



OBČINA ŠENTJUR

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV
NA KMETIJI CEROVEC 12**

september 2018

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

direktorica:

Barbara Dalla Valle

odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A, 0049 P

sodelujoči pri projektu:

Saša Dalla Valle, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 647 A

Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.,

Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.

Številka projekta:

URBI - 1816

Datum:

september 2018

VSEBINA

1. NAMEN PRIPRAVE OPPN	2
1.1 INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	2
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE ŠENTJUR IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP	3
.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PREDPISI.....	3
.2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN	3
.3 IZVLEČEK IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	4
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR.....	10
3.1 VSEBINA OPPN	10
3.1.1 OBMOČJE OPPN.....	10
3.1.2 NAMENSKA RABA PROSTORA.....	10
3.1.3 PODATKI O DEJANSKI RABI (*RABA MKGP)	10
3.1.4 KRAJINSKE ZNAČILNOSTI OBMOČJA	11
3.1.5 OMEJITVE IN VAROVANJA	12
3.2 IDEJNA ZASNOVA OPPN - UREDITVENA SITUACIJA	12
3.3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČKI	12
3.3.1 VODOVOD.....	12
3.3.2 METEORNA KANALIZACIJA	13
3.3.3 FEKALNA KANALIZACIJA IN GNOJIŠČE	13
3.3.4 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	13
3.3.5 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	13
3.3.6 EKOLOŠKI OTOK.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3.4 MOŽNA ODPSTOPANJA IN TOLERANCE.....	13
3.5 PRIKAZ STANJA PROSTORA	13
4. ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE PRIPRAVO OPPN.....	13
5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA GLEDE NA LOKACIJO OPPN SO:	14
6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA.	14
7. GRAFIČNI PRIKAZI -IZHODIŠČA	14

1. NAMEN PRIPRAVE OPPN

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnika priprave OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe v skladu s 3. e.a. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih sta Suzana Zver Pangersič, Cerovec 12, 3230 Šentjur in Rifelj Primož, Cerovec 12, 3230 Šentjur kot nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID: 100961392, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa obvezno in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 - ZSVarPre-C, 101/13 - ZIPRS1415, 44/14 - ORZPIZ206, 85/14 - ZUJF-B in 95/14 - ZUJF-C, 90/15 - ZIUPTD in 102/15). Občina je ugotovila, da pobudnik izpolnjuje zakonske pogoje, ki omogočajo pripravo OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora in se lahko načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

Pobudnika sta zainteresirana za ureditev sodobne kmetije za vzrejo tekmovalnih konj, za katero potrebujejo dodatno povečati hlev za konje, zgraditi pokrito manežo za treninge v neugodnih vremenskih razmerah, odprto veliko manežo za treninge in semenilno postajo - vse na lastnih kmetijskih zemljiščih v k.o. Primož na Cerovcu.

Načrtovani projekt je strateški razvojni projekt kmetije Cerovec 12, ki bo z izgradnjo kmetijskih konjeniških objektov v povezavi z vzrejo tekmovalnih konj imela vse pogoje za dobro gospodarjenje. V območju OPPN je tudi obstoječi stanovanjski objekt.

Investicijska namera vsebuje ureditev območja kmetije za gradnjo kmetijskih objektov za rejo živali - sodobno urejena kmetija za vzrejo tekmovalnih konj.

Območje OPPN bo obsegalo zemljišča s parc.št. *345, 348, 349, 362, *55, *56, vse ko Primož (1132).

Po namenski rabi prostora OPN Občine Šentjur je del območja na stavbnem zemljišču z namensko rabo Ak, del območja pa sega v območje kmetijskih zemljišč (K1-najboljše kmetijska zemljišča).

Po OPN Občine Šentjur na območju najboljših kmetijskih zemljišč načrtovana gradnja kmetijskih objektov ni mogoča, zato se pripravi OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Cerovec 12, Šentjur.

Pravna podlaga za pripravo izhodišč OPPN je 118. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2).

Pravna podlaga za pripravo OPPN je 119. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) in 3. e.a. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ).

OPPN bo pravna osnova za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov, ureditev manipulacijskih površin ter komunalno in prometno infrastrukturo.

Pobudnik bo financiral pripravo OPPN, kakor tudi izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture do objektov.

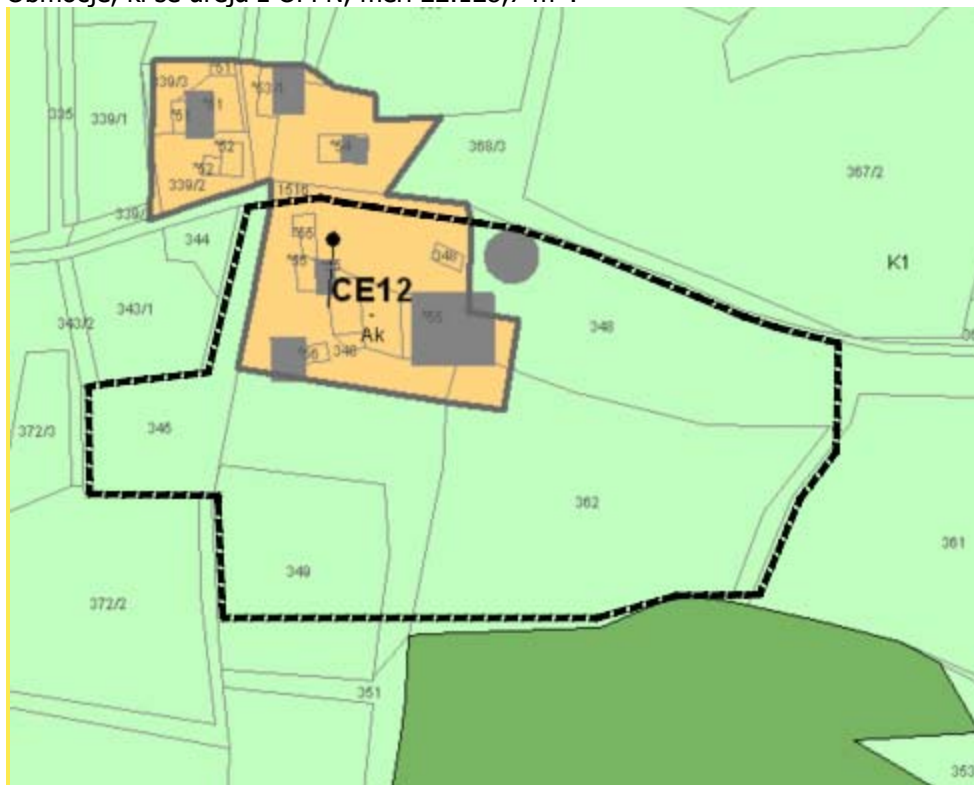
Občina Šentjur je v skladu s 4. odstavkom 118. člena ZUreP-2 sklenila pogodbo s pobudnikoma o medsebojnih obveznostih, glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN.

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE ŠENTJUR IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP

Obravnavano območje obsega:

- enoto urejanja prostora EUP CE12 z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve),
- enoto urejanja prostora EUP DG02 z namensko rabo K1 (najboljša kmetijska zemljišča)

Območje, ki se ureja z OPPN, meri 22.128,7 m².



.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PREDPISI

V Občini Šentjur veljajo naslednji prostorski akti in predpisi:

- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Občine Šentjur (UL RS, št. 114/2013)
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Občine Šentjur (UL RS, št. 114/2013)

.2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN

II/1.2. Cilji prostorskega razvoja

5.člen

(1) V skladu z Dolgoročnim razvojnim programom Občine Šentjur za obdobje do leta 2013 se Šentjur razvija v gospodarsko in zaposlitveno središče Kozjanskega. Usklajeno se razvijajo vse funkcije medobčinskega središča, omogoča visoka kakovost življenja današnjim in bodočim generacijam ter hkrati varuje okolje.

(2) Na podlagi osnovnega koncepta so določeni naslednji strateški cilji prostorskega razvoja:

(2.5) V podeželskem zaledju (vinorodna območja **severnega in osrednjega dela občine** ter hribovita območja južnega dela občine) **se izboljšuje pogoje za bivanje in delo z zagotovitvijo območij za drobne storitvene dejavnosti, spodbujanjem ekološkega kmetijstva, razvojem turistično-rekreacijskih zmogljivosti ipd.** Posebna pozornost se posveča ohranjanju in dopolnitvi funkcij posameznih središč kot nosilcev razvoja v lokalnem prostoru s poudarkom na oživitvi Planine pri Sevnici,

ki je edino večje središče v južnem delu občine.

(2.8) Krajino se razvija kot funkcionalen, ekološko in oblikovno uravnotežen sistem. Ohranja se primarne dejavnosti v prostoru (kmetijstvo, gozdarstvo, turizem, rekreacija) ter hkrati posebno pozornost posveča skrbi za okolje in trajnostni rabi naravnih virov.

II/5.1.3. Območja razpršene poselitve

28. člen

(1) Zaradi konfiguracije terena, ki večinoma ne omogoča oblikovanja strnjenih območij pozidave, predstavlja razpršena poselitev prevladujoč poselitveni vzorec na pretežno podeželskih predelih občine in pomemben gradnik identitete občinskega prostora.

(2) Območja razpršene poselitve se razvijajo predvsem za potrebe ohranjanja primarnih dejavnosti, značilne poseljenosti območja in podobe kulturne krajine. Obstoječa območja razpršene poselitve se ohranjajo ter razvijajo s prenovo in minimalnimi posegi v prostor, izjemoma pa se oblikujejo tudi nove površine, pri čemer je potrebno ohranjati oziroma ustvarjati prepoznaven red v prostoru in zagotoviti racionalno prostorsko organizacijo dejavnosti.

II/5.2.1.1. Kmetijstvo

31. člen

(2) Da bi se vzdrževala podoba kulturne krajine in hkrati ohranile značilne dejavnosti ter poseljenost, se ob naseljih hribovitega dela ter vinorodnih območjih severnega in osrednjega dela občine spodbuja razvoj ekološko usmerjenih kmetijskih dejavnosti. Zagotavlja se možnosti za razvoj dopolnilnih dejavnosti s posebnim poudarkom na razvoju turizma na podeželju v navezavi na potenciale naravnega in kulturnega okolja ter lokalno tradicijo (turizem na kmetijah, izletniški turizem, šport in rekreacija, tematske poti ipd.). Posebna pozornost se posveča ohranjanju obstoječih vinogradniških območij (v severnem in osrednjem ter v manjši meri južnem delu občine) in njihovi medsebojni povezanosti ter vključenosti v turistično ponudbo na nivoju regije (vinske turistične ceste).

Skladnost načrtovanega OPPN :

Urejanje kmetije Cerovec 12 je v skladu s strateškim prostorskim načrtom Občine Šentjur.

.3 IZVLEČEK IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN

3.2.1. STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

7. člen odloka IPN:

*1 - oznaka enote urejanja prostora (EUP) - **CE12***

*2 - oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP) - **nima podEUP***

*3 - podrobnejša namenska raba prostora - **Ak***

*4 - oznaka načina urejanja - **PIP***

*5 - oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor) – **U1/6***

*6 - oznaka stavbnih tipov – **A1/2, A4/1***

*7 - maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele – **0,4***

*8 - minimalni delež zelenih površin – **20%***

*9 - oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe - **ne***

3.2.2. DOPUSTNE DEJAVNOSTI

13. člen odloka IPN (stavbna zemljišča, razen območja, ki se urejajo z DPN ali OPPN)

(29) površine razpršene poselitve, namenjene pretežno kmetijstvu (Ak):

/(29.1) vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom:

kmetijstvo, ribištvo, gozdarstvo, bivanje do dveh stanovanj na stavbo

/(29.2) vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom:

dopolnilne dejavnosti kmetij, dejavnost gospodinjstev, dejavnost članskih organizacij, gostinstvo, izobraževanje, kulturne in razvedrilne dejavnosti, trgovina v kletih in pritličjih, žage in mizarske delavnice, športnorekreacijske, poslovne in manjše proizvodne dejavnosti

(razen žage in mizarske delavnice, ki lahko obsegajo tudi večje površine stavb) v obsegu do 50% bruto tlorisnih površin stavbe oziroma 50% bruto tlorisnih površin celotnega kompleksa stanovanjsko poslovne oziroma stanovanjsko proizvodne dejavnosti,

*/(29.3) vrste objektov glede na namen: **stanovanjske stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe, ribogojnice, čebelnjaki, objekti za dopolnilne dejavnosti kmetij**, gostinske stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, razen sejemske dvorane, razstavišča in bencinski servisi, žage in mizarske delavnice, stavbe bank, pošt, zavarovalnic, druge poslovne stavbe, industrijske stavbe, stavbe za šport pod pogoji iz prejšnje podtočke, gasilski domovi, garaže in parkirišča za potrebe EUP, podEUP oziroma bližnje okolice, večnamenske stavbe,*

/(29.4) vrste pomožnih objektov glede na namen:

nabor dovoljenih pomožnih objektov glede na namen je enak kot pri površinah podeželskega naselja (SK) - podtočka (5.4) točke (5) tega člena.

(5.4) vrste pomožnih objektov glede na namen

pomožni objekti; male komunalne čistilne naprave, nepretočne, greznice, rezervoarji, so dovoljeni le v skladu s prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro (39. člen tega odloka), pomožni objekti v javni rabi, objekti za rejo živali do dovoljenega obsega v okviru posamezne kmetije iz podtočke (5.1) te točke, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, objekti za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti, graje in podporni zidovi, samostojna parkirišča, športna igrišča na prostem, razen poligoni za motorje in druga motorna vozila, bazeni za kopanje, grajeni ribniki in okrasni bazeni, zakloni, otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine, začasni objekti, ki so proizvodi, dani na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, če so ti povezani s tlemi in niso namenjeni prebivanju.

3.2.3. VELIKOST IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV

17.člen IPN (tipi oblikovanja grajene strukture):

(8) Na območjih razpršene pozidave (U1/6) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:

(8.1) Na terenu v pobočju mora biti daljša stranica stavbe praviloma postavljena vzporedno s plastnicami. Izjemoma je postavitve stavb lahko tudi drugačna, kadar je to za posamezno območje značilno in prevladujoče (postavitev v gruče, postavitev pravokotno na plastnice), kar je potrebno dokazati z analizo, ki je del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8.2) Novi objekti (razen izjeme določene v 15. členu) morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0 metre, podzemni deli stavb, ki so v celoti vkopani (glede na okoliški teren oziroma raščen teren) vsaj 2,0 metra, nezahtevni in enostavni objekti (razen izjeme določene v 15. členu) pa vsaj 1,5 metra. Manj zahtevne objekte je dovoljeno umeščati tudi na oddaljenosti najmanj 1,5 metra od meje sosednjih zemljišč, kadar meja sosednjih zemljišč sovpada z mejo zazidljivosti.

(8.3) Če pogoji iz prejšnje podtočke niso izpolnjeni, je potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljišč (pisna overjena soglasja). Gradnja novega objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta se lahko zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

19. člen IPN (stavbni tipi)

(3.1.2.) Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/2):

/(a) velikost:

Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic med 1:1,4 do 1:2. Tloris je lahko tudi sestavljen pod pogojem, da je takšno oblikovanje značilno za EUP oziroma

/podEUP. Odstopanje od predpisanega razmerja stranic je dovoljeno, kadar tega ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenegega terena oziroma ni prostorskih možnosti. V takšnih primerih je treba pri načrtovanju postavitve stavbe na parcelo ter določanju tlorisnih gabaritov izdelati urbanistični vzorec za EUP oziroma podEUP, s katerim bo prikazano, da se je pri načrtovanju novega posega v prostor

upoštevalo značilnosti obstoječe okoliške pozidave. Višinski gabarit stavbe je praviloma največ $(K) + P + M$, izjemoma, kadar je takšen višinski gabarit značilen za EUP oziroma podEUP, je dovoljen tudi do $(K) + P + 1 + M$, pri čemer pa višina kapa ne sme presegati 6,9 metra nad koto urejenega terena (šteje se najnižji del terena).

/(b) oblikovanje - splošno:

/- Določila so enaka določilom za trško hišo (A1/1).

/(c) oblikovanje strešin:

/- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine so dovoljene le izjemoma, kadar so za območju značilne, kar je potrebno dokazati z analizo, ki je del projekta za pridobitev gradbenega

/dovoljenja. Naklon streh je dovoljen v razponu od 35° do 45°. Izjemoma je naklon strehe lahko tudi drugačen, če je na območju značilen, kar je potrebno dokazati z analizo, ki je del

/projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve. S strešniki je treba ustvariti videz drobne strukture. Pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade so lahko klasične, pultne in trikotne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtin lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtin pa le s strešnimi okni.

/(d) oblikovanje fasad:

Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Ograje balkonov morajo biti preproste, praviloma z vertikalno postavitvijo ograjnih elementov. Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izsidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni. Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre, živo rdeče ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho.

Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Fotovoltaične celice in sončne sprejemnike je dovoljeno (razen na stavbah kulturne dediščine) uporabiti tudi koelemente oblikovanja fasad (senčila, nadstreški, balkonske ograje ipd.).

Klimatske naprave, satelitske antene in podobne elemente je treba na objekte umeščati diskretno (po možnosti skrito očem in stran od javnih površin).

(6.1.1.) Gospodarsko poslopje (A4/1):

(a) velikost:

Tlorisni gabarit stavb zazidane površine do 80 m² mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m² pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Odstopanje od predpisanega razmerja stranic je dovoljeno, kadar tega ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščene terena oziroma ni prostorskih možnosti. V takšnih primerih je treba (razen na območjih razpršene pozidave U1/6) pri načrtovanju postavitve stavbe na parcelo ter določanju tlorisnih gabaritov izdelati urbanistični vzorec za EUP oziroma podEUP, s katerim bo prikazano, da se je pri načrtovanju novega posega v prostor upoštevalo značilnosti obstoječe okoliške pozidave. Višinski gabarit stavbe je lahko največ $(K) + P + M$ (oziroma možnost izrabe podstrešja). Višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 metra nad koto urejenega terena (šteje se najnižji del terena). Na območjih EUP oziroma podEUP, kjer je to značilno, je lahko višinski gabarit stavbe $(K) + P + 1 + M$ pod pogojem, da višina kapa na najvišjem delu ne presega 6,9 metra nad koto urejenega terena (šteje se najnižji del terena) in da širina krajše stranice tlorisa ni večja od 10,5 metra.

(b) oblikovanje - splošno:

/- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti. Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je treba poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke. Pri oblikovanju objektov, ki so v celoti podrejeni tehnološkemu procesom (standardizirani) so dopustna odstopanja od določil te točke, pri čemer pa vertikalni gabarit ne sme presegati višine najvišjega objekta na območju EUP oziroma podEUP.

/(c) oblikovanje strešin:

Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice. Lahko so zaključene s čopi. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh pritličnih stavb je dovoljen v razponu od 20° do 45°, nadstropnih pa od 35° do 45°. Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve, za potrebe tehnologije in pri nadstreških pa je lahko tudi iz brezbarvnega stekla in steklu podobnih brezbarvnih materialov. S strešniki je treba ustvariti videz drobno strukture. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Skupna dolžina frčad ne sme presegati 1/2 dolžine strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtin lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtin pa le s strešnimi okni. Kadar je za območje EUP oziroma podEUP značilno drugačno oblikovanje streh in je zanj določen tudi stavbni tip rostostoječa hiša (A1/4), je potrebno pri načrtovanju posegov v prostor upoštevati obstoječe kvalitete značilnosti in oblikovanje obrazložiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(d) oblikovanje fasad:

Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izsidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni. Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre, živo rdeče ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

Določila so enaka določilom za tradicionalno prostostoječo hišo (A1/2).

26.člen IPN (pogoji za oblikovanje objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti)

(1) V okviru posamezne kmetije se lahko zgradi po en objekt iste vrste v okviru nabora objektov za rejo živali in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti kot enostavni ali nezahtevni objekt, pri čemer je potrebno upoštevati dovoljeno stopnjo izkoriščenosti zemljišč določeno za posamezno EUP oziroma podEUP, kar je razvidno iz Preglednice 1.

(2) Oblikovanje objektov mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.

(3) V primeru, da objekti za rejo živali, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti in objekti za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti predstavljajo dozidavo k osnovnemu objektu, jih je potrebno oblikovati skladno z določili, ki veljajo za slednjega.

(4) Pri oblikovanju objektov, ki so v celoti podrejeni tehnološkemu procesom (standardizirani) so dopustna odstopanja od določil tega člena, pri čemer pa vertikalni gabarit ne sme presegati višine najvišjega objekta na območju EUP oziroma podEUP.

(5) Pri oblikovanju objektov za rejo živali (razen ribogojnic), kmečkih lop, pastirskih stanov, skednjev, senikov, koruznjakov, pokritih skladišč za lesna goriva, krmišč, molzišč in kašč ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti kot prostostojećih stavb je potrebno upoštevati še naslednje pogoje (če ni z drugimi členi odloka določeno drugače):

- tlorisni gabarit stavb zazidane površine do 40 m² mora biti podolgovat, med 40 m² in 80 m² podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m² pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5,

- višinski gabarit je lahko največ pritličen z izkoriščenim podstrešjem,

- strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice; lahko so zaključene s čopi; štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene; naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°; strešna kritina mora biti sive ali opečne barve, streha mora biti izvedena z majhnimi strešniki,

- v grajenem območju kmetije je dovoljena tudi postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov pod pogoji, ki veljajo za stavbni tip tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1).

(6) Tloris dvojnega kozolca (toplarja) mora biti podolgovate oblike v razmerju stranic vsaj 1:2 (npr. kozolec na tri okna). Širina toplarja mora biti od 7 do 9 metrov. Višina kapa je lahko do 6 metrov nad raščenim terenom (razdalja se meri od najnižjega dela terena). Streha mora biti dvokapna, z naklonom med 40° do 45°, sive ali opečne barve, in izvedena z majhnimi strešniki. Kozolci so lahko opaženi le v zatrepih, med podpornimi stebri morajo biti položene late.

3.2.4. POGOJI ZA OBLIKOVANJE, DIMENZIONIRANJE IN UMEŠČANJE
POVRŠIN ZA MIRUJOČI PROMET

21.člen

<i>Vrsta objekta</i>	<i>Minimalno število parkirnih mest (PM)</i>
STANOVANJSKE STAVBE	
<i>Eno in dvostanovanjske stavbe</i>	<i>2 PM/stanovanje</i>
<i>Večstanovanjske stavbe</i>	<i>2 PM/stanovanje</i>
<i>Športne površine</i>	<i>1 PM/ 250 m²</i>

3.2.5. POGOJI ZA GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA

50.člen (zahteve glede osončenja in osvetlitve)

(1) *Zahteve glede osončenja in osvetlitve prostorov za bivanje in delo*

(1.1) *Pri vseh prostorih za bivanje in delo je treba zagotoviti minimalno zahtevano osončenje oziroma osvetlitev skladno z veljavnimi predpisi. V drugem delu noči (med 00.00 in 05.00) naj ostane prižgano minimalno število luči, če je iz varnostnih razlogov to dopustno.*

(1.2) *Na območjih, namenjenih stanovanjskim površinam (SS), površinam podeželskega naselja (SK), površinam razpršene poselitve, namenjenih bivanju (As) in površinam razpršene poselitve, namenjenih pretežno kmetijstvu (Ak) mora biti praviloma zagotovljeno osončenje vsaj enega prostora za bivanje. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 17. januarja vsaj eno uro osvetlujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire potrebno upoštevati okoliški teren in stavbe.*

51.člen (pogoji za varstvo pred hrupom)

(2) *III. stopnja varstva pred hrupom se določa na:*

- *površinah razpršene poselitve, namenjenih pretežno kmetijstvu (Ak),*

(5) *IV. stopnja varstva pred hrupom se določa tudi na območjih kmetijskih (K1 in K2)*

52. člen (zahteve glede varovanja pred elektromagnetnim sevanji)

(2) *I. stopnja varstva pred sevanjem se določa na:*

- *površinah razpršene poselitve, namenjenih pretežno kmetijstvu (Ak),*

(4) *Minimalni potrebni odmiki od virov EMS, v katera ni dovoljeno umeščanje objektov z varovanimi prostori in pri umeščanju novih virov EMS je potrebno upoštevati oddaljenost od objektov z varovanimi prostori. Minimalni potrebni odmiki se merijo od sredine osi daljnovoda na višini 1 m od tal v odvisnosti od vrste oziroma tipa daljnovoda in nazivne napetosti in so:*

- *za daljnovod 400 KV je odmik min. 42 do 46 m od osi daljnovoda na vsako stran,*

- *za daljnovod 220 KV je odmik min. 18 do 24 m od osi daljnovoda na vsako stran,*

- *za daljnovod 110 KV je odmik min. 11 do 14 m od osi daljnovoda na vsako stran.*

57.člen (zahteve glede varovanja pred požari)

(1) *Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti pred požari.*

(2) *Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti upoštevane tudi protipožarne ločitve (kolikor ni možno zagotoviti ustreznih odmikov med objekti in od parcelne meje).*

(3) *Zagotoviti je potrebno vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.*

(4) *Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.*

Ureditev dovozov, dostopov, postavitvenih in delovnih površin za gasilce ob stavbi se uredi v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari in veljavnim standardom.

(5) Za objekte, ki so določeni s predpisom o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta »zasnova požarne varnosti«. Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

3.2.8. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO OMREŽIJ GJI

39. člen

(1) Obstoječe in načrtovane objekte je potrebno priključiti na zgrajeno prometno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje v skladu z določili tega odloka, pogoji upravljavcev posameznih omrežij in veljavnimi predpisi.

(4.2) Na območjih, kjer ni predvidene gradnje javne kanalizacije, morajo lastniki stavb zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v mali komunalni čistilni napravi z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE, v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav, njen upravljavec pa mora zagotoviti prevzem blata z uporabo storitev javne službe. Iz nestanovanjskih stavb se lahko komunalna odpadna voda odvaja tudi v malo komunalno čistilno napravo z zmogljivostjo, enako ali večjo od 50 PE, ki ni objekt javne kanalizacije in je v lasti in upravljanju lastnika ali lastnikov nestanovanjskih stavb, iz katerih se odvaja komunalna odpadna voda, njen upravljavec pa mora zagotavljati prevzem blata z uporabo storitev javne službe.

(4.6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka s strehe objekta, mora lastnik objekta odvajati neposredno ali posredno v vodo, kadar je to tehnično izvedljivo, razen če to vodo uporabi kot dodatni vir vode za namene, pri katerih ni treba zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer splakovanje stranišč, pranje perila ali zalivanje. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in je onesnažena z usedljivimi snovmi, mora upravljavec teh objektov zajeti in mehansko obdelati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo. Izjemoma je dovoljeno razpršeno odvajanje padavinske odpadne vode, kadar to dopušča predpis o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo.

(5) Oskrba z energijo

(5.1) Vsi objekti (razen izjem iz prejšnjega člena) morajo biti priključeni na zgrajeno elektroomrežje.

(5.2) Skladno energetskega zakona je potrebno pri posegih v prostor upoštevati varovalni pas elektroenergetskih omrežij, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:

- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV - 40 m (DV 1x220 kV Cirkovce - Podlog);*
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV - 10 m;*
- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV - 15 m (DV 1x110 kV Lava (Celje) - Šentjur, DV 1x110 kV Šentjur - Rogaška Slatina, DV 1x110 kV Laško - Brestanica, RTP 110/20 kV Šentjur);*
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV - 3 m;*
- za nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m;*
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 1 m;*
- za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 0,4 kV - 2 m.*

3.2.9. DRUGA MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROSTORA

46. člen (območja kmetijskih zemljišč in gozdov)

(1) Varstvo kmetijskih zemljišč:

(1.1) Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati onesnaženje ali drugačno degradiranje in zaviranje rasti rastlin.

(1.2) V največji možni meri je potrebno ohraniti sklenjene kakovostne kmetijske površine. Z novimi posegi naj se ne razdobi posestne strukture. Ohraniti in varovati je potrebno pasove vegetacije, gozdne robove, travniške sadovnjake, živice, drevesa, skupine dreves, omeje in grmišča ter druge značilne elemente naravne in kulturne krajine tako, da se ne spremeni njihova oblika oziroma pojavnost v prostoru.

(1.3) Pri izvajanju agrarnih operacij je na kmetijskih zemljiščih potrebno ohranjati pasove vegetacije in posamezna debelejša drevesa ali skupine dreves. Prav tako je potrebno ohranjati gozdni rob, ga na novo zasaditi ali okrepiti. Kjer razmere to dopuščajo, se ohranja prvotni potek vodotoka in vegetacijo ob njem ali se jo ponovno zasadi.

(1.4) Občina si bo v okviru svoje pristojnosti prizadevala v največji možni meri ohranjati kvalitetna kmetijska zemljišča za zagotavljanje prehranske varnosti.

Pri pripravi prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN se smiselno upošteva določila pip OPN Občine Šentjur.

3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA OPPN

Z OPPN je načrtovana ureditev območja za gradnjo kmetijskih objektov za rejo tekmovalnih konj, ureditev infrastrukturne opreme in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

3.1.1 Območje OPPN

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi števkami *345, 348, 349, 362, *55, *56, vse ko Primož (1132).

Območje meri 22.128,7 m²

<i>Zemljiška parcels št.</i>	<i>Katastrska občina</i>	<i>Površina zemljiške parcele m²</i>	<i>Namenska raba</i>	<i>Lastnik</i>
349	Primož	3.255 m ²	K1	Zasebni
345	Primož	2.229 m ²	K1	Zasebni
362	Primož	7.226 m ²	A, K1	Zasebni
348	Primož	10.808 m ²	A, K1	Zasebni
*55	Primož	879 m ²	A	Zasebni
*56	Primož	58 m ²	A	Zasebni

3.1.2 Namenska raba prostora

Območje urejanja je v enotah urejanja prostora EUP EUP CE12 z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) in EUP DG02 z namensko rabo K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Z OPPN se spremeni namenska raba iz Ak v SK ali ostane ista (Ak) in iz območja K1 - najboljše kmetijska zemljišča v ZS in SK (Ak).

3.1.3 Podatki o dejanski rabi (*raba MKGP)

Območje je relativno ravninsko in se od severa (298,3 mnm) spusti proti jugu (295 mnm) za približno 3 m. Severno od območja OPPN so njive in vrtovi, vzhodno in zahodno so trajni travnik, južno od območja OPPN je gozd.

Po dejanski rabi MKGP je to pozidano in sorodno zemljišče, neobdelano kmetijsko zemljišče ter trajni travnik.

šifre dejanske rabe prostora	V območju OPPN
1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče	928,4 m ²
1300 – trajni travnik	12.362,1 m ²
3000 – pozidano in sorodno zemljišče	8.838,2 m ²
skupaj	22.128,7 m ²

Po dejanski rabi je zemljišče dela spremembe nrp delno že kategorizirano kot pozidano zemljišče. Območje dejanske rabe pozidano in sorodno zemljišče na namenski rabi K1 meri 5.982,7m².

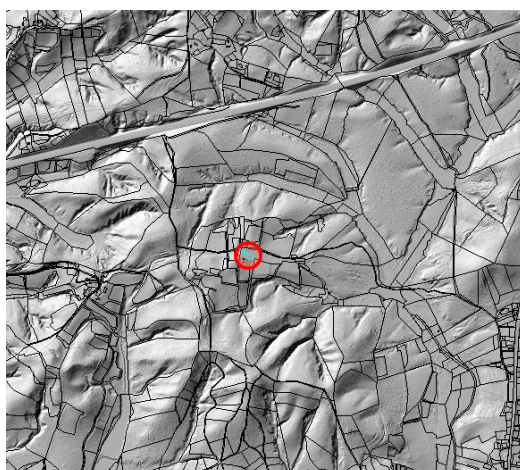
osnovna namenska raba prostora	V območju OPPN po OPN	V območju OPPN po spremembi	razlika OPN in OPPN
območja stavbnih zemljišč (Ak)	4.116 m ²	22.128,7 m ²	18.012,7 m ²
območja kmetijskih zemljišč (K1)	18.012,7 m ²	0	

Območje OPPN zajema površino najboljših kmetijskih zemljišč (K1), ki meri 18.012,7 m². Območja kmetijskih zemljišč se s spremembo namenske rabe v OPPN zmanjšajo za 18.012,7 m².

3.1.4 Krajinske značilnosti območja

GEOMORFOLOŠKE ZNAČILNOSTI

Območje je kulturna krajina s kompleksi ravninskih gozdov in strnjenih kmetijskih zemljišč.



Prikaz terena (vir: atlas okolja –podloga Lidar senčenje)

GRAJENA STRUKTURA NA ROBOVIH OBMOČJA

Območje OPPN kmetije s konjerejo obdajajo travniki in pašniki in mešani gozd. Severno od območja sta stanovanjski hiši. Do območja vodi (nekategorizirana) gozdna pot.



Izrez iz GIS – stavbe +DOF (3.08.2018)

3.1.5 Omejitve in varovanja

3.1.5.1 OHRANJANJE NARAVE

V območju urejanja z OPPN ni območij varstva narave, je pa območje prisotnosti medveda v Sloveniji.

3.1.5.2 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

V območju OPPN ni območij kulturne dediščine.

3.1.5.3 VARSTVO VODNIH VIROV

V območju urejanja z OPPN ni varstva vodnih virov.

Območje je erozijsko, opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi.

3.1.5.4 VARSTVO PRED HRUPOM

OPN v 51. členu določa na:

- površinah razpršene poselitve (Ak) III. stopnjo varstva pred hrupom;
- območjih kmetijskih (K1) zemljišč IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (UL RS 43/2018) v prilogi 1 določa za:

- III. območje varstva pred hrupom mejne vrednosti kazalcev hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi;
- IV. območje varstva pred hrupom mejne vrednosti kazalcev hrupa 65 dBA ponoči in 75 dBA podnevi;

3.1.5.5 POPLAVNA OGROŽENOST

Na območju OPPN ni poplavne nevarnosti.

3.1.5.6 POTRESI

Območje OPPN leži na območju s projektnim pospeškom tal v (g): 0,125.

3.1.5.7 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Območje OPPN ni v območju širšega varovalnega območja komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

3.2 IDEJNA ZASNOVA OPPN - UREDITVENA SITUACIJA

Za območje OPPN je izdelana urbanistična idejna zasnova.

Območje se naveže na obstoječo dostopno cesto na severu.

Na območju so obstoječi stanovanjski objekt, kobilarna in lonža.

Območje urejanja obsega prostorsko zaokroženo funkcionalno območje z načrtovanimi ureditvami in objekti:

Načrtuje se:

- razširitev oz. dozidava kobilarne,
- novogradnja pokrite jahalnice (20m x 30m),
- novogradnja 12 hlevov (3,5m X 4m) s sedlarnico,
- novogradnja semenilne postaje (10 x 14m),
- ureditev zunanje velike maneže (80m x 50m),
- ureditev male maneže (20m x 60m).
- razširitev oz. dozidava stanovanjskega objekta,

Načrtovani objekti so razvidni v garfičnem prikazu, ki je v prilogi.

3.3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČKI

3.3.1 VODOVOD

Območje ima obstoječi priključek na javni vodovod na jugu območja OPPN, na parceli 358, ko Primož. Obstoječi interni vodovod je speljan proti severu k obstoječi kobilarni in stanovanjskemu objektu.

Načrtovani interni vodovod se spelje do načrtovane semenilne postaje, hlevov in nadzemnega hidranta. Omrežje se načrtuje v profilu interne ceste. Načrtuje se tudi sistem za namakanje manež, ki se napaja iz

vodovodnega omrežja.

3.3.2 METEORNA KANALIZACIJA

Padavinske vode iz strešin objektov in utrjenih površin ceste se odvaja v ponikovalnice v območju OPPN. Vse meteorne vode s parkirišč se speljejo skozi lovilce olj v ponikovalnice.

3.3.3 FEKALNA KANALIZACIJA IN GNOJIŠČE

Za fekalne odpadne vode se načrtuje mala čistilna naprava. Gnojišče za hlevskignoj je urejeno izven območja OPPN.

3.3.4 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na SZ območja OPPN ob dovozni cesti je obstoječa elektro omarica. Od nje poteka interni, podzemni NN razvod do stanovanjske hiše. Načrtuje se NN razvod do načrtovanih hlevov in semenilne postaje. Omrežje se načrtuje v profilu interne ceste.

3.3.5 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Na zahodnem delu območja OPPN je obstoječ telekomunikacijski vod. Nadaljnji razvod ni načrtovan.

3.3.6 ODPADKI

Prostor za odvoz odpadkov se uredi na SZ območja OPPN tako, da je dostopen iz dostopne ceste.

3.4 MOŽNA Odstopanja in Tolerance

Situacijska in višinska postavitev objektov se natančneje določi v OPPN. Pri OPPN so možna odstopanja v dimenzijah objektov do $\pm 10\%$. Tlorisni zamik oz. premik objektov v vseh smereh je lahko do 20%. Prav tako so možna odstopanja in spremembe pri izgradnji komunalne infrastrukture, če se izkaže to za potrebno in smiselno.

3.5 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Prikaz stanja prostora je v prilogi.

4. ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE PRIPRAVO OPPN

1. faza: priprava osnutka OPPN	/20 dni
2. faza: pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	/30 dni
3. faza: dopolnitev osnutka OPPN	/30 dni
4. faza: javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN	/ - 7 dni pred začetkom 5. faze
5. faza: javna razgrnitev in javna obravnava	/ 30dni
6. faza: priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve	/ - 15 dni od zaključka javne razgrnitve
7. faza: priprava predloga OPPN	/ - 20 dni od potrditve stališč in pripomb
8. faza: pridobitev mnenj	/ 30 dni
9. faza: potrditev oz. sprejem OPPN	/ - na redni seji OS

Okvirno zapisani roki se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev v postopku tudi spremenijo, saj pripravljavec akta na to nima vpliva.

5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA GLEDE NA LOKACIJO OPPN SO:

1. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
2. Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
3. Republika Slovenija, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska 22, 1000 Ljubljana
4. Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje
5. Telekom Slovenije d.d., Lava 1, 3000 Celje
6. JKP Šentjur, Javno komunalno podjetje, d.o.o., Cesta Leona Dobrotniška 18, 3230 Šentjur
7. Občina Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur

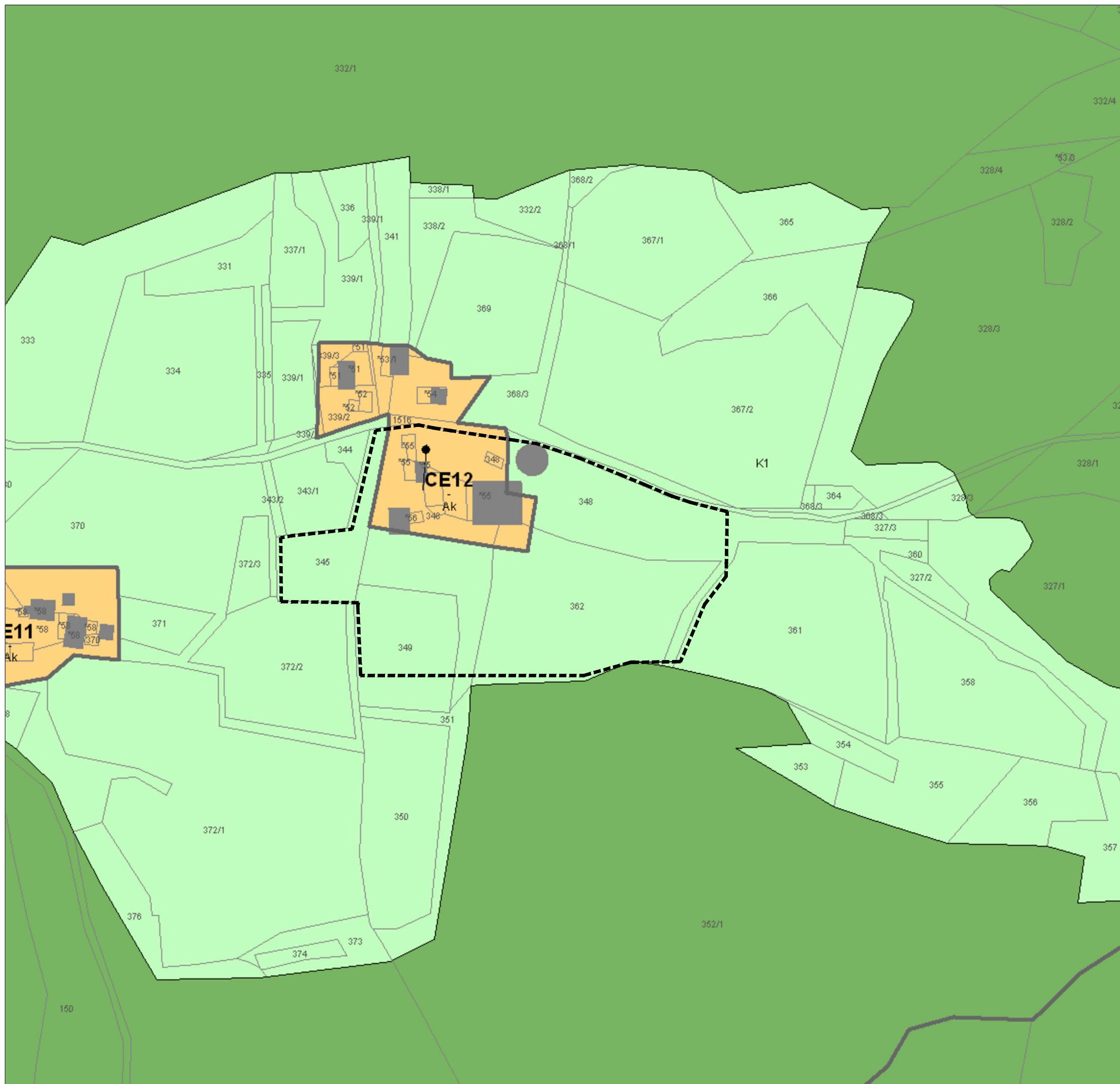
V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da so potrebne njihove smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve.

6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom in geološko-geomehanskim poročilom za izdelavo OPPN pridobi in financira investitor oz. pobudnik sam. Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati idejno zasnovo prikazano v kmetijskem elaboratu izdelovalca URBI d.o.o., Trnovski pristan 2 Ljubljana (št. proj. 1810, april 2018), smernice nosilcev urejanja prostora in izhodišča veljavnih prostorskih planskih aktov Občine Šentjur.

7. GRAFIČNI PRIKAZI -IZHODIŠČA

list 1	Izsek iz IPN Občine Šentjur s prikazom lege OPPN	M 1:2.000
list 2	Območje OPPN z obstoječim parclenim stanjem	M 1:2.000
list 3	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:1.000
list 4	Funkcionalne enote in podrobnejša namenska raba območja	M 1:1.000
list 5	Ureditvena situacija in vzdolžni prerez	M 1:1.000
list 6	Načrt prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske ureditev	M 1:1.000
list 7	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov ter varstvo pred požarom	M 1:1.000



LEGENDA:

- Meja občine
 - Meja območja enote urejanja prostora
 - Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
- OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA**
- STAVBNA ZEMLJIŠČA**
- S OBMOČJA STANOVANJ
 - C OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
 - I OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI
 - B POSEBNA OBMOČJA
 - Z OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN
- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
 - K2 Druga kmetijska zemljišča
- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**
- G Gozdna zemljišča
- OBMOČJA VODA**
- VC Celinske vode
 - VI Območja vodne infrastrukture
- OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE**
- P
- OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE**
- O
- OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE**
- E
- POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE**
- A Površine razpršene poselitve, namenjene bivanju
 - As Površine razpršene poselitve, namenjene pretežno kmetijstvu
 - Ak Površine razpršene poselitve, namenjene pretežno kmetijstvu
 - Az Površine razpršene poselitve, namenjene zidanicam
- Razpršena gradnja/zemljišče pod stavbo izven območja stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
- MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Zasebni		
Pripravljalac:	Občina Šentjur		
Vrsta dokumentacije:	IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR		
Risba:	Izsek iz IPN Občine Šentjur s prikazom lege OPPN		
Odgovorni vodja projekta: Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A			
Številka projekta:	1816	Merilo:	1:2.000
Datum:	julij 2018	Št. lista:	1.0



LEGENDA:

	PARCELNA MEJA
348	PARCELNA ŠTEVILKA
	MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKI CEROVEC 12, ŠENTJUR

SEZNAM PARCEL:

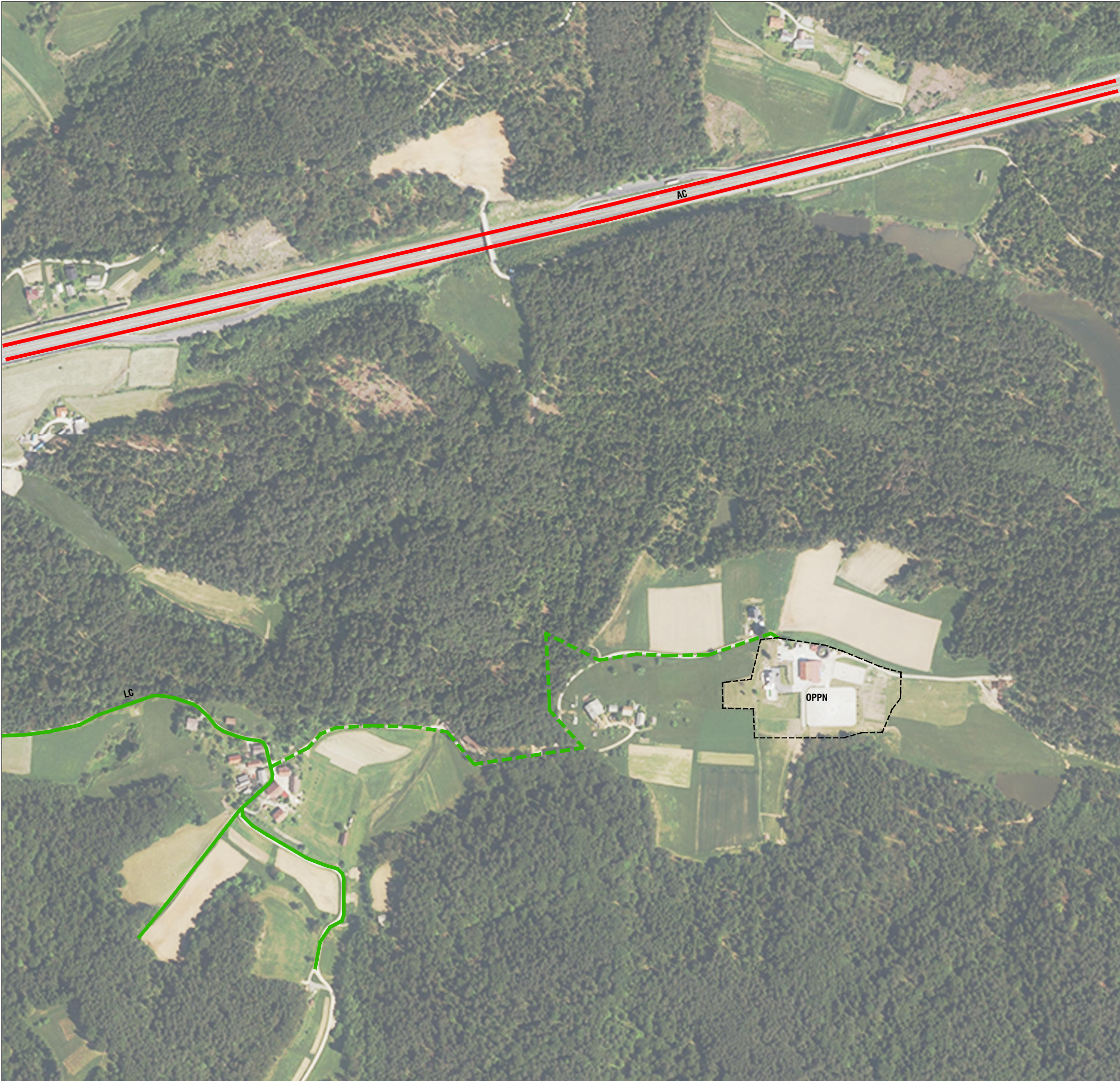
345, k.o. 1132 Primož
348 del, k.o. 1132 Primož
349 del, k.o. 1132 Primož
362 del, k.o. 1132 Primož
*55, k.o. 1132 Primož
*56, k.o. 1132 Primož



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Zasebni
Pripravljalec:	Občina Šentjur
Vrsta dokumentacije:	IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV
	NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
Risba:	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

Odgovorni vodja projekta: Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A			
Številka projekta:	1816	Merilo:	1:2.000
Datum:	julij 2018	Št. lista:	2.



LEGENDA:

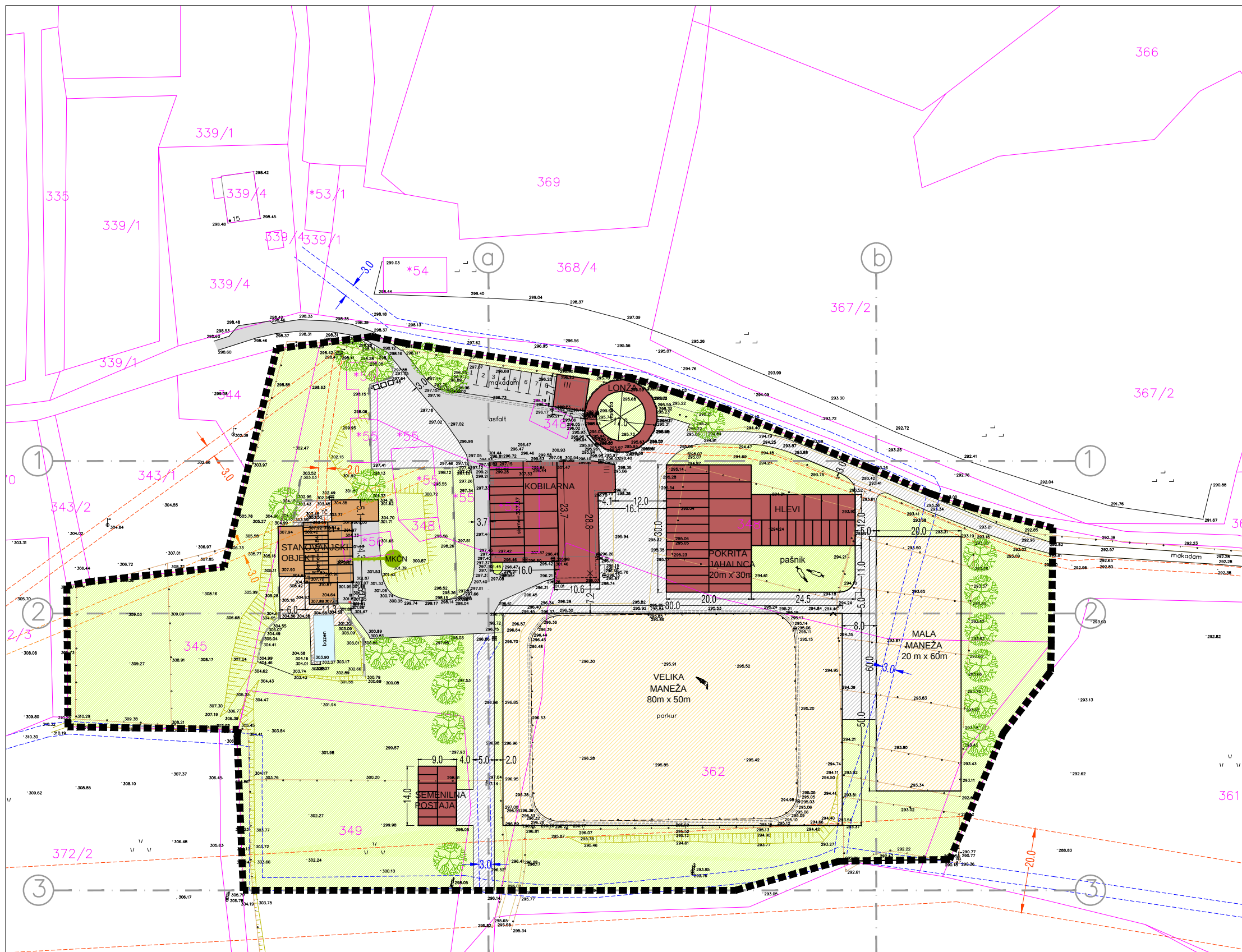
- PARCELNA MEJA
- 348 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
- LOKALNA CESTA
- DOSTOPNA POT
- AVTOCESTA



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Zasebni
Pripravljalec:	Občina Šentjur
Vrsta dokumentacije:	IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
Risba:	Vplivi in povezave s soslednjimi območji

Odgovorni vodja projekta: Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A			
Številka projekta: 1816		Merilo:	1:5.000
Datum: julij 2018		Št. lista:	3.



LEGENDA:

- PARCELNA MEJA
- 348 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
- UREDITVENE OSI
- GP OBSTOJEČI OBJEKTI
- GP OGRAJA
- GP ASFALT
- GP MAKADAM
- STANOVANJSKI OBJEKTI
- GOSPODARSKI OBJEKTI
- ZUNANJE POVRŠINE - ASFALT
- ZUNANJE POVRŠINE - PEŠČENE POVRŠINE
- ZUNANJE POVRŠINE - TLAKOVANO
- DRENIRANA MIVKA - OBSTOJEČA
- DRENIRANA MIVKA - NAČRTOVANA
- PAŠNIKI
- ZELENE POVRŠINE
- VAROVALNI PAS ELEKTROVODA
- VAROVALNI PAS TELEKOMUNIKACIJ
- VAROVALNI PAS VODOVODA
- DREVESA

Podloga: Geodetski posnetek, Geometra d.o.o., z dne 21.12.2017

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor: Zasebni

Pripravljalec: Občina Šentjur

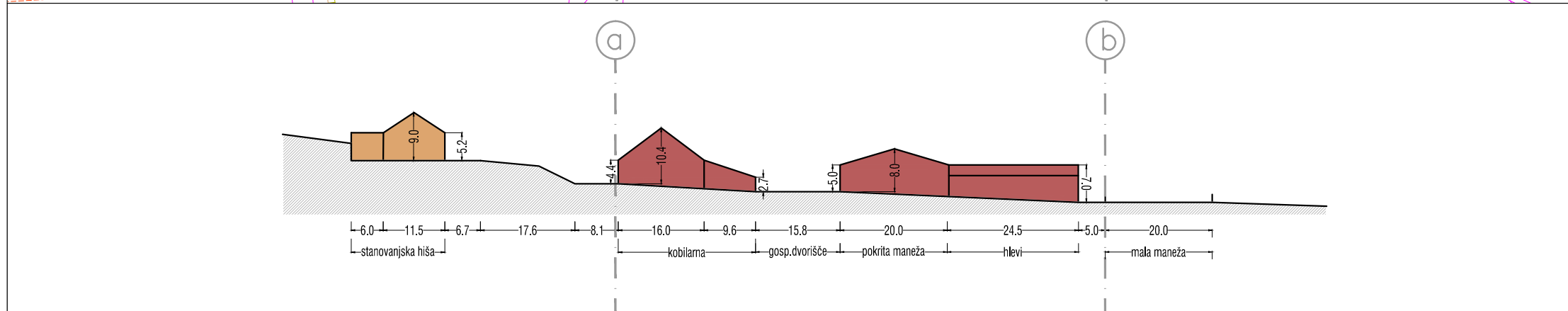
Vrsta dokumentacije: **IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV**

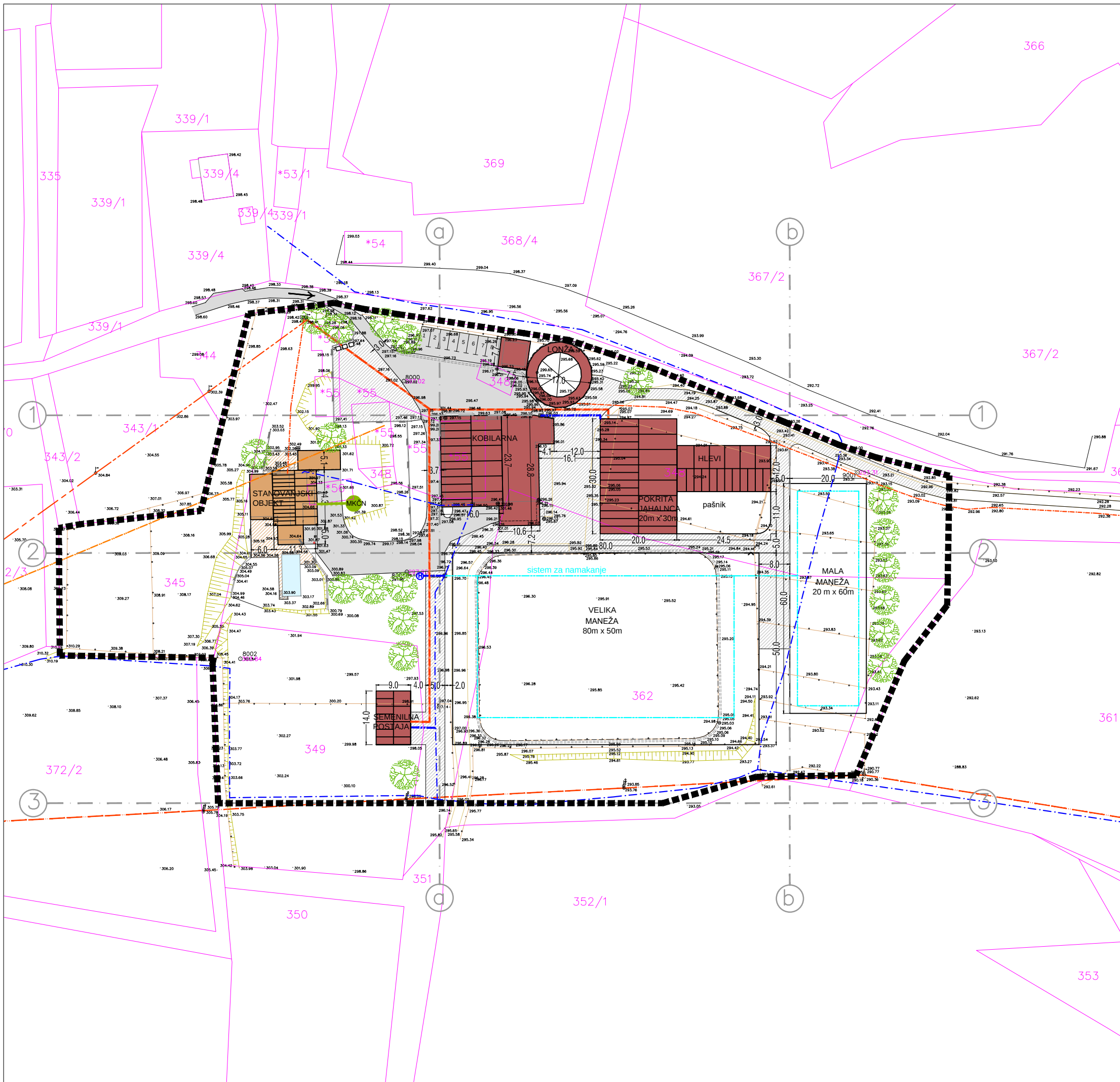
NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR

Risba: Ureditvena situacija in prerez

Odgovorni vodja projekta: Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A

Številka projekta:	1816	Merilo:	1:1.000
Datum:	julij 2018	Št. lista:	5.0





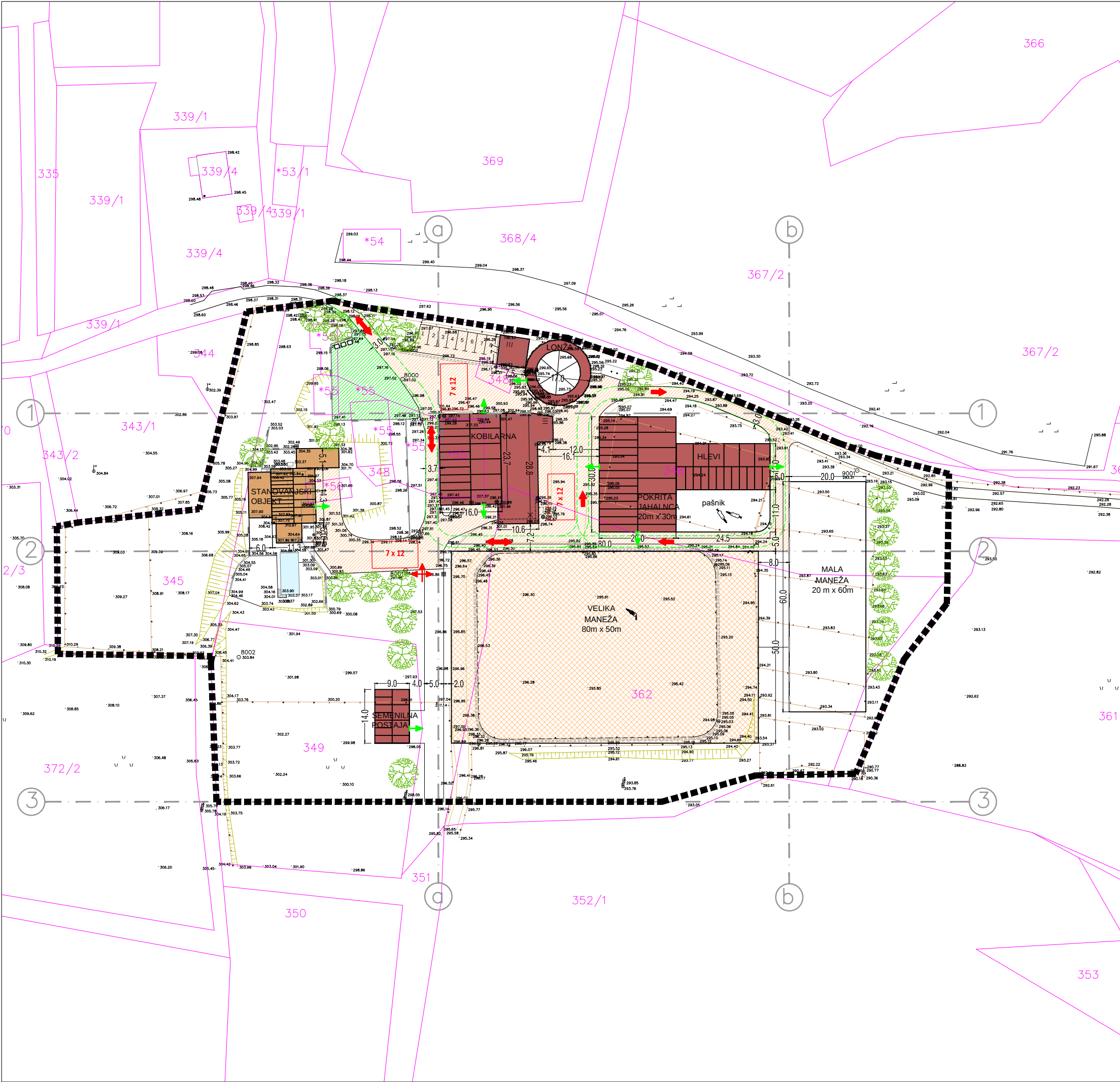
LEGENDA:

- PARCELNA MEJA
- 348 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
- UREDITVENE OSI
- GP OBSTOJEČI OBJEKTI
- GP OGRAJA
- GP ASFALT
- GP MAKADAM
- GP ELEKTROVOD NADZEMNI
- GP ELEKTROVOD PODZEMNI
- NAČRTOVANI ELEKTROVOD PODZEMNI
- GP ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
- GP VODOVOD
- NAČRTOVANI VODOVOD
- NAČRTOVANI SISTEM ZA NAMAKNJE
- NAČRTOVANI NADZEMNI HIDRANT
- NAČRTOVANA FEKALNA KANALIZACIJA
- MALA KOMUNALAN ČISTILNA NAPRAVA
- STANOVANJSKI OBJEKTI
- GOSPODARSKI OBJEKTI
- PROMETNE POVRŠINE - ASFALT
- PROMETNE POVRŠINE - MAKADAM
- EKOLOŠKI OTOK
- DREVEŠA
- DOVOZ

Podloga: Geodetski posnetek, Geometra d.o.o., z dne 21.12.2017

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Zasebni		
Pripravljalec:	Občina Šentjur		
Vrsta dokumentacije:	IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR		
Risba:	Načrt prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske ureditve		
Odgovorni vodja projekta:	Juditha Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A		
Številka projekta:	1816	Merilo:	1:1.000
Datum:	julij 2018	Št. lista:	6.0



LEGENDA:

- PARCELNA MEJA
- 348 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR
- UREDITVENE OSI
- OBSTOJEČI STANOVANJSKI OBJEKTI
- OBSTOJEČI GOSPODARSKI OBJEKTI
- NAČRTOVANI GOSPODARSKI OBJEKTI
- ZUNANJE POVRŠINE - ASFALT
- POVRŠINE ZA EVAKUACIJO
- POVRŠINE ZA EVAKUACIJO ŽIVALI
- INTERVENCIJSKE POVRŠINE
- INTERVENCIJSKA POT
- SMER VOŽNJE INTERVENCIJE
- 7x12 DELOVNA POVRŠINA
- POVRŠINE ZA EVAKUACIJO ŽIVALI
- IZHOD
- DREVESA

Podloga: Geodetski posnetek, Geometra d.o.o., z dne 21.12.2017

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Zasebni		
Pripravljalec:	Občina Šentjur		
Vrsta dokumentacije:	IZHODIŠČA ZA OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI CEROVEC 12, ŠENTJUR		
Risba:	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in za ohranjanje narave, za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom		
Odgovorni vodja projekta:	Juditha Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A		
Številka projekta:	1816	Merilo:	1:1.000
Datum:	julij 2018	Št. lista:	7.0