

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH  
BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE  
ZA GRADNJO KMETIJSKIH  
OBJEKTOV - KMETIJA JERAJ**

**DOPOLNJENI OSNUTEK**

**NAROČNIK:**  
Gašper Jeraj  
Dobruša 1a  
1217 Vodice

**IZDELOVALEC:**  
**APARH**, Aleš Peternel s.p.  
Predoslje 85b  
4000 Kranj

avgust 2019

## 1. naslovnica s podatki o podrobnem načrtu

POBUDNIK / NAROČNIK:	<b>Gašper Jeraj Dobruša 1a 1217 Vodice</b>
PRIPRAVLJAVEC:	<b>Občina Vodice Kopitarjev trg 1 1217 Vodice</b>
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV - KMETIJA JERAJ</b>
FAZA:	<b>DOPOLNJEN OSNUTEK</b>
IZDELOVALEC:	<b>APARH, Aleš Peternel s.p. Predoslje 85b 4000 Kranj</b>
ŠT. PROJEKTA:	<b>AP-06-2018</b>
ORGAN, KI BO PROSTORSKI AKT SPREJEL:	<b>Občinski svet Občine Vodice</b>
DATUM SPREJEMA:	skladno s Sklepom o začetku priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov - kmetija Jeraj
OBJAVA:	<b>Uradno glasilo Občine Vodice, po sprejemu na seji Občinskega sveta Občine Vodice</b>
ODG. VODJA IZDELAVE:	<b>Boštjan GRADIŠAR, u.d.i.a ZAPS A-0961</b>
žig in podpis:	
PROJEKTANTI:	Aleš PETERNEL u.d.i.a

**Kazalo**

1.	PODLAGE ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA .....	1
2.	OPIS PROSTORSKE UREDITVE .....	2
3.	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR .....	2
3.1.	UTEMELJITEV IZBORA LOKACIJE .....	2
3.2.	VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI .....	3
4.	ZASNOVA IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO .....	3
4.1.	VRSTE GRADENJ GLEDE NA NAMEN .....	3
4.2.	POGOJI GLEDE VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA .....	3
5.	POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO .....	4
5.1.	PROMET .....	4
5.2.	LETALSKI PROMET .....	4
5.3.	VODOVODNO OMREŽJE .....	4
5.4.	ODVAJANJE ODPADIH VODA .....	4
5.5.	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE .....	5
5.6.	TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE .....	5
5.7.	OGREVANJE .....	5
5.8.	ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV .....	5
6.	REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE IN NARAVNE DEDIŠČINE .....	5
6.1.	VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE .....	5
6.2.	OHRANJANJE NARAVE .....	6
7.	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV .....	6
7.1.	VARSTVO OKOLJA .....	6
7.2.	VARSTVO VODA .....	6
7.3.	VARSTVO TAL .....	6
7.4.	VARSTVO ZRAKA .....	7
7.5.	HRUP .....	7
8.	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM .....	7
8.1.	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO .....	7
8.2.	VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM: .....	7
8.3.	VARSTVO PRED POŽAROM .....	8
9.	ETAPNOST IZVEDBE .....	8
10.	VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN .....	8

OSNUTEK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskih zemljiščih brez spremembe  
namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov za kmetijo Jeraj.....9

## I. OBRAZLOŽITEV

### 1. PODLAGE ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA

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) v 3.ea členu določa, da se lahko na kmetijskih zemljiščih, v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, brez spremembe namenske rabe načrtujejo kmetijski objekti, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti. Takšni posegi v prostor se načrtujejo na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki ga sprejme občinski svet občine.

V postopek priprave takega prostorskega akta se lahko vključi le pobude subjektov, ki izpolnjujejo pogoje, ki jih določa ZKZ. Župan občine Vodice je dne 27. 10. 2017 sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov – kmetija Jeraj (v nadaljevanju OPPN). Sklep je bil objavljen v Uradnem glasilu občine Vodice št. 6 z dne 18. 10. 2017.

Pobudo za pripravo OPPN je podalo Perutninarstvo in kmetijstvo, Gašper Jeraj s.p.; v nadaljevanju kmetijsko gospodarstvo Jeraj, ker želi na obstoječem kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe izgraditi kmetijski objekt in s tem širiti obseg svoje dejavnosti. Za izdelovalca OPPN je bilo izbrano podjetje APARH, Aleš Peternel s.p..

Namen tega dokumenta je, da se pridobijo smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) v postopku priprave OPPN. Po pridobitvi smernic bo dokument transformiran v dopolnjen osnutek OPPN ter predstavljen zainteresirani javnosti na javni razgrnitvi in javni obravnavi.

Pravna podlaga za sprejem OPPN:

- Zakon 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; 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);
- 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);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2);
- Statut občine Vodice (Uradno glasilo občine Vodice št. 7/2014);

- Poslovnik Občinskega sveta Občine Vodice (Uradno glasilo občine Vodice št. 9/2015).

## **2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

V 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) je ugotovljeno, da ima občina Vodice izredno ugoden relief, klimatske ter hidrografske razmere in rodovitno prst za izvajanje kmetijske dejavnosti. V naselju Dobruša, ki nima središčnih funkcij, se spodbuja razvoj oskrbnih funkcij ter kmetijstva. V celotni občini se preprečuje praznjenje naselij s poudarkom na ohranjanju ekstenzivnega kmetijstva z dopolnilnimi dejavnostmi, razvoju turizma v povezavi z naravno in kulturno dediščino ter razvoju krajevnih posebnosti oziroma lokalno tipičnih obrtnih dejavnosti. Omogoča se manjše širitve stavbnih zemljišč za zagotavljanje izvajanja dejavnosti. Predvidena prostorska ureditev je v skladu s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine Vodice.

Območje OPPN, ki se izdeluje za namen širjenja kmetijskega gospodarstva Jeraj, obsega del zemljišča parc. št. 711/1 k.o. Zapoge in leži v enoti urejanja prostora (EUP) Zapoge ZA\_16 z namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Območje OPPN je veliko 4.861,00 m<sup>2</sup>. Na območju OPPN sta zgrajena dva objekta:

- kmetijski objekt (farma in prostor za spravilo pridelka) – št. stavbe 60 k.o. Zapoge,
- kozolec.

Predvidena je nova gradnja kmetijskega objekta - 12712 stavbe za rejo živali (v nadaljevanju hlev za rejo kokoši nesnic), ki bo neposredno namenjen kmetijski dejavnosti ter odstranitev in prestavitev kozolca. Kmetijski objekt, zgrajen na vzhodni strani območja, ostaja na istem mestu v enakih gabaritih in se ne spreminja.

## **3. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **3.1. UTEMELJITEV IZBORA LOKACIJE**

Zaradi povečanih potreb po proizvodnji jajc in oskrbi dobaviteljev ter zagotavljanja konkurenčnosti kmetijskega gospodarstva Jeraj je predvidena novogradnja hleva za rejo kokoši nesnic. Investitor živi v stavbi na naslovu Dobruša 1A (št. stavbe 288 k.o. Zapoge), ki je delno zgrajena na zemljišču parc. št. 711/1 k.o. Zapoge, delno pa na zemljišču parcelna št. 1005 k.o. Zapoge, torej v neposredni bližini območja OPPN. Lokacija je s tega vidika najugodnejša in edina primerna.

### **3.2. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

Območje OPPN, ki obsega del zemljišča parc. št. 711/1 k.o. Zapoge, leži v enoti urejanja prostora (EUP) Zapoge ZA\_16 z namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Območje OPPN je na severni strani omejeno z lokalno cesto LC 462081 Zapoge – Dornice – Dobruša, na zahodu in jugu meji na kmetijska zemljišča, na vzhod pa na stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše. Severno od lokalne ceste se nahaja večji kompleks najboljših kmetijskih zemljišč. Območje OPPN v večji meri meji na kmetijska ter stavbna zemljišča, katerih podrobnejša raba dovoljuje gradnjo kmetijskih objektov, zato posegi ne bodo negativno vplivali na sosednja območja.

## **4. ZASNOVA IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

### **4.1. VRSTE GRADENJ GLEDE NA NAMEN**

Na območju OPPN je predvidena:

- gradnja novega kmetijskega objekta - hleva za rejo kokoši nesnic s spremljajočimi prostori (pisarna, sanitarije, pakirnica, skladišče);
- odstranitev in prestavitev obstoječega kmetijsko gospodarskega objekta - kozolca na novo lokacijo;
- kmetijski objekt (farma in prostor za spravilo pridelka) – št. stavbe 60 k.o. Zapoge se ne spreminja.

### **4.2. POGOJI GLEDE VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA**

KMETIJSKI OBJEKT - HLEV ZA REJO KOKOŠI NESNIC – novogradnja

- tlorisni gabarit: 58,0 m x 13,00 m;
- višinski gabarit: enoetažen - pritličje (P), katerega strop je hkrati tudi streha stavbe; maksimalna kota slemena je 7,40 m nad koto pritličja;
- streha: simetrična dvokapnica v naklonu 35°, s slemenom v smeri daljše stranice, kritina bo v opečnih odtenkih; v strešini je možna izvedba svetlobnih odprtin, v slemenu pa zračnih odprtin;
- hlev za rejo kokoši nesnic je lahko montažen (kovinska, lesena ali armiranobetonska konstrukcija) ali masivno grajen;
- strešna konstrukcija hleva za rejo kokoši nesnic bo klasična lesena, kovinska ali iz prefabriciranih armiranobetonskih nosilcev

KOZOLEC – rušitev in novogradnja na drugi lokaciji (prestavitev kozolca)

- tlorisni gabarit: 27,00 m x 12,00 m;
- višina: pritličjen, višina slemena 4,66 m nad koto terena;

- streha: leseno ostrešje, kritina je cementna valovitka v sivih odtenkih v naklonu 15°
- kozolec je montažen, temelji armiranobetonski pasovni, glavna konstrukcija sestoji iz armiranobetonskih stebrov na katere se na ožjem delu objekta veže leseni obod, širši del objekta je popolnoma odprt z vseh strani.

## **5. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **5.1. PROMET**

Dovoz do načrtovanih objektov bo speljan preko obstoječega priključka z občinske ceste parc. št. 806/5 k.o. Zapoge z oznako LC 462081 Zapoge – Dornice – Dobruša na severozahodni strani območja OPPN.

### **5.2. LETALSKI PROMET**

Območje leži na skrajnem jugu vplivnega območja Letališča Jožeta Pučnika. Objekti s svojo višino ne bodo vplivali na varnost zračnega prometa.

### **5.3. VODOVODNO OMREŽJE**

Za hlev za rejo kokoši nesnic je predvidena priključitev vode preko obstoječega priključka stanovanjskega objekta (stavba št. 288 k.o. Zapoge). Investitor si mora na parceli, namenjeni gradnji zagotoviti interno požarno varnost. Nov nadzemni hidrant je predviden na jugozahodni strani načrtovanega kmetijskega objekta. Voda za požarno varnost se preko merilne naprave zagotavlja iz javnega vodovoda v količini 10 l/s. Priključek obstoječega kmetijskega objekta (št. stavbe 60 k.o. Zapoge) na vzhodni strani območja OPPN ostaja enak. Kozolec se ne priključi na vodovodno omrežje.

### **5.4. ODVAJANJE ODPADIH VODA**

Odpadne komunalne vode iz sanitarij, ki bodo locirane v hlevu za rejo kokoši nesnic, bodo speljane v MČN. Meteorne vode s strešin bodo speljane v ponikovalnice zgrajene na investitorjevem zemljišču. V kozolcu odpadne vode ne bodo nastajale.



## **5.5. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE**

Hlev za rejo kokoši nesnic bo priključen na obstoječe nizkonapetostno omrežje (NN) preko obstoječega priključka na stanovanjskem objektu (stavba št. 288 k.o. Zapoge). Priključna točka je transformatorska postaja (TP) Staro Hrastje. Kozolec ne bo priključen na elektroenergetsko omrežje.

## **5.6. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**

Po območju OPPN potekajo obstoječe telekomunikacijske naprave Telekoma Slovenije d.d., katere je potrebno pred pričetkom del označiti, prestaviti in ustrezno zaščititi.

## **5.7. OGREVANJE**

Objekti ne bodo ogrevani in bodo naravno prezračevani.

## **5.8. ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV**

Organski odpadki, generirani med obratovanjem objekta se ne bodo hranili na predmetni lokaciji, ampak bodo redno prepeljani v ustrezne predelovalne ustanove. 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. Izkopni material je treba trajno deponirati izključno za na to določene deponije, oziroma se jih v največji možni meri uporabi na parceli za gradnjo za zasipanje objektov in izravnavo terena. V času gradnje se gradbeni odpadki sproti odvažajo na najbližjo deponijo.

# **6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE IN NARAVNE DEDIŠČINE**

## **6.1. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**

V območju OPPN ni objektov ali območij varovanih kot kulturni spomenik, ni registriranih enot kulturne dediščine in ni registriranih arheoloških najdišč.

V širšem območju, ki je od območja OPPN oddaljen cca 260 m proti severozahodu, se nahaja območje kulturne dediščine - naselbinska dediščina, EŠD 19328 Zapoge - Vas.

## **6.2. OHRANJANJE NARAVE**

V območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot ali območij pomembnih za ohranjanje biotskih raznovrstnosti.

V bližini predvidene ureditve, ki je od območja OPPN oddaljen cca 50 m, se nahaja ekološko pomembno območje; Šmarna gora – Skaručenska raven in območje NATURA 2000; Šmarna gora.

## **7. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV**

### **7.1. VARSTVO OKOLJA**

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

### **7.2. VARSTVO VODA**

Po podatkih Atlasa okolja Agencije Republike Slovenije za okolje (v nadaljevanju Atlas ARSO) območje OPPN ne posega na vodna, priobalna, poplavno ogrožena ali vodovarstvena območja. Padavinske vode s streh bodo speljane v ponikovalnice locirane izven povoznih površin. Padavinske vode s parkirnih in manipulacijskih površin bodo preko lovilca olj speljane v ponikovalnico. Odpadne komunalne vode iz sanitarij, ki bodo locirane v hlev za rejo kokoši nesnic, bodo speljane v MČN.

Odvoz komunalnih odpadkov je na obravnavanem območju organiziran preko javnega podjetja na deponijo nenevarnih odpadkov. Odlaganje odpadnega gradbenega, rušitvenega in izkopenega materiala na priobalna in vodna zemljišča, na brežine in v pretočne profile vodotokov, potokov in izvirnih vod ter sprožanje erozijskih procesov ni dovoljeno.

### **7.3. VARSTVO TAL**

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

#### **7.4. VARSTVO ZRAKA**

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

#### **7.5. HRUP**

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

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

#### **8.1. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO**

Posebni ukrepi za obrambo niso predvideni. V kolikor se bo v smernicah NUP izkazalo drugače, se bodo smernice upoštevale v nadaljnjih fazah izdelave OPPN.

#### **8.2. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:**

Predvidena prostorska ureditev ne leži na območju ogroženem s poplavami in visoko podtalnico ali na erozijskem ter plazovitem območju.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) in pri tem upoštevati tudi določila:

- - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
- - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih

normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;

- - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

### **8.3. VARSTVO PRED POŽAROM**

Za objekte, ki so določeni s predpisi o požarni varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Za stavbe, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata "zasnova požarne varnosti".

Voda za požarno varnost je zagotovljena iz javnega vodovoda v količini 10 l/s.

## **9. ETAPNOST IZVEDBE**

Etapnost izvedbe ni predvidena. OPPN se realizira v eni fazi v celoti.

## **10. VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

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. Po prenehanju veljavnosti se območje ureja z OPN 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) in 15. člena Statuta občine Vodice (Uradno glasilo občine Vodice št. 7/2014, 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, april 2018, predlog.

#### **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 javno 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 pred 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.

(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 1616,81 m<sup>2</sup>.

### **4. člen**

#### **(ureditve izven območja OPPN)**

Za nemoteno izvedbo in uporabo načrtovanih objektov je izven območja OPPN predvidena izgradnja energetske in komunalne priključke.

### **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. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **6. člen**

#### **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

- (1) Zemljišče se nahaja na zahodnem robu vasi Dobruša in so v Občinskem prostorskem načrtu občine Vodice (OPN) razvrščena 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 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 novo gradnja 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 slemena 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 odtenkih; v strešini je možna izvedba svetlobnih odprtin, v slemenu pa zračnih odprtin.

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 slemena 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 odprtin 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)**

Parcela namenjena gradnji obsega del zemljišča parc. št. 711/1 k.o. Zapoge, v velikosti 1616,81 m<sup>2</sup> 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). Na JZ strani novega hleva za rejo kokoši nesnic se postavi nov nadzemni hidrant.

## 2. Odvajanje odpadnih voda

Odpadne komunalne vode iz sanitarij bodo speljane v MČN. Meteorne vode s strešin in utrjenih površin bodo speljane v ponikovalnice zgrajene na investitorjevem zemljišču.

## 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. Tlorisne gabarite se lahko presega za  $\pm 10\%$ , pri čemer je potrebno upoštevati minimalne odmike objektov od parcelnih mej, kolikor so z OPPN predpisani.

(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 – izpostava Šiška.

**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**