

delavnica 

Osnove za pripravo SD OPPN za počitniško naselje Prezid 2 - del

NAROČNIKI:
zasebni

PRIPRAVLJALEC:
Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1
1360 Vrhnika

PROJEKTANT:
Delavnica d.o.o.
Tržaška cesta 3a
1360 Vrhnika
www.delavnica.eu | info@delavnica.eu
Maj Juvanec, direktor



VODJA PROJEKTA:
Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.



EKIPA:
Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.
Anja Petek Ilešič, mag. inž. arh.
Damijan Gašparič, univ. dipl. inž. arh., MArch
Uroš Jereb, univ. dipl. inž. arh.

ŠTEVILKA PROJEKTA,
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:
014/2023 osn
Vrhnika, maj 2023

Kazalo

1. Namen	2
2. Izhodišča	3
2.1. Investicijska namera	3
2.2. Ocena stanja v prostoru	3
2.3. Poročilo o prostorskem razvoju	4
2.4. Ocene prihodnjih potreb v prostoru	5
3. Skladnost z OPN	6
4. Pobuda	9

1. Namen

Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za počitniško naselje Prezid 2 – del (Naš časopis št. 462/18 z dne 27. 8. 2018, v nadaljevanju: OPPN Prezid 2 – del), se pripravljajo z namenom posodobitve in uskladitve prostorskih določil z danes veljavnimi. S tem se omogoči tudi kvalitetnejše pogoje za življenje v načrtovanih štirih počitniških hišah, ki so predvidene na območju OPPN.

Spremembe in dopolnitve OPPN se pripravljajo skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O, v nadaljevanju: ZUreP-3). Za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo 119. do 124. člen ZUreP-3.

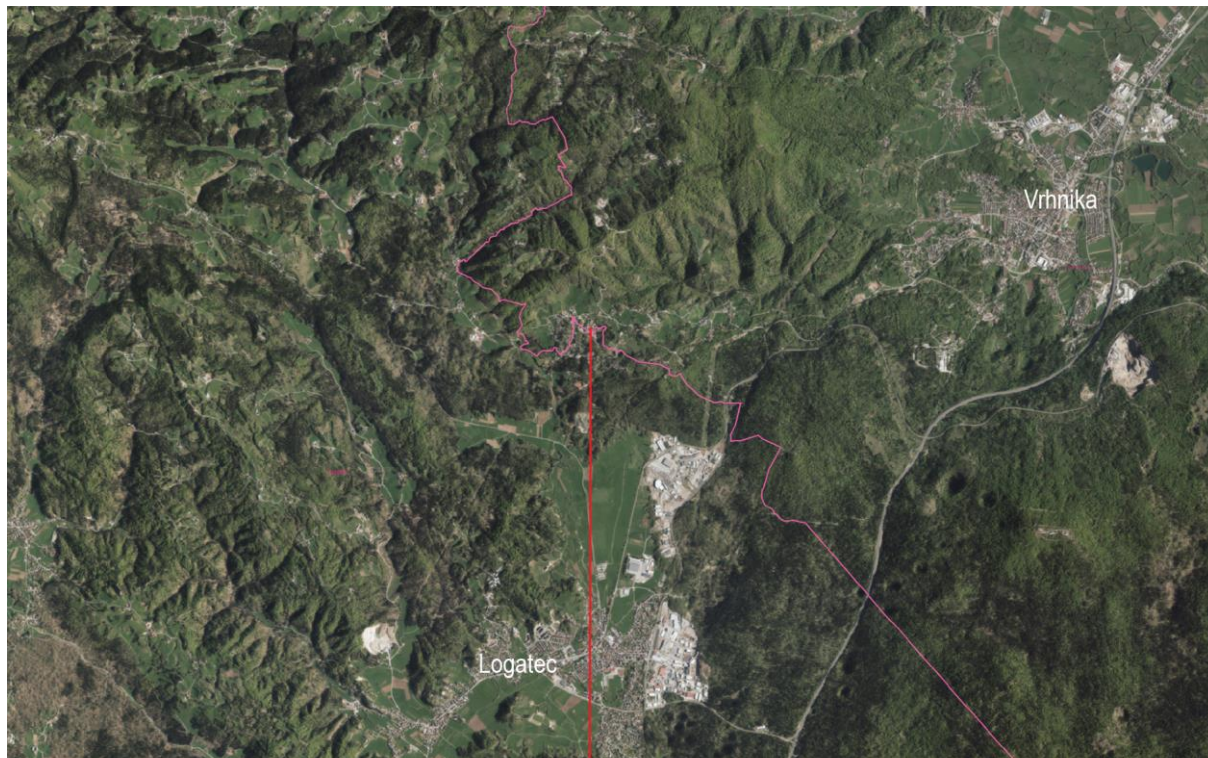
V skladu s 119. členom ZUreP-3 občina pristopi k pripravi OPPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru. Posameznike, organe in organizacije lahko pozove, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Del teh osnov je tudi pobuda, kjer so artikulirane želje investitorjev oz. lastnikov za SD OPPN.

Odločitev za pobudo za začetek postopka priprave sprememb in dopolnitev OPPN Prezid 2 temelji na pobudi posameznikov – investitorjev na obravnavanem območju, na odločitvah in usmeritvah iz krovnega OPN¹, ter na oceni stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocenah prihodnjih potreb v prostoru.

¹ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 83/21 – obv. razl.)

2. Izhodišča

Območje OPPN Prezid 2 - del predstavlja manjši del naselja Prezid zahodno od Vrhnike in severno od Logateca. Spada pod Občino Vrhnika in leži tik ob meji z Občino Logatec.



območje OPPN Prezid 2 - del

Slika 1: Lokacija območja OPPN Prezid 2 – del na DOF, vir: GURS

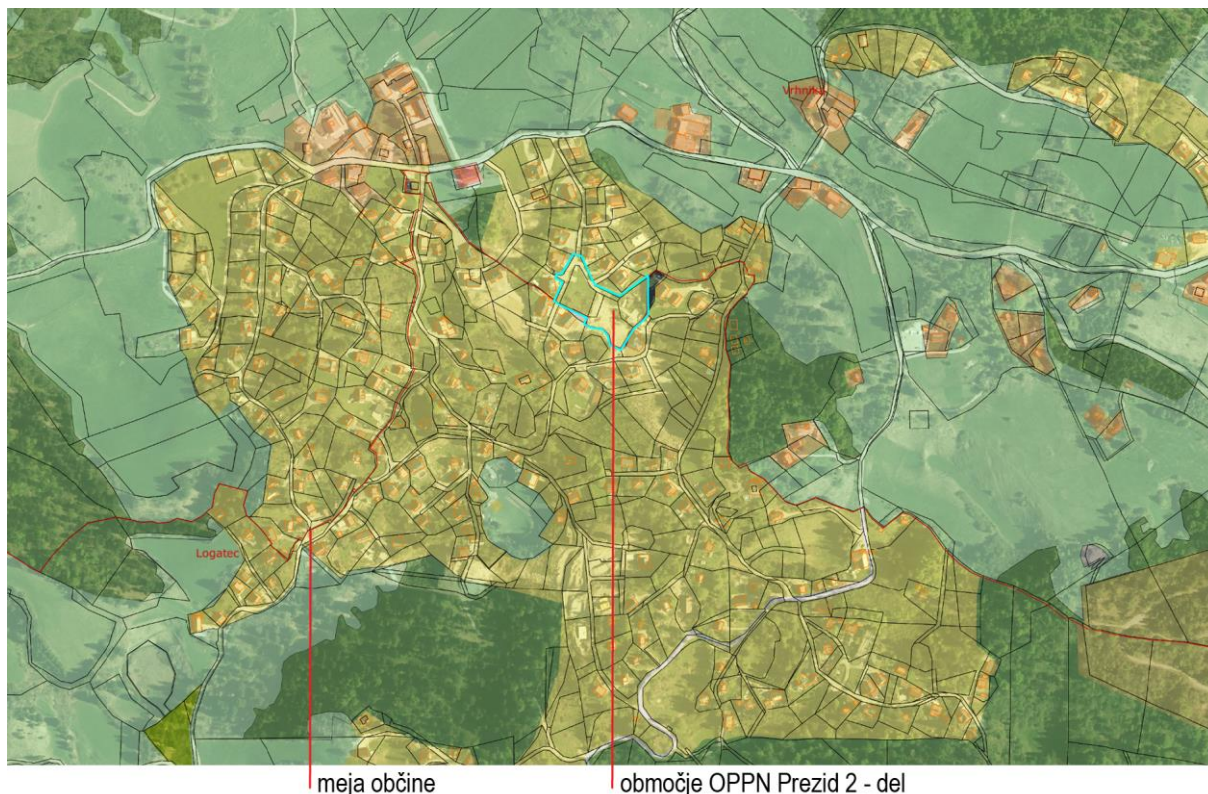
2.1. Investicijska namera

Investitorji na obravnavanem območju so svojo namero po gradnji štirih počitniških hiš že izkazali s pripravo OPPN Prezid 2 – del. Po spremembah v krovnem OPN si želijo posodobitev prostorskih določil, zlasti glede velikosti hiš (120 m² bruto namesto 75 m²) in njihove racionalnejše umestitve na parcelo in spremenjenimi določili v OPN.

2.2. Ocena stanja v prostoru

Obravnavano območje OPPN Prezid 2 – del je trenutno nepozidano. Do njega in čezenj vodi zgrajena makadamska cesta. Obkroža ga območje razpršene individualne zazidave na razgibanem terenu s počitniškimi hišami. Pretežno so na območju večje samostojne hiše s pomožnimi objekti. Majhnih vikend oz. počitniških hiš je na širšem območju zgolj za vzorec.

Območje OPPN leži v »kotanji« znotraj naselja Prezid in vizualno ni izpostavljeno. Z vseh strani ga obdaja fino strukturirana individualna pozidava. Le-ta je priključena na razpoložljivo komunalno opremo (vodovod, elektrika in telekomunikacije), ki je na voljo tudi za stavbe na območju OPPN. Predmetno območje predstavlja znotraj naselja Prezid eno večjih nepozidanih površin.



Slika 2: Območje OPPN Prezid 2 - del (modra črta) na prikazu katastra, namenske rabe in DOF, vir: GURS

2.3. Poročilo o prostorskem razvoju

Obravnvano območje obkroža razpršena individualna zazidava, ki se širi oz. dopolnjuje z novimi počitniškimi hišami. Prve hiše v neposredni bližini obravnavanega območja (pretežno na severnem delu) so bile zgrajene v 60., 70. in 80. letih prejšnjega stoletja, novejšje pa od leta 2000 dalje (zahodno, vzhodno in južno od obravnavanega območja, ki pa leži že v Občini Logatec).

Samo obravnvano območje OPPN danes ni pozidano in je delno zatravljeno, delno gozdnato oz. so na njem ureditve z vrtički. Leta 2018 je bil sprejet OPPN za predmetno območje, ki je prinesel pravno podlaga za gradnjo štirih počitniških hiš, ki pa do danes niso bile izvedene. Uredila se je le z OPPN načrtovana dostopna cesta (v makadamski izvedbi).

Razlogi, da se območje ni razvilo skladno z načrtovanim v OPPN je predvsem v pogojih za gradnjo stavb, ki jih določa OPPN in ki so očitno tako ostri, da območje za investicije ni zanimivo. Zlasti je omejujoča zahteva po stavbah z največ 75 m² bruto etažne površine. Ta zahteva je izhajala iz takratnih določil OPN za območja počitniških hiš, kamor po OPN to območje sodi še danes. Ta omejitev pomeni, da investitorji teoretično lahko postavijo pritličen objekt bruto tlorskih dimenzij največ 7,90 m x 9,5 m, kar predstavlja hišo z okoli 60 m² neto uporabne površine. To je za sodobne potrebe bivanja v samostojni počitniški hiši relativno malo oz. premalo. Drugi razlogi so tudi predpisane gradbene linije, ki onemogočajo bolj optimalno postavitve stavbe na parcelo, organizacijo parcele in dostop do nje glede na zahteven teren v naklonu.

2.4. Ocene prihodnjih potreb v prostoru

Glede na konsolidirano lastniško strukturo in poznane investicijske namere ocenjujemo, da se prihodnje potrebe v prostoru (izkazane s strani investitorjev) ne bodo bistveno spreminjale oz. bodo podobne današnjim potrebam.

Te so ob relativno velikih zemljiških parcelah (800 m²) zlasti usmerjene v zagotovitev ustreznih bivalnih kapacitet, ki omogočajo kvalitetno in današnjemu času primerno bivanje, ne samo na zemljiščih ob stavbah, ampak tudi znotraj stavb.

Povečanje bruto tlorisne površine štirih novih individualnih stavb s 75 m² na 120 m² BTP pomeni pomemben korak k zagotovitvi ustreznih pogojev za bivanje oz. omogoča ob ustrežno kvalitetni zasnovi objektov samih zadovoljitev potrebe po kvalitetnem bivanju. Glede na sedanjo okoliško zazidavo takšna sprememba ne ovira nobenih drugih (sosednjih) legitimnih interesov v tem prostoru.

Zaenkrat ni zaznati drugih prihodnjih potreb v tem konkretnem prostoru.

3. Skladnost z OPN

Za obravnavano območje velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 83/21 – obv. razl.).

OPN za predmetno območje določa enoto urejanja prostora **EUP ZA_2011**, namenska raba prostora je **SP – površine počitniških hiš**.

Ključna določila OPN za namensko rabo SP so sledeča:

94. člen (površine počitniških hiš - SP)

NAMEMBOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
Namenska raba Površine počitniških hiš so namenjene začasnemu bivanju.			
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: - začasno bivanje, - šport in rekreacija na prostem. Dopustni objekti in naprave: - počitniške hiše, - športna igrišča za športe na prostem, - otroška in druga javna igrišča.			
LEGA OBJEKTOV Minimalni odmik med počitniškimi hišami je 10 m (šteje se skrajna točka objekta), če nov objekt na poslabšuje bivalnih pogojev in rabe obstoječih objektov. V nasprotnem primeru je dovoljen minimalni odmik med objekti 15 m.			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV BTP počitniške hiše je največ 120 m ² .			
Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 40 %	/	najmanj 40 %
OBLIKOVANJE OBJEKTOV			
Pogoji oblikovanja počitniških hiš so: - tloris: razmerje stranic najmanj 1 : 1,2, - višina: največ P + M, kota pritličja največ 1 m nad raščenenim terenom, kolenčni zid največ 0,3 m, - streha: dvokapnica z naklonom strešin 35-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta, čopi so zaželeni.			
Tip zazidave: - počitniška hiša: AP.			

Krovni OPN določa splošne omejitve in pogoje za posege v prostor, ključni so predstavljeni v nadaljevanju.

Velikost parcele, namenjene gradnji je določena v 4. odstavku 48. člena krovnega OPN:

48. člen

[...]

(4) Velikost parcele, namenjene gradnji, se določi skladno s pogoji:

[...]

- za počitniške hiše na območju namenske rabe SP najmanj **800 m²**. Izjemoma je dovoljena gradnja počitniških hiš na območju namenske rabe SP tudi na zemljiščih, namenjenih gradnji, velikosti najmanj 600 m², pod pogojem, da je zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred sprejetjem tega odloka.

Minimalno št. parkirnih mest (PM) je določeno v 54. členu krovnega OPN v tabeli pod osmo alinejo:

54. člen

[...]

(8) Glede na dejavnosti je treba pri izračunu PM upoštevati naslednje minimalno število PM:

dejavnost	minimalno število PM
STANOVANJA IN BIVANJE	
1 stanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
2 počitniške hiše	2 PM/enoto

[...]

Po sprejetju OPPN Prezid 2 – del (leta 2018) je bil leta 2019 sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 60/19), ki je v svojem 44. členu spremenil določila za BTP počitniške hiše:

44. člen

V 94. členu se spremeni besedna zveza »BTP počitniške hiše je največ 75 m²« tako, da se glasi:

»BTP počitniške hiše je največ 120 m².«.

Za EUP ZA_2011 veljajo sledeča podrobna določila (PPIP):

ZA_2011 (podrobnejša namenska raba: SP)

Na delu območja velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Počitniško naselje Prezid 2 – del (Naš časopis, št. 462/18).

Pri gradnji infrastrukture je potrebno upoštevati strokovno podlago, ki je del veljavnega OPPN.



Slika 3: Izvleček iz OPN

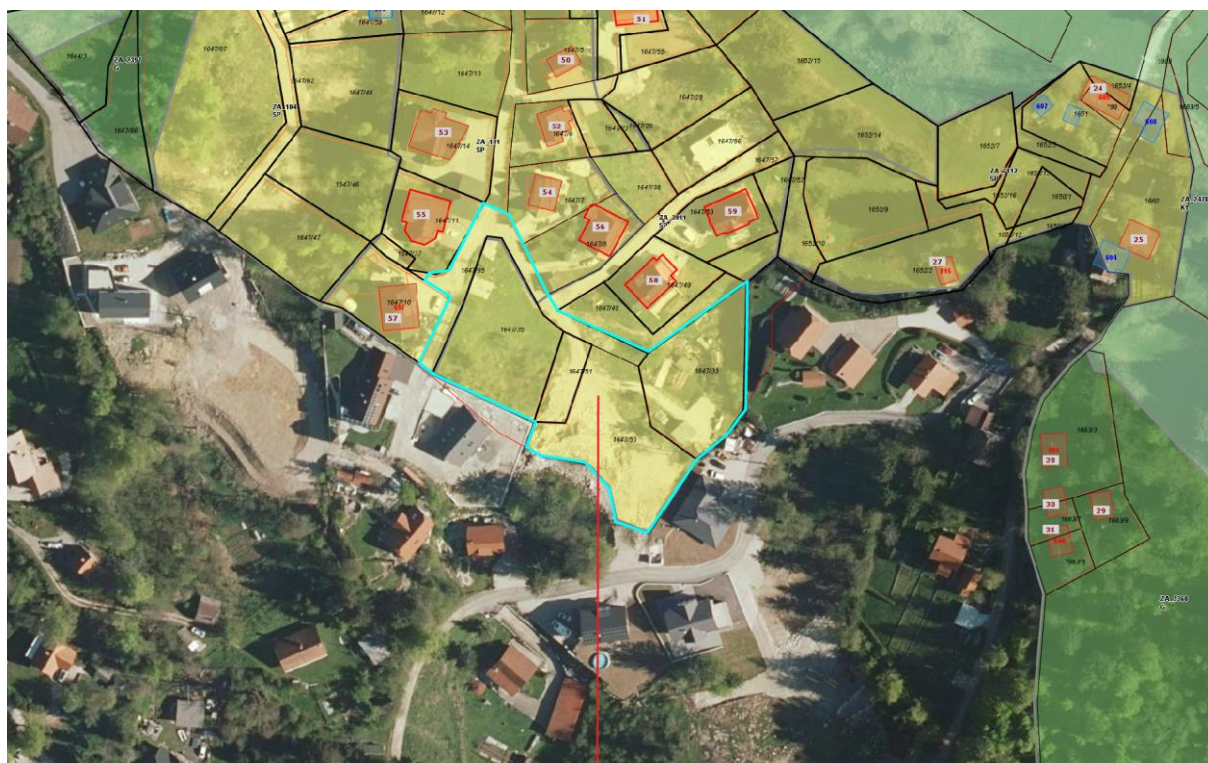
Načrtovane SD OPPN so oz. bodo skladne z določili nadrejenega prostorskega akta – OPN.

4. Pobuda

Pobudniki (investitorji oz. lastniki zemljišč) predlagajo začetek postopka priprave sprememb in dopolnitev OPPN Prezid 2 – del.

Lastniki zemljišč na območju želijo na svojih zemljiščih postaviti individualne počitniške hiše. Trenutno veljavni OPPN Prezid 2 – del z leta 2018 predvideva štiri počitniške hiše. Od sprejetja OPPN do danes je bila utrjena in urejena dovozna cesta, druge ureditve pa niso bile izvedene.

Območje OPPN Prezid 2 – del zavzema parcele št. 1647/95, 1647/35, 1647/51, 1647/50, 1647/33, vse k.o. 2000 Zaplana.



območje OPPN Prezid 2 - del

Slika 4: Prikaz območja OPPN Prezid 2 – del (modra črta), obstoječih objektov in namenske rabe prostora, krovni OPN Vrhnika

Sprejeti OPPN Prezid 2 – del določa umestitev štirih počitniških hiš z do BTP 75 m² ter določa gradbene linije za njihovo umestitev v prostor.

Po sprejetju OPPN so se spremenila določila krovnega OPN, ki na tem območju dopušča objekte velikosti do 120 m² BTP. S predlaganimi spremembami in dopolnitvami OPPN bi se zlasti prilagodila določila glede največje velikosti objektov glede na spremenjena izhodišča ter gradbene linije. Po potrebi bi se določila prilagodila tudi novim regulatornim okvirjem, ki so stopili v veljavo po sprejetju OPPN leta 2018, npr. Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). Prav tako bi se preverile zahteve glede komunalnega opremljanja območja ter le-te po potrebi optimizirale.



Slika 5: Ureditvena situacija veljavnega OPPN (2018), Akvarel arhitekti