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti so lahko ravne ali v minimalnem naklonu,</li><li>- strešna kritina je v območjih kulturne dediščine opečne barve, sicer pa je tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici.</li></ul> <b>Arhitektonsko oblikovanje stavb:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in naj bodo poenoteni na območju EUP, oblikovalski poudarki naj bodo na vhodnih glavnih fasadah objekta,</li><li>- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,</li><li>- zagotovi se naj sodobno oblikovanje fasad, uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov).</li></ul>
<b>9. Omilitveni ukrep:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- v cerkvah naj se morebitna obnovitvena ali uredilna dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev. Dela se izvajajo pod pogoji pristojne enote Zavoda za varstvo narave,</li><li>- morebitno urejanje okolice cerkva naj se prilagodi tako, da se ohranja drevesa, sklenjene mejice, grmovje in gozd.</li></ul>

SK

<b>1. Podrobnejša namenska raba</b> POVRŠINE PODEŽELSKEGA NASELJA, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
<b>2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba</b>
<b>3. Tipologija zazidave:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekti, kmetijski gospodarski objekti</li></ul>
<b>4. Faktor zazidanosti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- do 0.4</li></ul>
<b>5. Dopustne dejavnosti:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- bivanje brez dejavnosti,</li><li>- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:<ul style="list-style-type: none"><li>- kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji),</li><li>- trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi),</li><li>- gostinstvo,</li><li>- intelektualne dejavnosti,</li><li>- rekreacijske dejavnosti</li><li>- druge dejavnosti.</li></ul></li></ul>

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- pri gradnji novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti je potrebna dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev) in neposredna navezava na javne ceste,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

#### **6. Dopustni objekti**

**Stavbe:**

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju dopustnih dejavnosti, nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji

**Gradbeni inženirski objekti:**

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice

#### **7. Nezahtevni in enostavni objekti**

- v prilogi 3

#### **8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja**

**Tlorisni gabariti:**

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2,
- tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike). Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presežati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami,
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

**Višinski gabariti:**

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

**Streha:**

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni.
- naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45° izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve, zunaj območij naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti pa je lahko tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici (trapezne frčade niso dopustne).

**Arhitektonsko oblikovanje stavb:**

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). V območjih strnjanih tradicionalnih delov naselij ali na občutljivejših območjih prostora z vidika krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

**Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:**

- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase.
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjšim od 20°.