



gsm: 041 465 674

ARHIKA, arhitekturno projektiranje

Uroš KRAŠEK s.p.

Spodnja Rečica 104

3270 Laško

www.arhika.si

uros.krask@gmail.com

TRR: SI56 0510 0801 4913 548

DŠ: 38525615

OPPN

DOKUMENTACIJA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA – OPPN ZA OBMOČJE EUP HU-1 del in HU-3

INVESTITOR

KRAŠOVEC, Ivan
Zgornja Rečica 189
3270 Laško

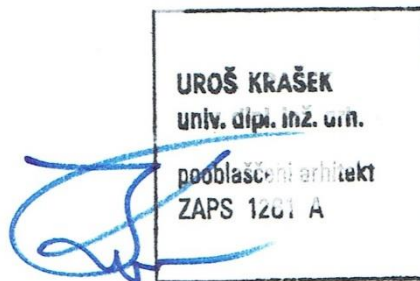
VRSTA DOKUMENTACIJE

**IZHODIŠČA – URBANISTIČNA PODLAGA
ZA OPPN – HU-1 del in HU-3**

IZVAJALEC

ARHIKA, Uroš Krašek s. p.
Sp. Rečica 104, 3270 Laško
uros.krask@gmail.com
041 465 674

ŽIG, PODPIS



ŠTEVILKA PROJEKTA

20 / 2020

**KRAJ, DATUM IZDELAVE
PROJEKTA:**

Laško, januar 2020

**KAZALO VSEBINE DOKUMENTACIJE:
OPPN ZA OBMOČJE EUP HU-1 del in HU-3**



gsm: 041 465 674

ARHIKA, arhitekturno projektiranje
Uroš KRAŠEK s.p.
Spodnja Rečica 104
3270 Laško

www.arhika.si
uros.krasek@gmail.com
TRR: SI56 0510 0801 4913 548
DŠ: 38525615

1. Namen in pobuda naročnika
 2. Vsebinska opredelitev in predlog nameravane rešitve v odnosu do hierarhično najvišjih aktov z upoštevanjem splošnih okoljskih in prostorskih vidikov
 - Vsebinski predlog nameravane rešitve
 - Skladnost z OPN Občine Laško
 - Upoštevanje varstvenih režimov
 3. Vlaganja v investicijo ter komunalno in drugo opremo
 4. Okvirni roki za pripravo prostorskega akta
 - Roki za pripravo OPPN - časovnica
 - Roki za izvedbo investicije
 5. Grafične priloge
-

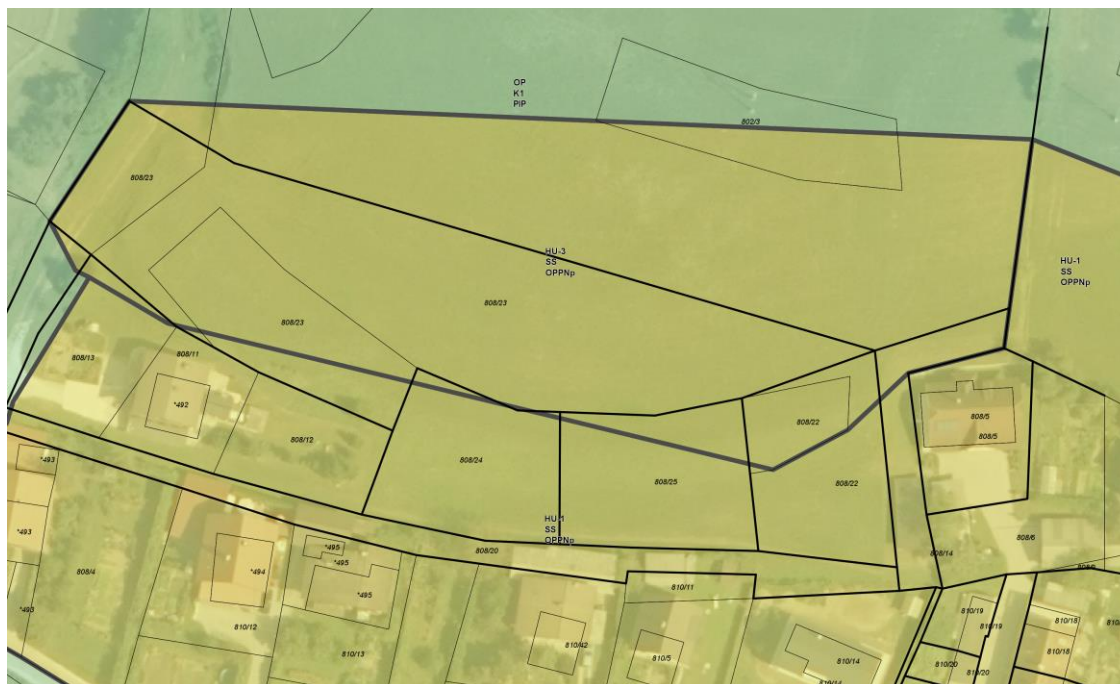
1. NAMEN IN POBUDA NAROČNIKA

Investitor oziroma naročnik ima namen zagotoviti pravno podlago za pripravo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo objektov za namene bivanja – enodružinskih stanovanjskih hiš.



Naročnik želi postaviti več objektov in sicer na delu zemljišč s parc. št. **802/3, 808/15, 808/23, 808/24, 808/25, vse, k.o. Rečica.**

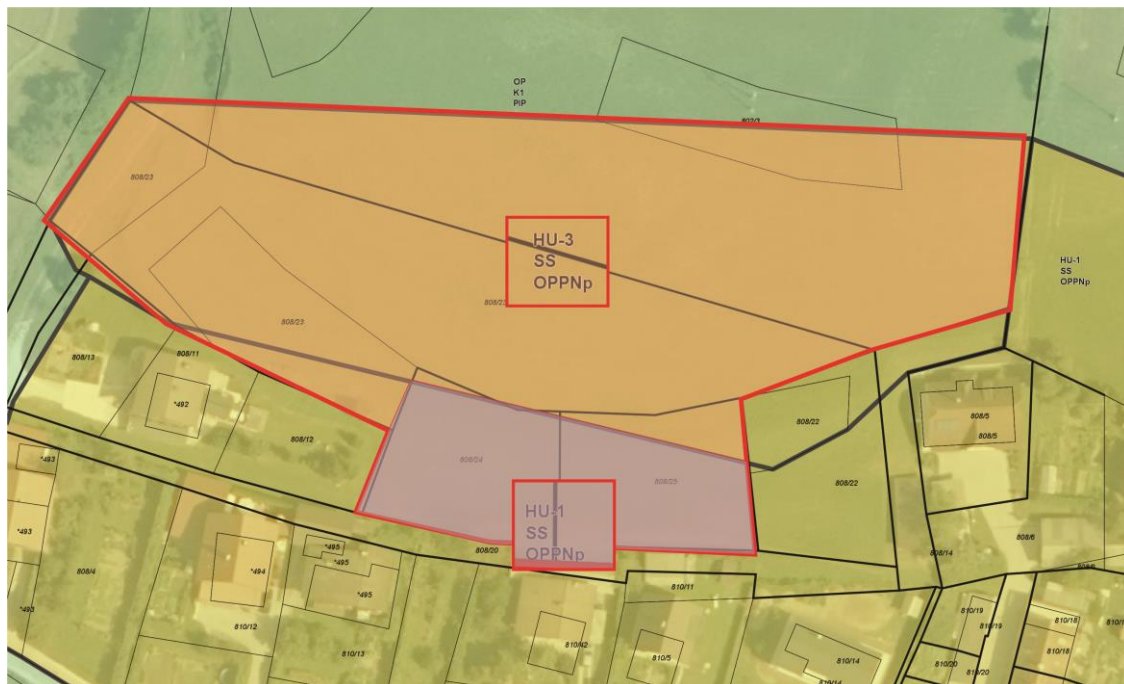
Na spodnji grafiki je prikazano širše območje **OPPN – HU-1 del in HU-3**



Slika 1

Območje obdelave se nahaja v naselju Huda Jama, na sončni legi, nad naseljem hiš.

Na spodnji grafiki je prikazano del območja OPPN – HU-1 del in HU-3, torej del zemljišča, na katerem je predvidena izdelava OPPN načrta - mikrolokacija



Slika 2 – prikaz HU-1 del in HU-3

2. VSEBINSKA OPREDELITEV IN PREDLOG NAMERAVANE REŠITVE V ODNOSU DO HIERARHIČNO NAJVIŠJIH AKTOV Z UPOŠTEVANJEM SPLOŠNIH OKOLJSKIH IN PROSTORSKIH VIDIKOV

HIERARHIČNO NAJVIŠJI AKT OL:

OPN Občine Laško (Ur. list RS št.: 3/2018); Celotno območje Občine se po novem ureja z OPN Občine Laško (Ur. list RS št.: 3/2018) – Občinskim prostorskim načrtom, ki ureja vse posege in podaja pravno podlago UE Laško v postopkih za pridobivanje gradbenih in uporabnih dovoljenj.

OPN predvideva tudi območja, za katere je potrebna izdelava OPPN načrtov:

Med te spadata območji HU-1 del in HU-3

Za območje HU-1 del in HU-3, OPN določa (iz priloge 2):

V spodnji tabeli je prikazan izrez iz priloge 2, kjer so navedene zahteve glede načrtovanja objektov.

Huda Jama				- predvidi se opravljanje z gospodarsko jamo in infrastrukturo, vključno z izdajo ustreznih načrtov
	HU-1	OPPnp	CU, PC, SS, VC, ZS	<ul style="list-style-type: none"> do izdelave OPPN so na območju dovoljeni posegi skladno s 126. členom odloka predvidi se zgostitev obstoječe strukture stanovanjske pozidave z zapolnjevanjem, zaokroževanjem in prenovo ter z manjšimi širitvami (sanacija razpršene gradnje, ki se vključi v naselje) ohranja se občestna zasnova naselja z namenom varovanja in vzpostavljanja kakovostnih



gsm: 041 465 674

ARHIKA, arhitekturno projektiranje
Uroš KRAŠEK s.p.
Spodnja Rečica 104
3270 Laško

www.arhika.si
uros.krasek@gmail.com
TRR: SI56 0510 0801 4913 548
DŠ: 38525615

	HU-3	OPPNp	SS	• do izdelave OPPN so na območju niso dovoljeni posegi
--	------	-------	----	--------------------------------------------------------

Slika 3

2.1. VSEBINSKI PREDLOG NAMERAVANE REŠITVE:

Na območju OPPN so predvideni objekti za kratkotrajno nastanitev ter stanovanjska hiša (stanovanjska namembnost 11100)

Posegi morajo biti usklajeni v skladu z določili iz OPN ter priloge 1 (spodaj – slika 4):

**Priloga 1**
PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe

SS

1.Podrobnejša namenska raba

STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi

2.Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba**3.Tipologija zazidave:**

- eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote).

4.Faktor zazidanosti:

- do 0.4

5.Dopustne dejavnosti:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen z motornimi gorivi),
 - gostinstvo (možna nastanitve do 20 oseb),
 - intelektualne dejavnosti, razen veterinarstva,
 - vzgoja in izobraževanje,
 - zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve,
 - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
 - druge dejavnosti,
 - dopustna je tudi kmetijska dejavnost v okviru obstoječih kmetij.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), vendar ne več kot 10 parkirnih mest in neposredna navezava na javne ceste,
- dejavnost naj ne generira tovornega in večjega osebne prometa,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje,
- nestanovanjske stavbe, ki so v celoti namenjene za opravljanje dejavnosti brez bivanja, so dopustne ob pogoju izdelave IPA, razen za kmetijske stavbe v okviru obstoječih kmetij

6.Dopustni objekti**Stavbe:**

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote), izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov,
- nestanovanjske stavbe: garaže in druge stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti.

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 presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah,
- na strmehjših 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, (K) + P + T 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.

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtín 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 naselbinske dediščine ali občutljivejših območjih prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

Slika 4

2.2. SKLADNOST Z OPN

Do izdelave prostorskega akta niso dovoljeni posegi v prostor (slika 4).

Za območje obravnave HU-1 del in HU-3, ki je predmet tega postopka, se upoštevajo navedbe iz tabele iz priloge 1 (zgornja slika 4)

2.3. VARSTVENI REŽIMI

Območje HU-1 del in HU-3, na parcelah **802/3, 808/15, 808/23, 808/24, 808/25, vse, k.o. Rečica**, se nahaja izven območja poplavne ogroženosti tako, da ni potrebe po omilitvenih ukrepih.

3. VLAGANJA V INVESTICIJO TER KOMUNALNO IN DRUGO OPREMO

Glede na to, da se parcela, kjer je predvidena umestitev objektov, nahaja tik ob občinski cesti, bo dovoz neposredno s te ceste. Ostala infrastruktura se prav tako nahaja v neposredni bližini, tako, da posebna vlaganja v infrastrukturo niso potrebna.

4. ROKI

4.1 ROKI - ČASOVNICA

Faza	Rok izvedbe ter pristojnost
Potrditev pobude s strani Občine Laško	Oktober 2020 – Občina Laško
Vključevanje udeležencev urejanja prostora (javnost, NUP), pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN	Oktober 2020 – Občina Laško
Priprava sklepa o pripravi OPPN	5 dni od potrditve pobude – Občina Laško
Objava sklepa in izhodišča na spletni strani občine	3 dni od potrditve sklepa – Občina Laško
Pridobivanje mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja (NUP)	Rok 30 dni – Občina Laško
Pridobitev odločbe o nujnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje - CPVO	Zakonsko določen rok 21 dni – Občina Laško



Izdelava osnutka	10 dni od pridobitve odločbe o(ne) nujnosti izdelave CPVO (celovite presoje) – Občina Laško
Uskladitev osnutka z občino	5 dni – Občina Laško in izdelovalec (ARHIKA)
Objava osnutka na spletni strani občine	2 dneva od potrditve osnutka – Občina Laško
Pridobivanje mnenj NUP na osnutek	Zakonsko določen rok 30 dni – menja izdajajo posamezni NUP (vendar je pričakovati dlje časa)
Izdelava dopolnjenega osnutka in gradiva za javno razgrnitev	10 dni po prejemu zadnjega mnenja
Objava javnega naznanila in (dopolnjenega) osnutka na spletni strani občine	14 dni – Občina Laško (rok ni zakonsko določen)
Javna razgrnitev z javno obravnavo	30 koledarskih dni – Občina Laško
Izdelava stališč do pripomb javnosti	15 delovnih dni od dneva prejema vseh pripomb iz javne razgrnitve in obravnave – Občina Laško in izdelovalec
Izdelava predloga in uskladitev predloga z občino	10 dni od potrditve stališč do pripomb – Občina Laško
Objava predloga na spletni strani občine	3 dni – Občina Laško
Pridobivanje drugih mnenj NUP	30 dni + podaljšanje 30 dni – Občina Laško
Izdelava usklajenega predloga	10 dni od prejema zadnjega mnenja NUP – izdelovalec
Sprejem na občinskem svetu	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej občinskega sveta
Objava Odloka o OPPN za območje LAU – 59 – del v uradnem glasilu	10 dni – od sprejema na občinskem svetu Občina Laško
Oddaja končnega gradiva Občini Laško	5 dni od objave v uradnem listu

Tabela - časovnica

4.1 ROKI - IZVEDBA INVESTICIJE

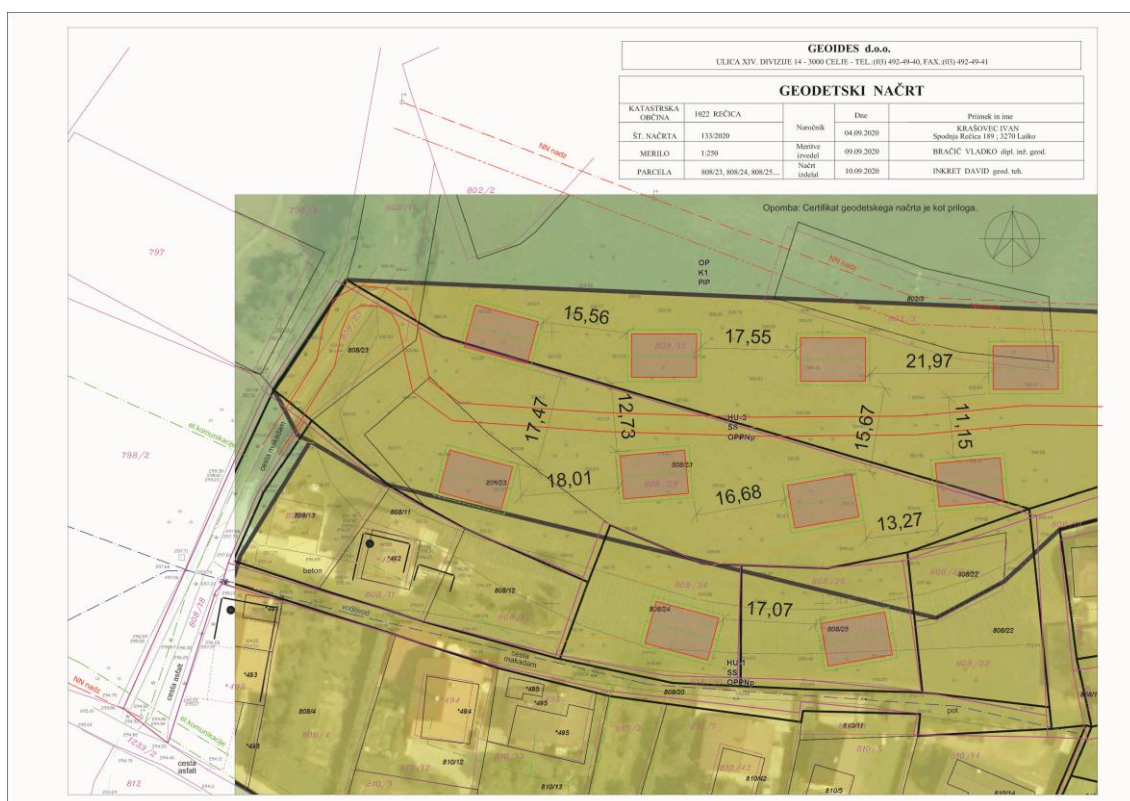
Investitor namerava z gradnjo pričeti takoj po sprejemu OPPN.



5. GRAFIČNE PRILOGE

Na območju HU-1 del in HU-3, na parcelah **802/3, 808/15, 808/23, 808/24, 808/25, vse, k.o. Rečica**, se predvidijo stanovanjski bivalni objekti, ter pomožni objekti v skladu z uredbo ter drugimi predpisi.

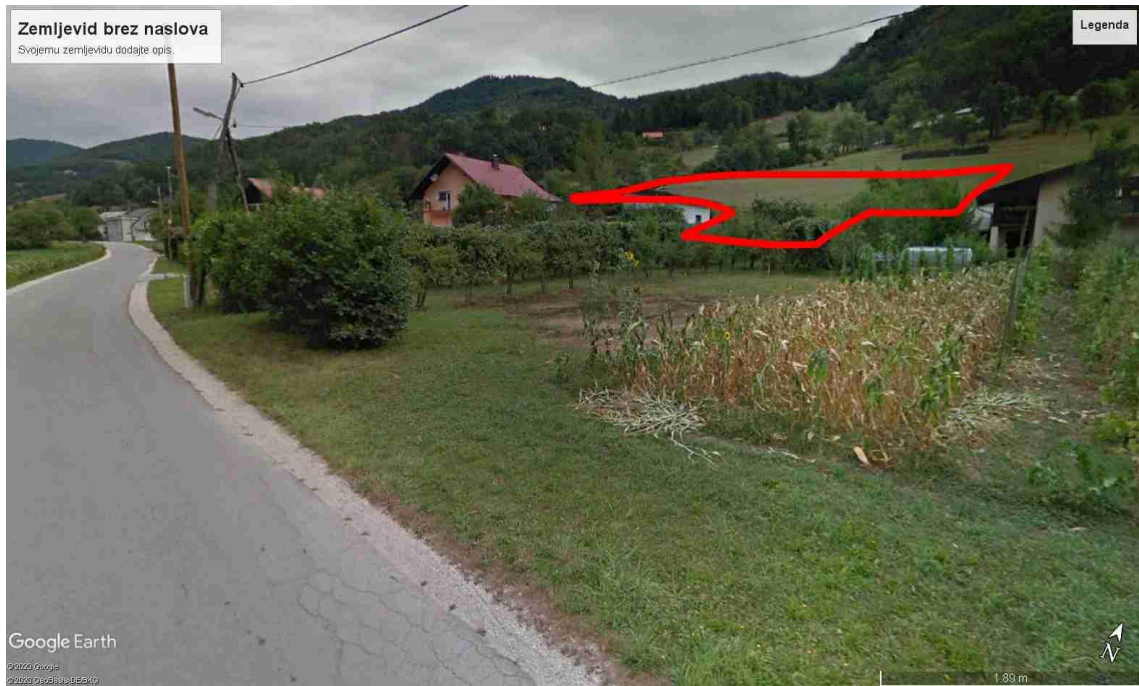
Grafika - predlog



Natančnejšo umestitev se izdela na podlagi smernic ter variantnih rešitev.



6. PRIKAZ TERENA – FOTOGRAFIJE



Pogled s ceste.