

**OBČINA VOJNIK**  
**25. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA**  
**5. TOČKA**  
**Datum: 19.10.2022**

PREDLAGATELJ: Predsednik Odbora za okolje in prostor ter komunalno

**OBVEZNO RAZLAGO 42. Člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (OPN) objavljenem v(Uradno glasilo slovenskih občin, šte. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17)**

**Obrazložitev:**

Pri uporabi določb OPN Občine Vojnik se je v več primerih pojavila dilema kaj pomeni določba o upoštevanju pogledov v zvezi z nemotenimi bivalnimi pogoji obstoječih in novih objektov. Novozgrajeni objekti naj ne bi povzročali pretežnega zakrivanja vedut oz. pogledov, delna zakrivanja naj bi dovoljena v določeni procentualni višini itd..

Potrebno je definirati, da upoštevanje pogledov ne pomeni absolutnega nemotnega pogleda, ampak da so iz višje ležečih objektov še vedno omogočeni pogledi na bližnjo in daljno okolico, tako v horizontalni kot v vertikalni smeri. Upoštevanje pogledov tudi ne predstavlja samo pogled na Šmartinsko jezero ampak je potrebno upoštevati celotno okolico, saj imajo neposreden pogled na Šmartinsko jezero samo objekti, ki so zgrajeni oz. bodo zgrajeni na robu zazidljivih površin, ki so usmerjene proti Šmartinskemu jezeru. Po takšni logiki, da mora biti vsem objektom zagotovljena veduta na jezero bi pomenilo, da parcele, ki so pod višje ležečimi objekti ostanejo nepozidane.

V skladu s sprejetim OPN je pričakovati na tem in tudi na drugih območjih kjer so še proste parcele, nove gradnje, kar je tudi v skladu s cilji prostorskega razvoja občine in ne gre pričakovati, da bi vsi objekti imeli neokrnjen pogled na Šmartinsko jezero, temveč se in se bodo pogledi zagotavljali tudi na ostalo in širšo okolico.

Gradivo je na svoji seji dne 11.10.2022 obravnaval tudi Odbor za okolje in prostor, ter komunalno in ga predlagal v sprejem občinskemu svetu.

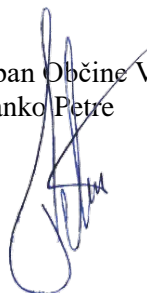
**SKLEP:**

**1. Občinski svet Občine Vojnik na 25. redni seji, dne 19.10.2022 sprejme OBVEZNO RAZLAGO 42. Člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (OPN) objavljenem v(Uradno glasilo slovenskih občin, šte. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17)-**

Pripravila:  
Jelka Gregorc



Župan Občine Vojnik  
Branko Petre



## PRILOGA 2

## Celotno besedilo (42 člen) OPN

<b>Podrobnejša namenska raba</b>	<b>Površine podeželskega naselja, ki so namenjen površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji (SK)</b>
<b>Tip gradnje:</b>	Območje EUP predstavlja naselja vaškega značaja na območju celotne občine kot so: Novake, Velika Ravan, Čreškova, Trnovlje pri Socki, Lipa pri Frankolovem, Razgor, Beli potok, Verpete, Bezenškovo Bukovje, Podgorje, Črešnjice, Rove, Jankova, Ivenca, Bezovica, Višnja vas, Polže, Vizore, Vine, Homec, Landek, Lemberg, Hrenova, Konjsko in druga, so se v preteklosti urejala s pogoji PUP in so se razvila predvsem iz zaselkov s pretežno kmečko pozidavo okoli katere se je postopoma razvijala tudi eno stanovanjska pozidava, ponekod s spremljajočimi dejavnostmi, ki so redkeje tudi samostojni objekti različnih namembnosti. V navedeni EUP se enakovredno prepletajo eno stanovanjski objekti in kmečka gospodarstva z različnimi spremljajočimi dejavnostmi ter enostavnimi objekti. Vaška naselja so večji del komunalno opremljene, znotraj naselij so še manjše površine, ki jih je mogoče pozidati kot zapolnitve vrzeli, v primeru večjih pozidanih površin, oziroma interesa po kompleksni gradnji, je smiselna predvsem zaradi koncepta ureditve komunalne infrastrukture izdelava OPPN. Tip gradnje so torej eno stanovanjski objekti ponekod s spremljajočimi dejavnostmi v sklopu objekta ali obstoječi samostojni poslovni objekti različnih dejavnosti in kmečka gospodarstva (predvsem nemoteče dopolnilne dejavnosti kmečka gospodarstva z objekti vezanimi na kmetijske in dopolnilne kmetijske dejavnosti).
<b>Obstoječa namembnost:</b>	Pretežno eno stanovanjski objekti, prosto stoječi, ponekod s spremljajočimi dejavnostmi v objektu ali prostostoječi poslovni objekti različnih namembnosti, kmečka gospodarstva (vključno s stanovanjskimi hišami) in objekti vezani na kmetijske in dopolnilne dejavnosti v kmetijstvu ter pomožni in enostavni objekti.
<b>Dopustne vrste posegov so:</b>	Dopolnilna stanovanjska gradnja (dopustni sta tudi dve bivalni enoti v enem objektu) na eventualno še prostih parcelah kot dopolnitev vrzeli med obstoječimi objekti, rekonstrukcija, prenova ali sanacija obstoječih in gradnja, ki nadomešča dotrajane stanovanjske objekte, ki se rušijo, sprememba namembnosti dela hiše v spremljajočo dejavnost, posodobitev obstoječe legalne dopolnilne dejavnosti; nadzidave, ki ne presegajo v točki 4 dopustnih gabaritov; gradnja prizidkov. Mogoča je tudi sprememba eno stanovanjskega objekta v dvo stanovanjski objekt (eno in dvo stanovanjske stavbe, storitvene dejavnosti, pisarniške dejavnosti namenjene lastnemu poslovanju, nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelkov, druge kmetijske stavbe, stavbe za opravljanje verskih obredov, gostinske dejavnosti vezane na kmečki turizem, trgovske dejavnosti vezane na kmetijsko pridelavo in druga ponudba na kmetijah pridelanih proizvodov). V stanovanjskih objektih so kot spremljajoče dejavnosti mogoče strokovne, znanstvene, zdravstvene in tehnične dejavnosti (šifra M), pisarniške dejavnosti (šifra N) in druge dejavnosti (šifra S) le v sklopu objekta, posodobitve in tehnološke izboljšave že obstoječih legalnih poslovnih dejavnosti tudi v gradbenem smislu, ter širitve in posodobitve obstoječih kmetij in objektov potrebnih za kmetijsko dejavnost (v sklopu kmetije se šteje tudi stanovanjska hiša) v okviru obstoječe kmetije; dopolnilne dejavnosti na kmetijah, ki so vezane

	<p>na osnovno kmetijsko dejavnost pod šifro A ter predelovalne dejavnosti od 166 C 183 C (n. pr. predelava mleka, sirarstvo, mlinarstvo ....), turistične kmetije s sobami in brez sob in dejavnosti, ki so mogoče v eno stanovanjskih objektih.</p> <p>Dopustna je širitev že obstoječih poslovnih objektov različnih namembnosti zaradi posodobitve in tehnološke izboljšave njihove dejavnosti v sklopu stavbih zemljišč</p>
<b>Legat objektov:</b>	<p>Obstoječi prosto stoječi stanovanjski objekti so pozidani v preteklih obdobjih v glavnem po pogojih PUP, novi eno stanovanjski objekti kot zapolnitve vrzeli v soseskah morajo upoštevati gradbene linije obstoječih objektov, če te obstajajo, oziroma morajo slediti morfološki strukturi vaškega koncepta pozidave, sicer morajo biti umeščeni tako, da upoštevajo značilne lege v naseljih in odmike od <b>sosebnjih zemljišč, ki morajo zagotavljati nemotene bivalne pogoje enih in drugih (obstoječih stanovalcev in novih). Potrebno je upoštevati osončenje, poglede, požarno varnost, orientacijo bivalnih prostorov glede na njihovo namembnost, ki mora zagotavljati intimnost in kvaliteto bivanja.</b> Na strmejših legah je obvezna smer daljše stranice objekta in slemena v smeri s plastnicami. Prizidki k obstoječim objektom so mogoči le tam, kjer to dopušča razpoložljivi prostor glede na zgoraj navedene pogoje in ob upoštevanju, da je odmik od sosednje meje vsaj 4.00 m. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je možen tudi manjši odmik Enaki pogoji pri legah objektov veljajo tudi za eno stanovanjske objekte, ki nadomeščajo dotrajane stanovanjske hiše. Pri legah novih objektov za potrebe širitve kmečkega gospodarstva se upoštevajo že navedeni pogoji in obstoječa zasnova kmetije. Pri širitvah kmetij v nove kmečke in dopolnilne dejavnosti morajo biti ti objekti umeščeni v prostor tako, da njihov vpliv ni moteč za okoliške prebivalce predvsem v eno stanovanjskih objektih in da zagotavlja sožitje obojih. Gnojišča, gnojne jame, silose, je potrebno v primeru bližnjih stanovanjskih objektov locirati tako, da njihova namembnost nima negativnih vplivov na bivalne pogoje sosedov.</p> <p>Širitev že obstoječih poslovnih objektov različnih namembnosti zaradi posodobitve in tehnološke izboljšave njihove dejavnosti je v sklopu stavbih zemljišč dopustno ob upoštevanju, da je odmik od sosednje meje vsaj 4.00 m, v kolikor dopušča lastnik sosednjega zemljišča manjši odmik, je to mogoče ob pogoju, da so zagotovljene intervencijske poti, požarna varnost med objekti in nemoteni bivalni pogoji.</p>
<b>Velikost objektov:</b>	<p>Načeloma se mora velikost eventualnih novih objektov kot zapolnitev vrzeli v soseskah ali objektov, ki nadomeščajo dotrajane objekte, prilagoditi obstoječim objektom, ki je okvirno 1:1,2 do 1:2 in višine K+P+M ali P+1+M (mansarda v obeh primerih do max višine kolenčnega zidu 1.50 m), oziroma P+M (mansarda do višine kolenčnega zidu 1.80 m). Velikost objektov je lahko dopustno tudi večja, ne sme pa presegati tlorisnih gabaritov (bruto zazidane površine s poudarjeno daljšo stranico) 150 m<sup>2</sup> in ob pogoju, da je v primeru večjega gabarita zasnova objekta členjena, oziroma upošteva stavbno tipologijo soseske in pogoj, da je parcela večja od 500 m<sup>2</sup>. Prizidki k obstoječim objektom prav tako ne smejo presegati skupaj z osnovnim objektom tlorisne površine 150 m<sup>2</sup> ter višin obstoječih objektov. Nadzidave pa ne smejo presegati višin obstoječih objektov; v primeru, da je osnovni objekt nižji od pretežne višine v soseski, je dovoljeno upoštevati navedene pogoje višin objektov. Objekti za potrebe kmetijskih dejavnosti se morajo prilagoditi</p>

	namembnosti kmečkega gospodarstva, oziroma želeni dejavnosti in usmerjevalnemu programu strokovne službe v primeru novih dejavnosti pod točko 3.
<b>Izkoriščenost zemljišč:</b>	Pri novogradnjah stanovanjskih se mora se mora velikost gradbenih parcel prilagoditi velikosti parcel značilnih za sovesko, ne smejo pa biti manjše od 400 m <sup>2</sup> . Glede na predpisane gabarite objektov mora predstavljati preostali del parcele, ki ne predstavlja dostopov, dovozov, parkirišča in prostora za ekološke otoke, zelene površine. Velikost stavbnih zemljišč kmečkih gospodarstev se prilagodi dejavnosti kmetije.
<b>Oblikovanje objektov:</b>	<p>Navedene EUP nanašajo na stanovanjske soveske, ki so se urejale pretežno po pogojih PUP, s pretežno klasično gradnjo in klasičnim oblikovanjem objektov (lahko tudi montažno gradnjo) s simetričnimi dvokapnimi strehami v naklonih od 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, lahko s čopi in frčadami, krite z opečno ali drugo kritino rdeče, rjave barve, oziroma temne barve in z enotno smerjo slemen. Novogradnje se morajo v masah in gabaritih prilagoditi oblikovanju osnovnih objektov, lahko imajo tudi sodobnejši koncept zasnove in oblikovanja, ki pa se mora prilagoditi osnovnim karakteristikam in tipologiji obstoječe krajine, kar velja tudi za prizidave in nadzidave. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico. Pri gabaritih večjih objektov mora koncept objekta podolgovat z izraženo daljšo stranico in členitvijo fasade. Nesprejemljivi so stolpiči, kupole, arkade, oziroma elementi, ki niso avtohtoni v tem delu slovenske pokrajine. Barve objektov morajo biti v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele.</p> <p>Objekti za potrebe kmečkih dejavnosti se morajo podrediti navedenim pogojem oblikovanja (stanovanjske hiše in drugi kmečki objekti - hlevi, garaže za kmetijske stroje, kašče, ute, lope itd.).</p> <p>V primeru ko gre za gradnjo na strmejših zemljiščih in je za izravnavo zemljišč potrebno zgraditi oporne zidove ali škarpe, so lahko ti visoki 1.60 m, pri večjih višinskih razlikah pa morajo biti le te rešene stopničasto in ob pogoju, da se rešitve prikažejo v projektu zunanje ureditve. Obvezna je zasaditev škarp z zelenjem, namesto višinskih razlikah se priporoča stopničasta ureditev brežin, če to dopuščajo zemljine in geološki pogoji.</p>
<b>Parcelacija:</b>	Parcelacija je večji del obstoječa, v primeru novogradenj se podreja tipologiji pozidave, možnostim priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, dostopom, ne more pa biti manjša od 400 m <sup>2</sup> . Za kmetije se parcelacija podredi velikosti in namembnosti kmečkega gospodarstva.
<b>Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:</b>	Vsi objekti razen tistih, ki jih določa zakon, morajo biti priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo (minimalno: dovoz, vodovod, električno, odvoz odpadkov, priključitev na kanalizacijo ali lastno ČN), ogrevanje na ekološko sprejemljiv način v skladu z občinskimi energetskimi usmeritvami in z možnostmi uporabe alternativnih virov energije za lastne potrebe kot so sončni in fotovoltaični kolektorji na streha ali pripadajočemu zemljišču. Za potrebe novogradenj je potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture, ki se mora smiselno navezovati na obstoječo infrastrukturo in druge ureditve. V primeru kompleksne gradnje več eno stanovanjskih objektov je potrebno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dovozne priključke rešiti kompleksno za vse objekte s pogojem predhodne izdelave strokovnih podlag, ki jih potrdi občina in so sestavni del projekta, sicer pa lahko na zahtevnost gradnje in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo občina

	predpiše pod enakimi pogoji tudi izdelavo OPPN.
<b>Ohranjanje kulturne dediščine, varstva narave, naravnih dobrin in varstva pred naravnimi nesrečami:</b>	Dopustna gradnja ne sme ogrozati varovane objekte in območja kulturne dediščine z njihovimi varstvenimi režimi (za vse posege vanje je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje), varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zagotavljati varnost pred poplavami in erozijo, plazovi ter zagotavljati potresno varnost.
<b>Varovanje zdravja ljudi:</b>	Na območjih ogroženih s poplavami in plazovi gradnja ni mogoča. Pri načrtovanju novih objektov je potrebno težiti k pravilnemu osončenju, varstvu pred hrupom in svetlobnim onesnaženjem ter zagotavljati možnosti dostopov funkcionalno oviranim osebam. Varstvo pred požarom se zagotavlja z ustreznimi odmikim od meje parcel in med objekti pziroma načrtovanimi ustreznimi protipožarnimi ločitvami, z neoviranimi in varnimi dovozi, dostopi ter delovnimi površinami za intervencijska vozila ter ustreznimi viri vode za gašenje. Na vseh območjih potencialnih nevarnosti plazov, erozije (glej Geološki zavod RS – zemljevid verjetnosti pojavov plazov v Sloveniji) mora biti izdelana geološka študija za načrtovano gradnjo (tudi za dovozne priključke, zahtevnejšo infrastrukturo, oporne zidove, brežine) in na strmejših območjih presojo širšega zaledja, če obstoja nevarnost plazenja in erozije le tega in bila lahko ogrožena gradnja nižje ležečih objektov ali obstoječih objektov.
<b>Dodatni pogoji:</b>	Možnost gradnje EO in NO v skladu z 21. členom.

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2016) in Poslovnika Občinskega sveta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 37/2016, 66/2018 in 39/2020 je Občinski svet Občine Vojnik na svoji seji dne.....2022, sprejel

### **OBVEZNO RAZLAGO**

#### **42. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN), Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, štev. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17)**

##### **1. Člen**

V 42. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradno glasilo slovenskih občin št. 59/16, 6/17, 45/17, 53/1) se v delu »*Lega objektov*«, kjer je opisano kako morajo biti umeščeni novi stanovanjski objekti, ki morajo zagotoviti nemotene bivalne pogoje obstoječih in novih objektov, upoštevanje pogledov, doda obvezno razlaga, kot sledi:

*»Upoštevanje pogledov pri oceni nemotenih bivalnih pogojev pomeni skupek pogledov na celotno okolje, na različne smeri (sveta), upošteva, da mora biti pogled sorazmeren in ne absoluten glede na pozidanost območja«.*

##### **2. člen**

Ta obvezna razlaga prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od dneva veljavnosti Odloka o občinskem prostorskem planu (OPN) občine Vojnik. Obvezna razlaga je sestavni del odloka.

Številka: 350-0005/2008

Datum:

Župan Občine Vojnik

Branko Petre



PRIKAZ GRADBENIH PARCEL: Prikaz petih gradbenih parcel po OPN Vojnik, kjer se bo v kratkem izvajalo novogradnje in se lahko pričakujejo podobni problemi.

#### **ZAKLJUČEK:**

MOP se sklicuje na 42. člen OPN »ohranjanje kvalitete bivanja enih in drugih« ter na »pogled«. Zato je potrebno detajlno mnenje avtorja prostorskega akta, ki se mora osredotočati predvsem na te dve komponenti. Predlagam da se napiše ustrezno strokovno urbanistično mnenje, ki bo dokončno razblinilo dvome o nemotenih pogojih. Predlagam tudi da se ustrezno mnenje podkrepi s slikovnim gradivom, da bo MOP jasno prepričan in si lahko razjasni dejansko situacijo na terenu. Upoštevati je potrebno tudi dejstvo da vsaka gradnja pomeni določeno spremembo v okolju, ki pa je pri tem primeru z izgradnjo etažnosti objekta K+ P in ravno izvedbo strehe minimalna, iz tega sledi da zgornjemu objektu (po mnenju pritožnice) ne bi bili moteni pogoji samo če gradnje ne bi bilo.