



TOČKA 4

ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj – predlog

Občina Vodice
Aco Franc Šuštar, župan
Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice



Številka: 90000-04/2020-
Datum: 5.6.2020

OBČINA VODICE
OBČINSKI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Vodice
- NASLOV:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj - predlog
- PREDLAGATELJ:** Aco Franc Šuštar, župan
- POROČEVALKA:** Tatjana Resman, občinska uprava
- PRIPRAVILA:** Tatjana Resman, občinska uprava Občine Vodice
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Občine Vodice v II. branju potrjuje in sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj.**




Aco Franc Šuštar
Župan Občine Vodice

Priloge:

- obrazložitev
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj – predlog (odlok in grafični del)
- osnutek zapisnika 7. seje Odbora za komunalno in urejanje prostora



OBRAZLOŽITEV

1. Pravna podlaga:

- Statut Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 7/14, 3/18),
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: ZPNačrt),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17; v nadaljevanju ZKZ),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 1/14, 8/14, 4/15, 7/19; Uradni list RS, št. 17/15; v nadaljevanju: OPN),
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 6/17)

2. Razlogi, namen in cilji priprave OPPN

Pravno podlago za pripravo OPPN vsebuje 3.ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Na podlagi podane pobude ter ugotovljenega izpolnjevanja pogojev, ki jih določa ZKZ, se je v letu 2017 s sprejemom sklepa o začetku priprave formalno pričel postopek priprave predmetnega OPPN. Postopek priprave OPPN poteka skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

3. Obrazložitev

Podrobnejša obrazložitev zakonskih podlag in pogojev za pripravo in sprejem predmetnega OPPN-ja je bila podana v okviru gradiva za 10. redno sejo Občinskega sveta Občine Vodice, na kateri je bil obravnavan dopolnjen osnutek OPPN-ja. V okviru obravnave je bil podan predlog, da se pri načrtovanju objekta ustrezno upošteva tudi zahteve s področja varovanja okolja, med drugim glede ravnanja z odpadki iz naslova dejavnosti in načina prezračevanja. Pojasnila je na seji podal projektant, so se pa zahteve dodano vnesle v 5. in 6. točko 13. člena odloka. V novembru 2019 je bila izvedena javna razgrnitev, v okviru katere ni bilo podanih dodatnih pripomb in predlogov. Po pridobitvi pozitivnih mnenj vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora, tudi s področja varovanja okolja, se je pripravil končni predlog OPPN-ja, ki se vsebinsko glede na dopolnjen osnutek bistveno ni spremenil, saj v času obravnav in javne razgrnitve konkretnjših pripomb in predlogov k OPPN-ju ni bilo podanih.

Ob upoštevanju navedenega se predlog OPPN na podlagi 61. člena ZPNačrt posreduje v drugo branje in sprejem, kot izhaja iz predlaganega sklepa k predmetni točki. Predlog OPPN je predhodno obravnaval Odbor za komunalno in urejanje prostora, povzetek razprave je razvidne v priloženem osnutku zapisnika.

4. Finančne in druge posledice sprejema akta

Priprava predmetnega OPPN nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Vodice. Skladno s sklepom o začetku priprave izdelavo OPPN financira investitor oz. naročnik.

Res
Pripravila:
Tatjana Resman
višja svetovalka I



Aco Franco Šuštar
Aco Franco Šuštar
Župan Občine Vodice

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 3č. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 6/17) in 15. člena Statuta Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice št. 714, 3/18) je občinski svet Občine Vodice na __. seji dne __ sprejel

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj (v nadaljevanju OPPN).

(2) OPPN je izdelal APARH, Aleš Peternel s.p., Predoslje 85B, 4000 Kranj, pod št. projekta OPPN AP-06-2018, maj 2020.

2. člen

(vsebina OPPN)

(1) OPPN je sestavljen iz odloka s prilogami in grafičnega dela.

(2) Besedilo odloka sestavljajo:

- I. Splošne določbe,
- II. Opis prostorske ureditve,
- III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- IV. Zasnova in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
- V. Zasnova in pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno ja dobro,
- VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne in naravne dediščine,

VII.	Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov,
VIII.	Rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo p požarom,
IX.	Dopustna odstopanja,
X.	Načrt parcelacije
XI.	Etapnost izvedbe OPPN,
XII.	Vrste dopustnih posegov po prenehanju veljavnosti OPPN,
XIII.	Končne določbe.

(3) Grafični del:

1. Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta občine Vodice;
2. Lega prostorske ureditve v širšem območju;
3. Varovanja in omejitve v prostoru;
4. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem;
5. Geodetski načrt območja z obstoječim parcelnim stanjem ;
6. Zazidalna situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
7. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom;
8. Prikaz parcele namenjene gradnji in prikaz fiksne točke.
9. Prikaz značilnih prerezov predvidenega objekta.

(4) Priloge k OPPN:

1. izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta – lokacijska informacija;
2. prikaz stanja prostora;
3. sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj;
4. obrazložitev in utemeljitev OPPN;
5. povzetek za javnost;
6. smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora;
7. strokovne podlage za pripravo OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na najboljših kmetijskih zemljiščih na katerem se načrtuje gradnja kmetijskih objektov za kmetijsko gospodarstvo Gašper Jeraj, Dobruša 1A, 1217 Vodice.

(2) Območje OPPN obsega del zemljišča parc. št. 711/1 k.o. Zapoge, v velikosti 1.616,81 m².

4. člen

(ureditve izven območja OPPN)

Za nemoteno izvedbo in uporabo načrtovanih objektov je izven območja OPPN predvidena izgradnja energetskih in komunalnih priključkov.

5. člen

(predvideni posegi v območju)

(1) V območju OPPN je predvidena gradnja hleva za rejo kokoši ter odstranitev in prestavitev kozolca.

(2) Posegi v obstoječ kmetijski objekt s št. stavbe 60 k.o. Zapoge niso predvideni.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Zemljišče se nahaja na zahodnem robu vasi Dobruša in je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (OPN) razvrščeno med kmetijska zemljišča z oznako K1.

(2) Ker na stavbnem zemljišču lastnika kmetijskega gospodarstva Jeraj, zaradi prostorske utesnjenosti, gradnja novega sodobnega hleva ni možna, je gradnja novih objektov načrtovana na kmetijskih zemljiščih, ki so v neposredni bližini stanovanjskega objekta Jeraj.

(3) Predmetno zemljišče po OPN Občine Vodice v večji meri meji na kmetijska in stavbna zemljišča, katerih podrobnejša raba dovoljuje gradnjo kmetijskih objektov, zato posegi ne bodo negativno vplivali na sosednja območja.

IV. ZASNOVA IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

(vrste gradenj glede na namen)

Dopustne so naslednje vrste gradenj:

- gradnja novega hleva za rejo kokoši nesnic,
- odstranitev in novogradnja kozolca.

8. člen

(pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov)

(1) Gabariti objektov:

hlev za rejo kokoši nesnic (objekt A)

- tlorisni gabarit: 58,00 x 13,00 m;
- višinski gabarit: enoetažen – pritličje (P), katerega strop je hkrati tudi streha stavbe; maksimalna kota slemenjena je 7,40 m nad koto pritličja; pritličje je v nivoju terena;
- streha: simetrična dvokapnica v naklonu 35°, s slemenom v smeri daljše stranice, kritina bo v opečnatih odtenukih; v strešini je možna izvedba svetlobnih odprtih, v slemenu pa zračnih odprtih.

kozolec (objekt B)

- tlorisni gabarit: 27,00 x 12,00 m;
- višinski gabarit: enoetažen – pritličje (P), katerega strop je hkrati tudi streha stavbe; maksimalna kota slemenjena je 4,66 m nad koto pritličja; pritličje je v nivoju terena;

(2) Konstrukcijska zasnova:

- hlev (objekt A) je lahko montažen (kovinska, lesena ali armiranobetonska konstrukcija) ali masivno grajen;
- strešna konstrukcija hleva bo klasična lesena, kovinska ali iz prefabriciranih armiranobetonskih nosilcev;
- kozolec bo montažen, na armiranobetonskih pasovnih temeljih, glavna konstrukcija bo iz armiranobetonskih stebrov na katere se na ožjem delu objekta veže leseni obod, širši del objekta bo popolnoma odprt z vseh strani.

(3) Arhitekturno oblikovanje:

hlev za rejo kokoši nesnic (objekt A)

- daljše stranice fasad je potrebno členiti s slopi,
- čelne fasade in parapeti vzdolžnih fasad naj bodo obdelani iz naravnih materialov,
- oblikovanje okenskih odprtih v vzdolžnih fasadah se lahko prilagodi sodobni tehnologiji (zračenje hleva),
- barva fasade mora biti iz spektra svetlejših naravnih tonov.

9. člen
(oblikovanje okolice objektov)

Povozne površine naj bodo izvedene v asfaltu ali utrjenem makadamu, ostale površine naj se zatravijo in zasadijo z drevesno vegetacijo.

10. člen
(lega objektov)

Lega objektov in odmiki od posestnih meja so razvidni iz grafične priloge Zazidalna situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – karta 6. Odmik hleva od severne parcelne meje tj. zemljišča parc. št. 806/5 k.o. Zapoge znaša min. 5 m, merjeno od zidu objekta.

11. člen
(parcela namenjena gradnji)

Gradbena parcela obsega del zemljišča parc. št. 711/1 k.o. Zapoge, v velikosti 1.616,81 m² in je prikazana na karti 8, kjer je določena tudi fiksna točka.

V. ZASNOVA IN POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen
(promet)

Dovoz do načrtovanih objektov bo mogoč s severozahodne strani, neposredno z občinske ceste z oznako LC 462081 Zapoge – Dornice – Dobruša. Manipulativne površine morajo biti zasnovane tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.

13. člen
(zasnova komunalne infrastrukture)

1. Vodovodno omrežje

Nov hlev za rejo kokoši nesnic bo priključen na obstoječe vodovodno omrežje preko obstoječega priključka stanovanjskega objekta Jeraj. Ob mestu priključitve se vgradi ventil za ločevanje (sekcijski zaporni ventil). V primeru požara se bo objekt gasil preko javnega hidrantnega omrežja.

2. Odvajanje odpadnih voda

Odpadne komunalne vode iz sanitarij bodo speljane v MČN. Meteorne vode s strešin bodo speljane v ponikovalnice zgrajene na investitorjevem zemljišču. Padavinske vode s parkirnih in manipulacijskih površin bodo preko lovilca olj speljane v ponikovalnico.

3. Elektroenergetsko omrežje

Nov hlev za rejo kokoši nesnic se bo z električno energijo napajal preko novozgrajenega priključka iz obstoječega stanovanjskega objekta Jeraj.

4. Telekomunikacijsko omrežje

Po zemljišču potekajo obstoječe telekomunikacijske naprave Telekoma Slovenije d.d., ki jih je potrebno pred pričetkom del označiti in ustrezno zaščititi. Način zaščite bo dogovorjen na terenu pri skupnem ogledu predstavnika investitorja oziroma izvajalca del in nadzornega Telekoma Slovenije d.d., Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana.

5. Ogrevanje objektov

Hlev ne bo ogrevan in bo naravno prezračevan.

6. Zbiranje in odvoz odpadkov

(1) Organski odpadki, generirani med obratovanjem objekta se ne bodo hranili na predmetni lokaciji in bodo redno prepeljani v ustrezne predelovalne ustanove.

(2) Za zbiranje odpadkov je znotraj parcele za gradnjo predvidena lokacija za postavitve tipskega zabojnika. Za odvoz in odlaganje odpadkov je zadolžen izvajalec gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

(3) Izkopni material je treba trajno deponirati izključno na za to določene deponije, oziroma se jih v največji možni meri uporabi na parceli za gradnjo za zasipanje objektov in izravnavo terena.

(4) V času gradnje se gradbeni odpadki sproti odvažajo na najbližjo deponijo.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE IN NARAVNE DEDIŠČINE

14. člen

(ohranjanje kulturne in naravne dediščine)

1. Varstvo kulturne dediščine

(1) Na območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine in ni registriranih arheoloških najdišč.

(2) V širšem območju predvidene prostorske ureditve se nahajata območje kulturne dediščine - naselbinska dediščina, EŠD 19328 Zapoge - Vas od katere je predmetno zemljišče oddaljeno cca 260 m.

(3) Posegi v območje kulturne dediščine niso predvideni.

2. Ohranjanje narave

(1) Na območju urejanja ni registriranih enot naravne dediščine.

(2) V bližini predvidene prostorske ureditve se nahajata območji NATURE 2000 (ID SI3000120 – Šmarna Gora) in ekološko pomembno območje (ID 34400 – Šmarna gora – Skaručenska ravan) od katerih je predmetno zemljišče oddaljeno cca 50 m.

(3) Posegi v območje NATURE 2000 in ekološko pomembno območje niso predvideni.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

15. člen

(varstvo okolja in naravnih virov)

Pri načrtovanju, gradnji objektov in naprav ter pri uporabi le-teh je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje. Le-ti obsegajo varstvo voda, tal, zraka in varstvo pred prekomernim hrupom.

1. Varstvo voda

(1) Območje prostorske ureditve ne posega na vodna, priobalna, poplavno ogrožena ali vodovarstvena območja.

(2) Padavinske vode s parkirnih in manipulacijskih površin bodo pred ponikanje speljane preko lovilca olj. Odpadne vode iz sanitarij bodo speljane v MČN.

(3) Odvoz komunalnih odpadkov je na obravnavanem območju organiziran preko javnega podjetja na deponijo nenevarnih odpadkov. Za odvoz mulja iz MČN in lovilca olj bo investitor sklenil pogodbo za odvoz.

(4) Odlaganje odpadnega gradbenega, rušitvenega in izkopnega materiala na priobalna in vodna zemljišča, na brežine in v pretočne profile vodotokov, potokov in izvirnih vod ter sprožanje erozijskih procesov ni dovoljeno.

2. Varstvo tal

(1) Posegi v tla naj se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Humus naj se pred začetkom gradnje odstrani in deponira tako, da se ohrani njegova rodovitnost.

(2) Odtoke iz utrjenih in manipulativnih površin je potrebno ustrezno urediti, tako da ne bo prihajalo do onesnaževanja ali iztokov nevarnih snovi v podtalje.

3. Varstvo zraka

Ukrepi za varstvo zraka v času gradnje predvidevajo predvsem preprečevanje prašenja z območja gradbišča in dovoznih poti.

4. Varstvo pred hrupom

Po OPN spada predmetno območje v III. stopnjo varstva pred hrupom. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje ne sme presegati predpisane mejne ravni hrupa.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

16. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekti morajo biti dimenzionirani in projektirani glede na stopnjo potresne ogroženosti. Po karti potresne nevarnosti (Atlas okolja) se Občina Vodice nahaja v območju s projektnim pospeškom tal (g) 0,225.
- (2) Predvidena prostorska ureditev ne leži na območju ogroženem s poplavami in visoko podtalnico ali na erozijskem ter plazovitem območju.

17. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Pri projektiranju objektov je treba predvideti predpisane ukrepe s področja varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom se za požarno manj zahtevne objekte dokazuje v elaboratu "zasnova požarne varnosti", za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu "študija požarne varnosti". Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
- (2) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meja parcel in med objekti.
- (3) Iz sistema javnega vodovoda je potrebno zagotavljati 10 l/s vode za požarno varnost. Vodo za gašenje je potrebno zagotavljati iz hidrantnega omrežja.
- (4) Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč je potrebno zagotoviti ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi, živali in materialne dobrine, intervencijske poti in površine.

IX. DOPUSTNA Odstopanja

19. člen

(tolerance)

(1) V celotnem območju OPPN so pri določanju višinskih gabaritov objektov dovoljene tolerance do + 0,5 m. Vsi objekti so lahko nižji od višin oziroma gabaritov določenih s tem odlokom. Odstopanja navzdol niso omejena.

(2) Dovoljene so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju, če to, na podlagi ustrezne dokumentacije ali zahtev upravljavcev, pogojujejo primernejši obratovalni elementi in ekonomičnejša investicijska vlaganja.

X. ETAPNOST IZVEDBE OPPN

20. člen

(etapnost)

Prostorske ureditve načrtovane v OPPN se izvedejo v celoti. Faznost ni predvidena.

XI. VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

21. člen

(prenehanje veljavnosti)

(1) OPPN preneha veljati, ko je izveden, ko so z načrtom predvideni objekti zgrajeni in v uporabi. Izvedenost OPPN oziroma prenehanje njegove veljavnosti ugotovi Občinski svet Občine Vodice z odlokom.

(2) Po prenehanju veljavnosti se območje ureja z OPN Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 1/14, 8/14, 4/15, 7/19; Uradni list RS, št. 17/15).

22. člen

(dopustni posegi)

(1) Po prenehanju veljavnosti OPPN je dopustna sprememba namembnosti stavb, vendar le znotraj skupine nestanovanjskih kmetijskih stavb.

(2) Namenska raba območja OPPN se v OPN Občine Vodice ne sme spreminjati. Po morebitnem prenehanju opravljanja kmetijske dejavnosti se zemljišča povrnejo v kmetijsko rabo.

XII. KONČNE DOLOČBE

23. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka v območju OPPN prenehajo veljati določbe OPN Občine Vodice.

24. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je s prilogami stalno na vpogled na Občini Vodice ter na Upravni enoti Ljubljana.

25. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Vodice.

Št.

Vodice, dne _____

Župan
Občine Vodice
Aco Franc Šuštar



OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- SK - površina za kmetijska gospodarstva
- R - vodovarstveno območje naravnih dobrin
- S - površina za kmetovnje in sprejemljivo območje
- M - površina za obrtno, servisne dejavnosti, poslovalnice
- P - površina za obrtno podjetništvo, gostinstvo in
- T - površina za stanost
- R - javno, splošno in rekreacijsko površino
- E - območje za postaršinski prebivališni sektor
- G - gospod. površine
- K - kmetijske površine

ZASNOVA UREDBITVENIH OBMOČIJ

- OLN (občinski lovski lovski)
- PUP (prostočasno uredbitveno območje)

OSNOVNA DELJANJSKA PARIJA - RAZLIČJE

- Pozračna in sončna zaščita
- Kmetijska zemljišča
- Gostinska zemljišča
- Vodna zemljišča

meja območja urejanja



APARH, Aleš Peternel s.p. Predošlje 85b, 4000 Kranj	AP-06-2018
investitor Gašper JERAJ, Dobruša 1a, 1217 Vodice	
vista nasrta PRIKAZ STANJA PROSTORA	
vsebina PRIKAZ NAMENSKE RABE	
odg. vodja projekta Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.	
ident. št. ZAPS A-0961	
odg. projektant Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.	
ident. št. ZAPS A-0961	
sodelavci: Aleš PETERNEL, u.d.i.a.	
merilo 1:2000	
vista projekta OPP	
št. risbe 3.1	
datum maj 2020	



LEGENDA:

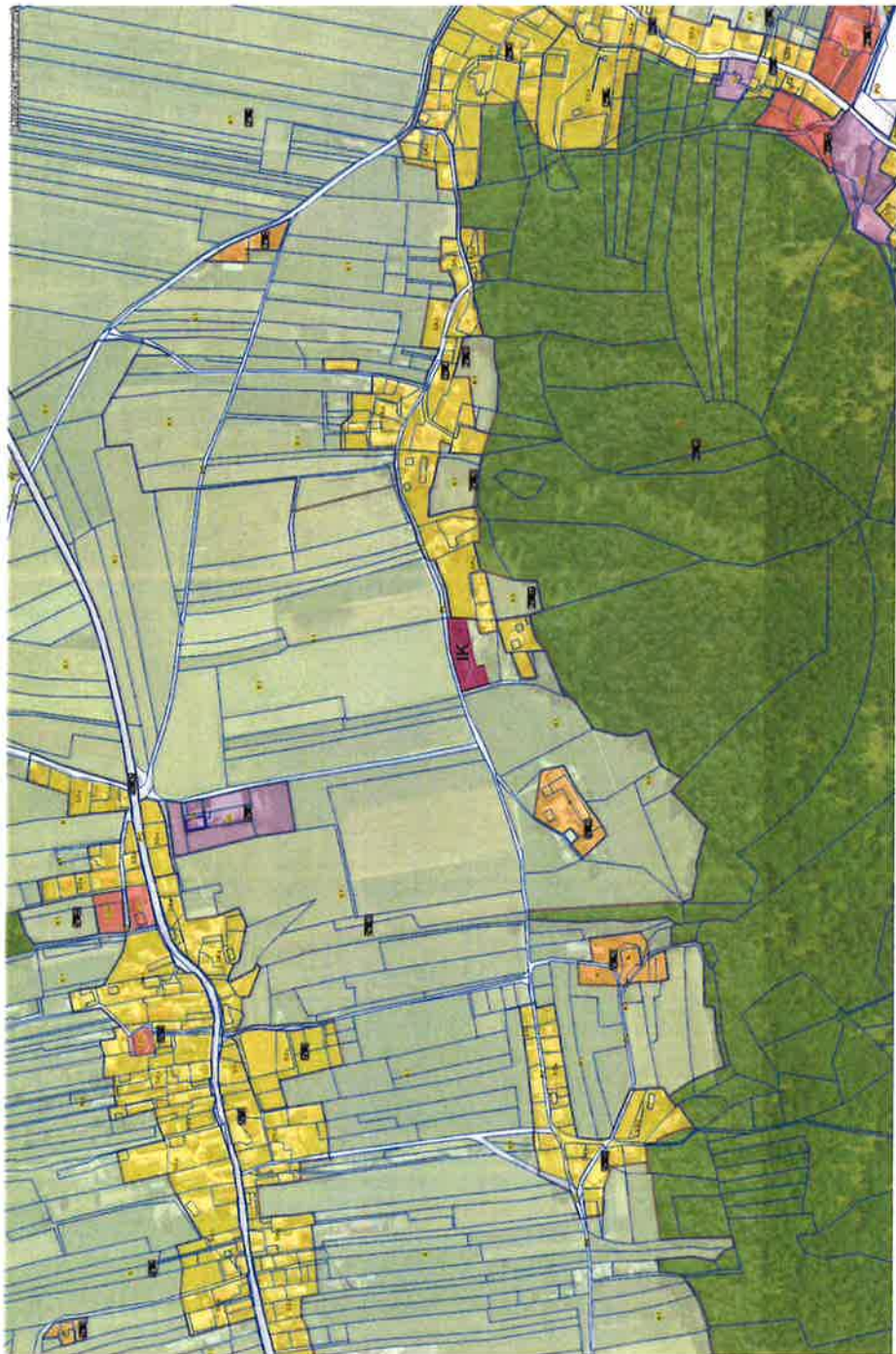
OPM - Namenska raba

- S - Območje stanovanj (Sb, Ska, Sk, Sp)
- C - Območje strokovnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območje proizvodnih dejavnosti (IP, IO, IK)
- B - Poslovna območja (BT, BD, BK)
- Z - Območja združenih parcel (Za, Zb, Zc, Zd, Ze, Zf)

- P - Območja prometnih (PC, PT, Pk, PD)
- Območja ustrezne rabe (O, U, D)
- A - Prostorske rezervne površine
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Povratniške vode (V1, V2, V3)
- V1 - Območja vodne viraščilnice
- L - Območja mineralnih surovosti (Lk, Lp)
- I - Območja za porabe obratne sonne energije
- Območja za porabo vetrne energije pri nizkih in drugih razsežnih

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)



Občinski podrobni prostorski načrt za novo gradnjo gospodarskega objekta Jeraj

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN DRUŽBENEGA PLANA ZA OBMOČJE OBČINE VODICE z vrisanim območjem predvidene gradnje gospodarskega objekta Jeraj

naziv projektanta	APARH, Aleš Peternel s.p. Predosije 85b, 4000 Kranj
št. projekta	AP-06-201B
investitor	Gašper Jeraj, Dobruša 1a, 1217 Vodice

odg. vodja projekta	Boštijan GRADIŠAR, u.d.i.a.
podpis	ZAPS 0961A
sodelavci:	Aleš PETERNEL, u.d.i.a.
merilo	1:5000
št.risbe	3.2
datum	maj 2020



območje OPPN
parcelne meje

APARH, Aleš Petemel s.p.
Predoslje 85b,
4000 Kranj

št. projekta AP-06-2018

investitor Gasper Jeraj,
Dobruša 1a,
1217 Vodice

vrsta načrta **PRIKAZ
STANJA PROSTORA**

območje OPPN Z OBSTOJEČIM
PARCELNIM STANJEM

odg. vodja projekta Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ident. št. ZAPS A-0961

odg. projektant Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ident. št. ZAPS A-0961

merilo **1:500**

vrsta projekta OPPN

št. risbe **3.4**

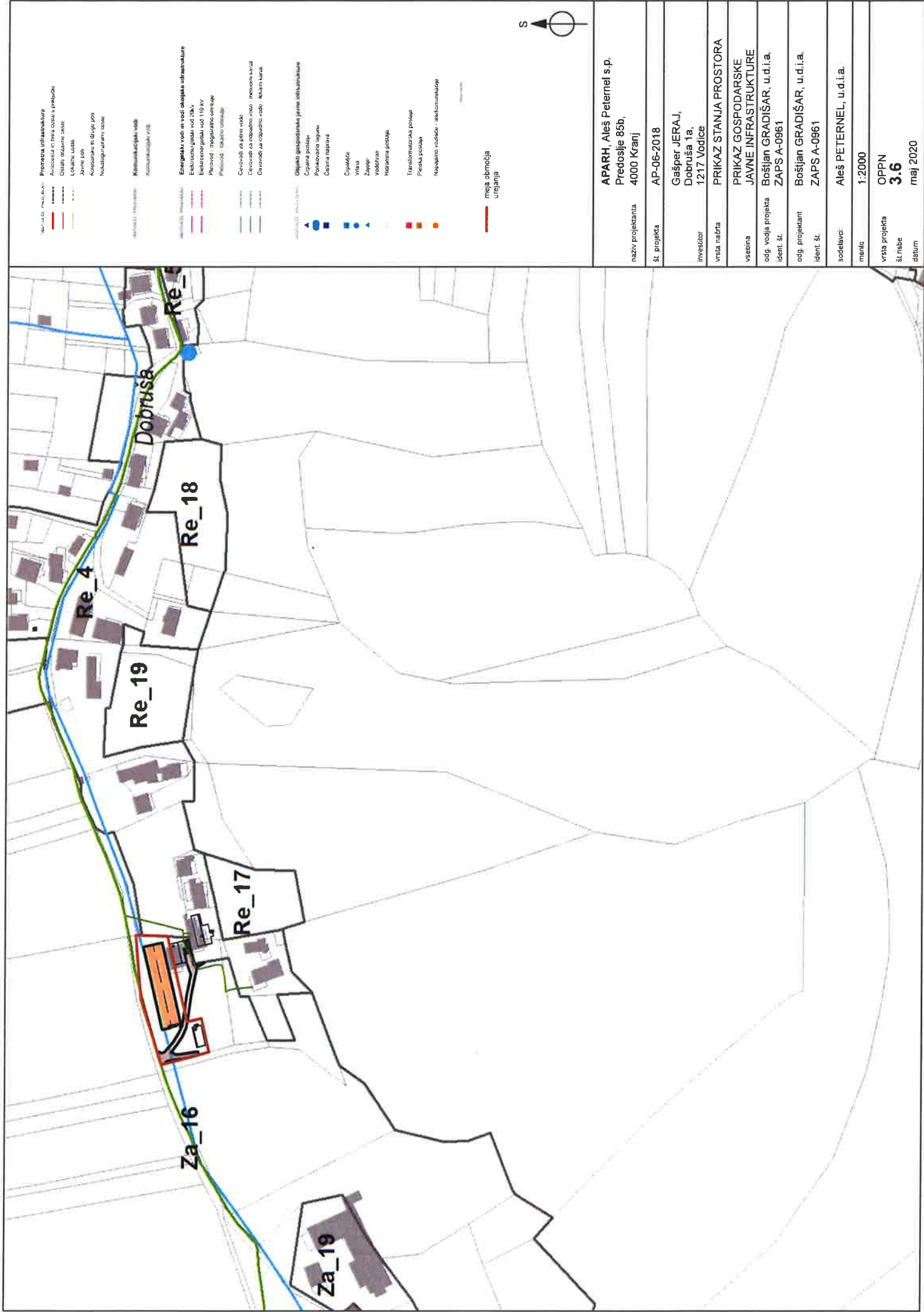
datum maj 2020



PARCELE MEJE SO VRISANE INFORMATIVNO! **Kote terena so ABSOLUTNE**

PODATKI O OBSTOJEČIH OBJEKTIH

OBJEKT	STAVNOST	IMENJE/VRSTA	VRSTA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA	PROJEKCIJSKA PLOŠČINA
A	P	OGREVALNA	BEZTOPLIVNIK	344,89	343,10	18°					
B	K-P-M	OGREVALNA	BEZTOPLIVNIK	334,85	348,89	36°					
C	K-P-M	STAVNOST	BEZTOPLIVNIK	334,29	333,24	34°					



APARH, Aleš Peternel s.p. Predosije 85b, 4000 Kranj
š. projekta AP-06-2018
investitor Gašper JERAJ, Dobruša 1a, 1217 Vodice
vredn. načrta PRIKAZ STANJA PROSTORA
vsebina PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE
odg. vodja projekta Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ident. št. ZAPS A-0961
odg. projektant Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ident. št. ZAPS A-0961
sodelavci: Aleš PETERNEL, u.d.i.a.
merilo 1:2000
vredn. projekta OPP
št. risbe 3.6
datum maj 2020

KOORDINATE FIKSNIH TOČK:

novi gospodarski objekt:

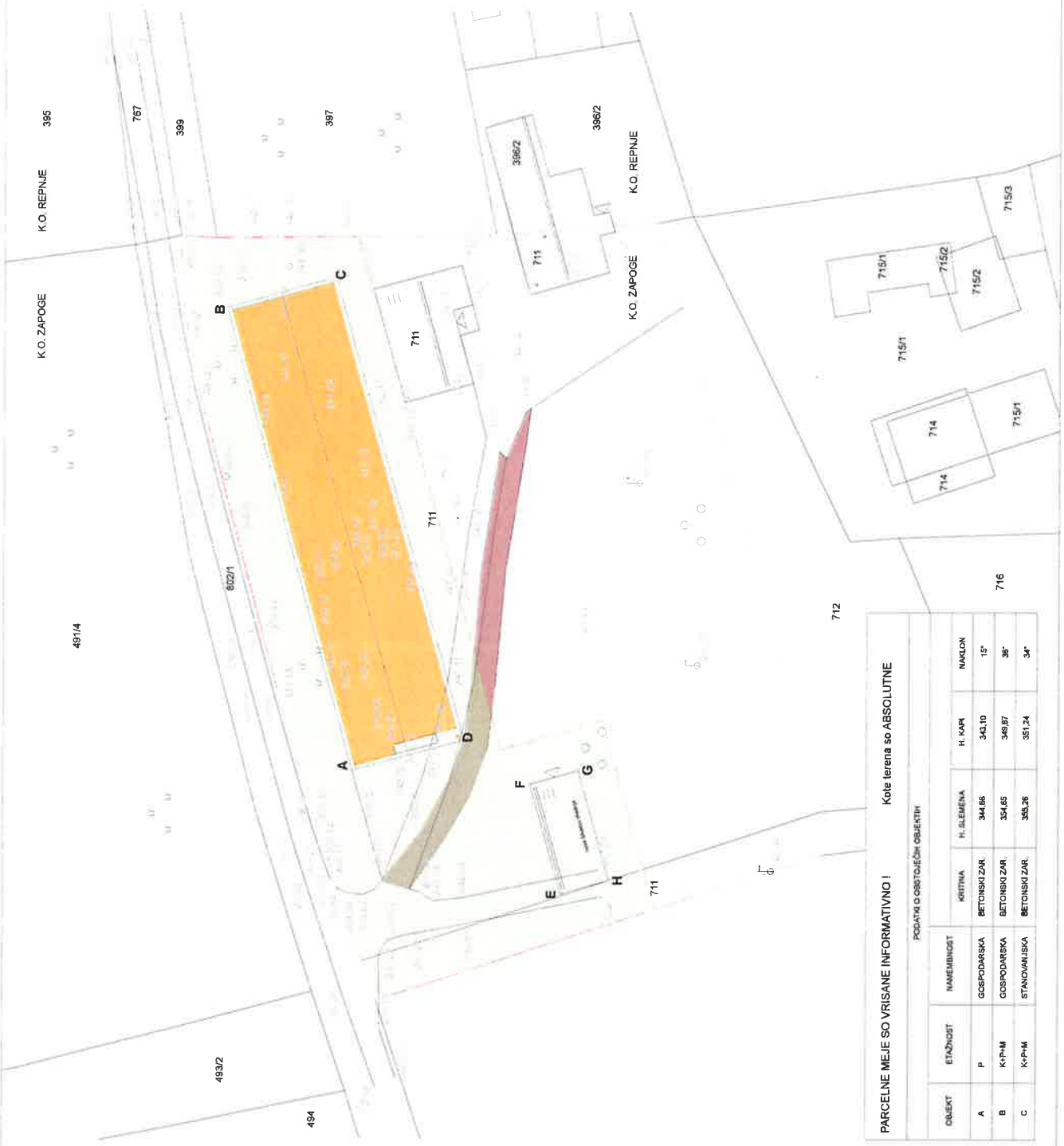
- A: x= 459 697, y= 114 888
- B: x= 459 753, y= 114 902
- C: x= 459 756, y= 114 890
- D: x= 459 700, y= 114 876

nova lokacija skednja:

- E: x= 459 681, y= 114 863
- F: x= 459 694, y= 114 867
- G: x= 459 696, y= 114 861
- H: x= 459 682, y= 114 857

parcelne meje

parcela namenjena gradnji



APARH, Aleš Petemel s.p.

Prečeslje 85b,
4000 Kranj

š. projekta AP-06-2018
Gašper JERAJ,
Dobruša 1a,
1217 Vodice

investitor

vista načrta

PRIKAZ STANJA PROSTORA

**PRIKAZ PARCELE NAMENJENE
GRADNJI IN PRIKAZ FIKSNIH
TOČK**

vsebina odg. vodja projekta
ident. št. Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ZAPS A-0961

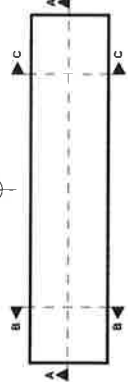
odg. projektant ident. št. Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a.
ZAPS A-0961

merilo 1:500

vista projekta OPPN
št. risbe 3.8

datum maj 2020

PARCELNE MEJE SO VRISANE INFORMATIVNO !		Kote terena so ABSOLUTNE				
PODATKI O OBSTOJEČIH OBJEKTIH						
OBJEKT	ETAZIJST	NAMEBRIGST	KRITINA	H. SLEMENA	H. KAPJ	NAKLON
A	P	GOSPODARSKA	BETONSKI ZAR	344,66	343,10	15°
B	K-P-M	GOSPODARSKA	BETONSKI ZAR	354,65	349,87	36°
C	K-P-M	STANOVNIŠKA	BETONSKI ZAR	365,26	351,24	34°



KOTA 30.00 = 340,20 m.n.m.

APARH, Aleš Peternel s.p.
Predosije 85b,
4000 Kranj

št. projekta

AP-06-2016

investitor

Gašper Jeraj,
Dobruša 1a,
1217 Vodice

vrsta načrta

**PRIKAZ
STANJA PROSTORA**

osebina

**PRIKAZ ZNAČILNIH PREREZOV
PREDVIDENEGA OBJEKTA**

odg. vodja projekta

Boštjan GRADIŠAR, u.d.l.a.

ident. št.

ZAPS A-0961

odg. projektant

Boštjan GRADIŠAR, u.d.l.a.

ident. št.

ZAPS A-0961

merila

1:100

vrsta projekta

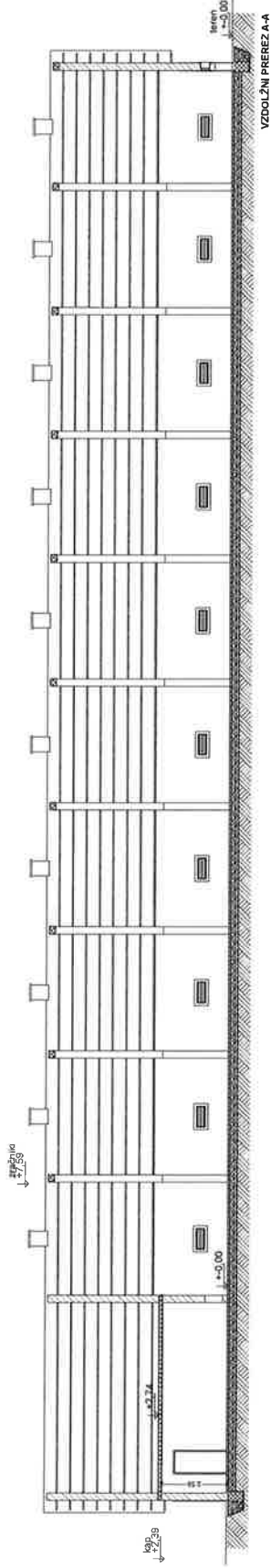
OPPN

št. nabe

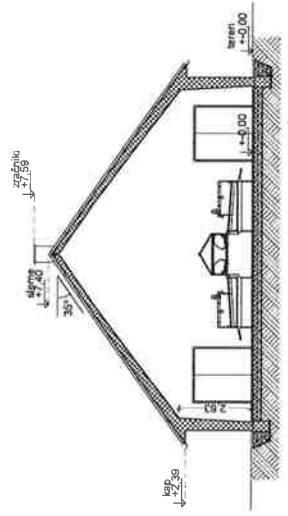
3.9

datum

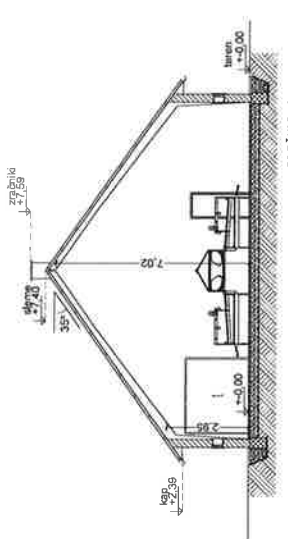
maj 2020



VZDOLŽNI PREREZ A-A



PREČNI PREREZ C-C



PREČNI PREREZ B-B



Številka: 01105-02/2020-004

Datum: 3. 6. 2020

ZAPISNIK

7. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora Občine Vodice, ki je potekala v torek, 2.6. 2020, s pričetkom ob 18.00 uri, v sejni sobi Občine Vodice na naslovu Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice.

Prisotni:

- člani odbora: Anton Kosec - predsednik, Silva Kralj, Milan Čebulj, Roman Černivec, Gašper Pipan, Rudi Kopač, dr. Jože Podgoršek, Ivo Koritnik
- župan: Aco Franc Šuštar
- občinska uprava: Tatjana Resman

Odsotni: Špela Blažič, Aleksander Gantar

Po ugotovitvi sklepčnosti je sejo vodil predsednik odbora Anton Kosec, predlagan pa je bil naslednji dnevni red:

1. Potrditev dnevnega reda
2. Potrditev zapisnika 6. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora Občine Vodice
3. Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj – predlog
4. Odstopanje od urbanistične rešitve za EUP Ve_14 (gradnja na zemljišču parc. št. 58/45 k.o. Vesca) – mnenje delovnega telesa (131. člen OPN)
5. Pobude, predlogi in vprašanja

1. točka dnevnega reda: Potrditev dnevnega reda

Razprave ni bilo.

Sklep: Potrdi se predlagani dnevni red.

Sklep je bil sprejet soglasno.

2. točka dnevnega reda: Potrditev zapisnika 6. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora Občine Vodice

Razprave ni bilo.

Sklep: Odbor za komunalo in urejanje prostora Občine Vodice potrjuje zapisnik 6. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora Občine Vodice.

Sklep je bil sprejet soglasno.

3. točka dnevnega reda: Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj – predlog

Kratko uvodno obrazložitev je podala Tatjana Resman. Gre za predlog OPPN-ja, ki ga je v fazi dopolnjenega osnutka obravnaval tudi predmetni odbor, jeseni pa se je izvedla tudi javna razgrnitev. Po pridobitvi vseh pozitivnih mnenj k predlogu je OPPN primeren za sprejem na seji občinskega sveta.

Sledila je razprava.

Roman Černivec je predlagal, da se v grafični del OPPN doda tudi grafični prikaz prereзов predvidenega objekta, iz katerega bo bolj razvidna lega in višina objekta na obstoječem zemljišču. Anton Kosec je predlagal, da se v gradivu za sejo občinskega sveta pojasni, kako so v končnem predlogu upoštevane pripombe, podane na obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN na seji občinskega sveta. Predlaganih je bilo še nekaj popravkov v besedilnem delu, ki niso vsebinske narave in sicer:

- odpravi se napake pri navajanju naziva Občine Vodice in Občinskega sveta Občine Vodice (velika začetnica pri lastnih imenih);
- v 11. členu se izraz »parcela namenjena gradnji« nadomesti iz izrazom »gradbena parcela«;
- v kolikor v OPPN ni natančneje predpisanih odnikov se briše drugi stavek v prvem odstavku 19. člena OPPN, saj določilo ni smiselno;
- v 24. členu se briše navedba »Izpostava Šiška« in se uporablja le izraz Upravna enota Ljubljana.

Na podlagi razprave je bil predlagan naslednji sklep:

Sklep: Odbor za komunalno in urejanje prostora se je seznanil z predlogom odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj in ga ocenjuje kot primerne za sprejem na seji Občinskega sveta Občine Vodice.

Sklep je bil sprejet soglasno.

Ob 18.15. se je prisotnim pridružila Silva Kralj.

4. točka dnevnega reda: Odstopanje od urbanistične rešitve za EUP Ve_14 (gradnja na zemljišču parc. št. 58/45 k.o. Vesca) – mnenje delovnega telesa (131. člen OPN)

Uvodoma je Tatjana Resman pojasnila, da je bila predmetna točka že obravnavana na 4. seji odbora v septembru 2019, na podlagi katere so bile v projektni dokumentaciji izdelane še določene korekcije. Lokacija zunanjih parkirnih površin na gradbeni parceli se je uskladila z urbanistično rešitvijo, predviden je tudi naklon strehe 38°, ki je zahtevan v urbanistični rešitvi. Namen obravnave je sicer podaja mnenja odbora k predvidenim odstopanjem projekta od urbanistične rešitve ob upoštevanju devete alineje prvega odstavka 131. člena OPN Vodice. Pri tem se je izpostavilo vprašanje glede pristojnosti delovnega telesa za podajo takšnega mnenja, kar izhaja tudi iz pravnega mnenja občinske uprave, ki je bilo priloženo gradivu. Ob upoštevanju določb 131. člena se predlaga, da odbor poda pozitivno mnenje k predlaganim odstopanjem projektnih rešitev, saj v primeru odstopanj projekt sicer izpolnjuje prostorsko izvedbene pogoje za gradnjo, ki veljajo v bližnji EUP.

Sledila je razprava.

Anton Kosec je vprašal, zakaj je občinska uprava predlagala, da odbor za komunalno obravnava in poda mnenje k predmetnim odstopanjem od urbanistične rešitve v EUP Ve_14, če pa ista uprava v svojem »pravno« mnenju ocenjuje, da odbor za komunalno ni pristojen za izdajo tovrstnega mnenja. »Pravno« mnenje občinske uprave je bilo napisano dan po 4. seji odbora z dne 26. 9. 2019, ki je sicer na tisti seji v zvezi z gradnjo v UEP Ve_14 opravil kvalitetno razpravo in podal določene predloge za izboljšanje stanja na tem območju.

Anton Kosec je poudaril, da sicer podpira gradnjo objektov, kjer je to dopustno in skladno s prostorskimi akti in da bi bilo priloženo »pravno« mnenje treba podati in upoštevati pred sprejemom sprememb in dopolnitev OPN Vodice, v okviru katerih je bila sprejeta določba 131. člena, ki dopušča odstopanja od urbanističnih rešitev, v primeru izražene namere sprememb glede velikosti in oblikovanja objektov.

Na podlagi razprave je bil predlagan naslednji sklep:

Sklep: Odbor za komunalno in urejanje prostora se je seznanil s projektno dokumentacijo DGD, št. 1/2019, december 2019, izdelovalec Arhitektura Rudolf, d.o.o., za gradnjo na zemljišču parc. št. 58/45 k.o. 1745 Vesca in podaja mnenje, da so odstopanja projektnih rešitev od urbanistične rešitve za območje EUP Ve_14 na podlagi 131. člena OPN Vodice sprejemljiva.

Sklep je bil sprejet soglasno.

5. točka dnevnega reda: Pobude, predlogi in vprašanja

Ivo Koritnik je podal več predlogov in sicer:

- V naselju Polje naj se na površinah nasproti PGD Polje, ki so namenjene tudi ureditvi gasilskega poligona, uredi površine za šport in rekreacijo, primerljivo kot v drugih naseljih. Tatjana Resman je pojasnila, da bi bilo potrebno predhodno spremeniti namensko rabo zemljišča, saj gre trenutno za kmetijska zemljišča in tovrstni posegi in ureditve niso dopustni. Anton Kosec je predlagal, da se predlog v smislu pobude za spremembo namenske rabe obravnava v okviru tretjih sprememb in dopolnitev OPN Vodice.
- Zanima ga na podlagi kakšnih razlogov in čigave odločitve so bili odstranjeni javorji na pokopališču v Vodicach? Prisotni so predlagali, da občinska uprava preveri predvidene zunanje ureditve v OLN za območje pokopališča iz 2008, saj gre verjetno za poseg, ki je v nasprotju z dolžbami OLN.
- Opozoril je na stanje na področju oglaševanja na jumbo plakatih, ki se pojavljajo predvsem na območju Repenj. Prisotni so se strinjali, da se v najkrajšem času pozove medobčinski inšpektorat, kmetijsko in gradbeno inšpekcijo k ukrepanju.

Milan Čebulj je predlagal, da naj se na območju Dobruškega studenca glede na trenutno fazo rasti izvaja pogostejša košnja, na kar naj se opozori JP Komunalno Vodice, d.o.o.

Anton Kosec je v povezavi z obravnavo Odloka o podelitvi koncesije za izvajanje gospodarske javne službe pogrebne in pokopališke dejavnosti v Občini Vodice na 6. seji odbora predlagal, da se v skladu z zaključki 6. seje pri medobčinskem inšpektoratu preveri ustreznost določitev kazenskih sankcij v tem odloku in v Odloku v pokopališkem redu v Občini Vodice.

Gašper Pipan je opozoril na neurejeno odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov, saj je marsikje voda speljana na pločnike. Zanima ga kakšne so možnosti oz. podlage za sankcioniranje v takšnih primerih? Prisotni so se strinjali, da se s tovrstnimi primeri seznanijo medobčinski inšpektorat. Ob tem so predlagali, da le-ta v okviru letnega poročila o delu poroča tudi o stanju reševanja tovrstnih zadev.

Seja je bila zaključena ob 19.00 uri.

Zapisala:

Tatjana Resman

Predsednik
Odbora za komunalo in urejanje prostora
Občine Vodice
Anton Kosec