

---

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA PRESELITEV KMETIJE ŠUBIC

ID PA v zbirki PA 4388

naročnik zasebni

pripravljaavec Občina Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri

faza PA dopolnjeni osnutek

datum sprejema PA

datum objave PA

podpis in žig Župan Občine Žiri, Franc Kranjc

izdelovalec



*studio* **FORMIKA**

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta 01/2024

kraj in datum Cerknica, oktober 2025



## KAZALO VSEBINE

1	TEKSTUALNI DEL.....	3
2	GRAFIČNI DEL.....	4
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO .....	5
	POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO .....	6
	PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA .....	7
	STROKOVNE PODLAGE.....	8
	USMERITVE IN MNENJA.....	9
	ELABORAT EKONOMIKE.....	10
	OKOLJSKE PRESOJE .....	11
	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV .....	12
1	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN .....	12
2	OBMOČJE OPPN.....	13
3	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	15
4	OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV.....	16
5	NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE .....	17
6	OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV .....	18
6.1	SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA ZUREP-3 IN RESPR50.....	18
6.2	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA .....	19
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve .....</i>	<i>19</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike .....</i>	<i>21</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti .....</i>	<i>21</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja .....</i>	<i>22</i>
6.3	SKLADNOST Z NADREJENIM PA.....	22
7	IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA .....	29
	POVZETEK ZA JAVNOST .....	30

### Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

NUP – nosilci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobní prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

PRS – Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)



---

# 1 TEKSTUALNI DEL

---



---

## 2 GRAFIČNI DEL

---



---

### 3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

---



---

## POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

---



---

## PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

---



---

## STROKOVNE PODLAGE

---

- Elaborat posega na najboljša kmetijska zemljišča, studioFORMIKA, d.o.o., št. proj. 01/2024, Cerknica, avgust 2024, dop. januar 2025;
- Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti, Geologija d.o.o. Idrija, št. por. 5840-283/2024-01, Idrija, december 2024;
- Mnenje kmetijske svetovalne službe, KGZS Kranj, Oddelek za kmetijsko svetovanje Škofja Loka, december 2024.
- Elaborat ekonomike za OPPN za preselitev kmetije Šubic, studioFORMIKA, d.o.o., št. proj. 01/2024, Cerknica, avgust 2024.





## USMERITVE IN MNENJA

št.	nosilec urejanja prostora	št. in datum mnenja k osnutku	št. in datum mnenja k predlogu
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor	35629-275/2024-2560-2, 22. 10. 2024	
2	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	3503-16/2024/5, 26. 9. 2025	
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor Direkcija RS za vode Sektor za območja zgornje Save	35020-109/2024-2, 18. 11. 2024	
4	Ministrstvo za obrambo Direktorat za logistiko	350-159/2024-2, 17. 10. 2024	
5	Ministrstvo za kulturo	35012-116/2024-3340-4, 6. 11. 2024	
6	Ministrstvo za zdravje	/	
7	Zavod RS za varstvo narave	3563-0174/2024-6, 21. 10. 2024	
8	Občina Žiri	/	
9	Elektro Ljubljana, d.d.	3722, 7. 11. 2024	
10	Telekom Slovenije, d.d.	137364 – LJ/5594-MB, 15. 10. 2024	



---

## ELABORAT EKONOMIKE

---

Kot obvezna strokovna podlaga OPPN se izdela Elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.



---

## OKOLJSKE PRESOJE

---

Zavod RS za varstvo narave je v oceni verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenju o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-0174/2024-3 s 6. 5. 2024, ugotovil, da območje OPPN za preselitev kmetije Šubic in območje njegovega daljinskega vpliva ležita izven posebnih varstvenih območij (Natura 2000) in zavarovanih območij, zaradi česar presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

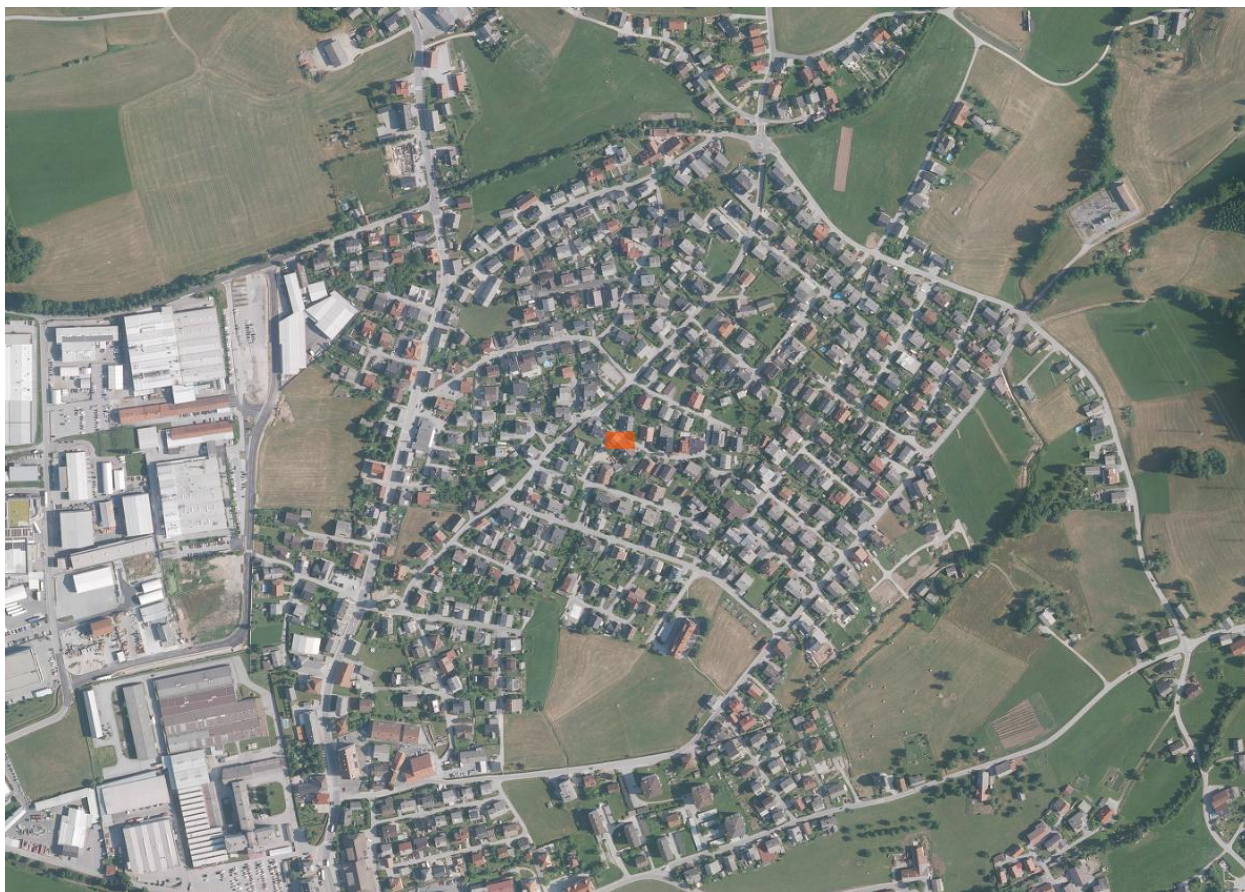


# OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

## 1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Investitor je lastnik kmetije, ki leži v osrednjem strnjenem delu mesta Žiri, kjer je z OPN Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. in 37/12 – popr., 40/13, 79/13 – popr., 11/16 in 61/23) (v nadaljevanju: OPN Občine Žiri) opredeljena PNRP kot SS – stanovanjske površine, ki so namenjene samo bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih.

V prihodnje načrtujejo širitev in razvoj kmetije z rejo drobnice, čebelarstvom, ureditvijo medonosnega in zeliščnega vrta ipd. Ker je obstoječa lokacija kmetije v središču strnjenega dela občinskega središča in brez primernih površin za širitev in razvoj, želi investitor kmetijo preseliti na za kmetovanje primernejšo lokacijo na robu naselja Žiri na zemljiško parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh.



Slika 1: Prikaz obstoječe lokacije kmetije v naselju Žiri. Vir: iObčina, julij 2024.

Občinski podrobni prostorski načrt za preselitev kmetije Šubic na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora se pripravi na podlagi določil ZUreP-3 in 3.ea člena ZKZ:

*»Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:*

*a. stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;*



- b. stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- c. stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č. druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- a. v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno ali prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;
  - b. v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 evrov;
  - c. v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka;
  - č. v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.
- Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.«

Investitor izpolnjuje pogoj a. iz četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ. Investitor je nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID 100973123, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa je prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

V skladu s 126. členom ZUreP-3 se OPPN izdela za namen notranjega razvoja ali prenove dela naselja, za namen stanovanjske ali poslovne gradnje ter kmetijske proizvodnje. Strategija prostorskega razvoja Občine Žiri podpira investicije v kmetijsko proizvodnjo in uvedbo ekološkega kmetovanja. Predvidena prostorska ureditev je skladna z izhodišči in cilji prostorskega razvoja Občine Žiri in zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja Občine Žiri, saj predvideva preselitev kmetije iz stanovanjskega območja, kjer je dopustna izključno stanovanjska funkcija z minimalnim obsegom spremljajočih dejavnosti na obrobje mesta, kjer so za kmetijsko dejavnost primernejši pogoji ter bo kmetijska dejavnost pripomogla k zaustavljanju procesov zaraščanja, vzdrževanju kulturne krajine, ohranjanju poseljenosti podeželskega prostora in kmetijske proizvodnje. Prav tako je prostorska ureditev smiselna, saj ima nova lokacija kmetije možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

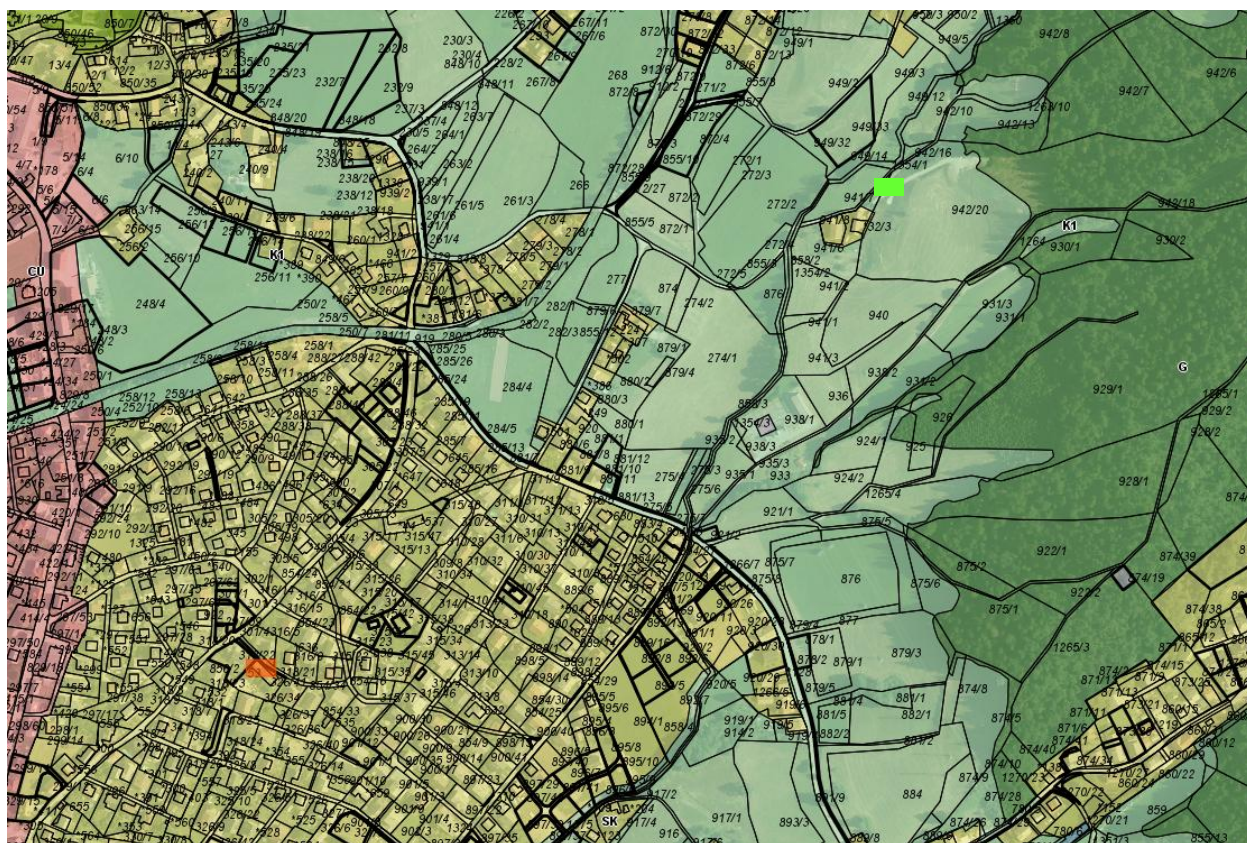
## 2 OBMOČJE OPPN

OPPN za preselitev kmetije Šubic se pripravi za del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m<sup>2</sup>, ki je v lasti investitorja. Zemljiška parcela je z OPN Občine Žiri opredeljena z EUP OK52 in PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Območje OPPN je





nepozidano, ima možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo ter je dostopno po javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.



Slika 2: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN Občine Žiri z obstoječo ( ) in predvideno ( ) lokacijo kmetije. Vir: iObcina, julij 2024.



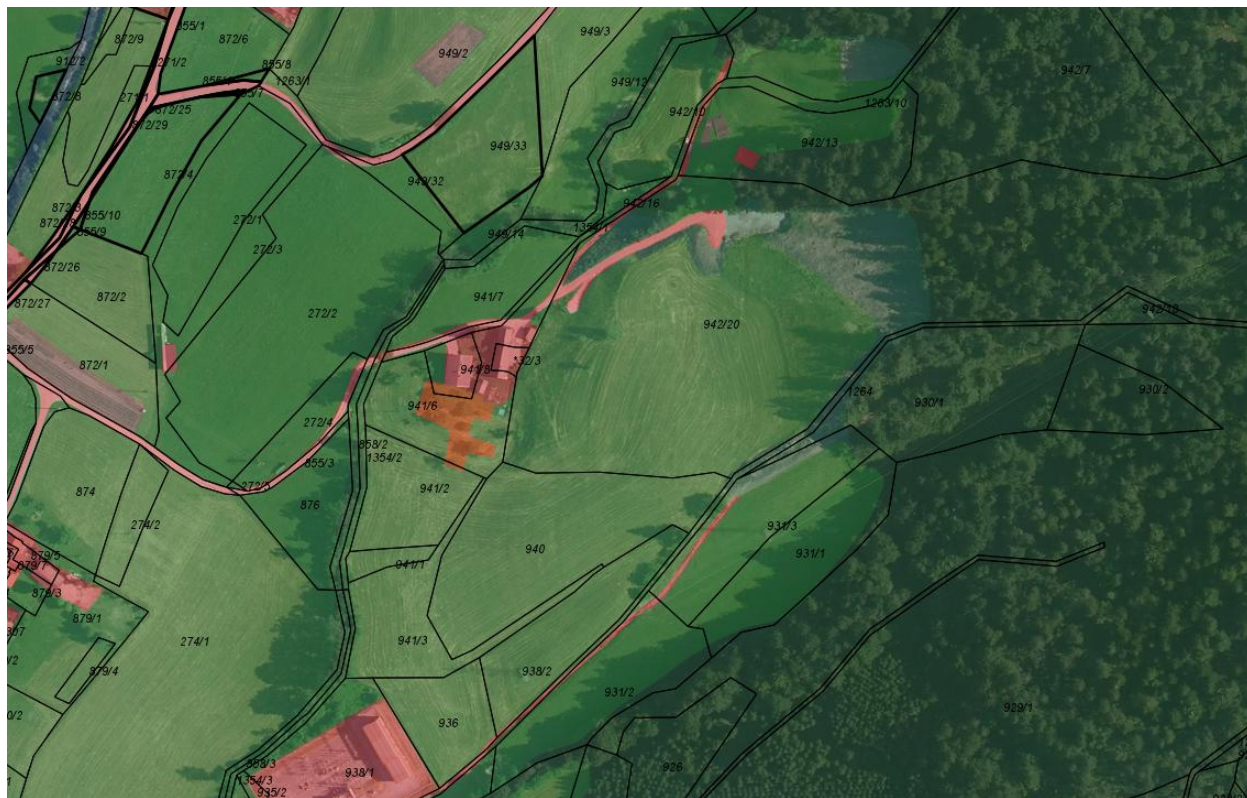
Slika 3: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – vpetost v območje. Vir: studioFORMIKA; oktober 2025.





Območje OPPN leži na severovzhodnem obrobju naselja Žiri, na travnatem pobočju z zaledjem gozda. Travnato pobočje je pretežno jugozahodne orientacije. Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd.

Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet trajnega travnika (ID 1300), neobdelanega kmetijskega zemljišča (ID 1600) ter pozidanega in sorodnega zemljišča (ID 3000; dostopna pot).



Slika 4: Dejanska raba na širšem območju predvidenega OPPN (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: iObcina, julij 2024.

Območje OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.

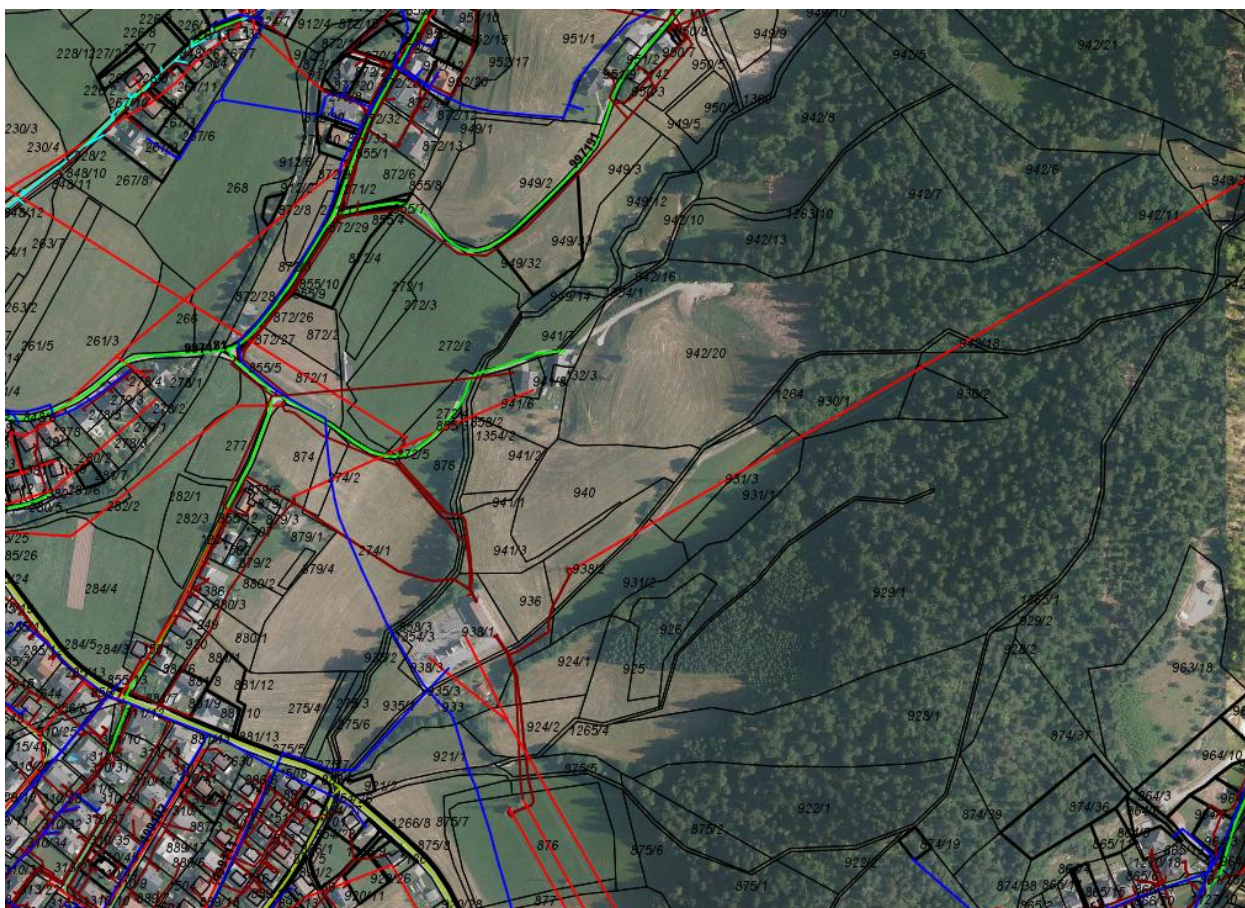
### 3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje OPPN se prometno naveže na javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na zahodni (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) oziroma južni strani območja OPPN (elektroenergetsko omrežje).

Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin se bodo pred ponikale na jugozahodni strani območja OPPN.

Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojišča, rezervoarja za gnojevko in gnojnico ipd.).



Slika 5: Gospodarska javna infrastruktura na širšem območju predvidenega OPPN (zelena linija – javna pot; temno rdeča linija – elektroenergetsko omrežje; modra linija – vodovodno omrežje; svetlo rdeča linija – kanalizacijsko omrežje-mešani vod; svetlo modra linija – kanalizacijsko omrežje-padavinski vod; vijolična linija – kanalizacijsko omrežje-sanitarni vod). Vir: iObcina, julij 2024.

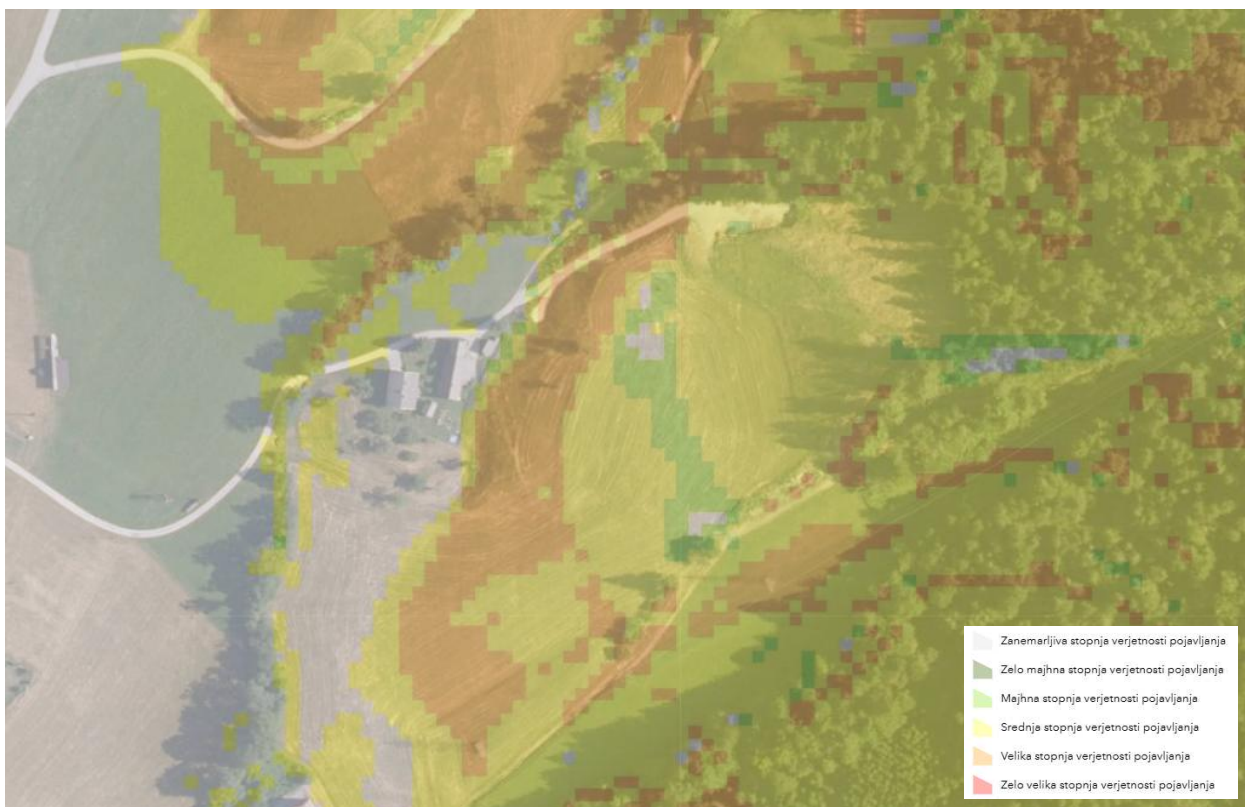
## 4 OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

Območje OPPN leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine, območij poplavne nevarnosti in požarno ogroženih gozdov.

Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) je obravnavano območje (PNRP K1) razporejeno v IV. območje varstva pred hrupom.

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju zanemarljive do velike verjetnosti pojavljanja plazov.





Slika 6: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju OPPN. Vir: Atlas voda, oktober 2025.

Za namen ureditve območja OPPN je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti, Geologija d.o.o. Idrija, št. por. 5840-283/2024-01, Idrija, december 2024, ki na podlagi geološko geomehanskih in hidroloških raziskav terena podaja navodila oziroma pogoje za izvedbo temeljenja in odvodnjavanja na obravnavanem območju.

Poročilo tudi ugotavlja, da obravnavana lokacija ni ogrožena z zemeljskim plazovi, ni ogrožena z erozijo, ni ogrožena z drobirskimi tokovi in ni ogrožena zaradi padanja kamenja.

Ob upoštevanju predpisanih pogojev gradnje je lokacija z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo.

## 5 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

OPPN za preselitev kmetije na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora se pripravi na pobudo zasebnega investitorja na podlagi določil ZUreP-3 in 3.ea člena ZKZ.

Zaradi prostorskih omejitev se kmetija preseli iz obstoječe lokacije v osrednjem strnjenem delu mesta Žiri na severovzhodno obrobje mesta, na travnato pobočje z zaledjem gozda. Travnato pobočje je pretežno jugozahodne orientacije. Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd. Območje je dostopno po javni poti ter ima možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Ureditveno območje OPPN obsega del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m<sup>2</sup>. Zemljiška parcela je opredeljena z EUP OK52 in PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

S tem OPPN se na obravnavanem območju načrtuje:



- umestitev več samostojnih kmetijskih objektov: čebelnjak; stavba za skladiščenje pridelkov in kmetijske mehanizacije, del stavbe bo namenjen reji živali; staja in krmišče za domače živali;
- ureditev travniškega sadovnjaka z različnimi sadnimi vrstami, njive in vrta;
- umestitev stanovanjske hiše ter
- pripadajoča infrastrukturna in prometna ureditev.



Slika 7: Ureditvena situacija. Vir: studioFORMIKA, oktober 2025.

Območje OPPN se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na zahodni (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) oziroma južni strani območja OPPN (elektroenergetsko omrežje). Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin se bodo pred ponikale na jugozahodni strani območja OPPN. Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojišča, rezervoarja za gnojevko in gnojnico ipd.).

## 6 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

### 6.1 Skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-3 in ReSPR50

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je treba pri pripravi OPPN upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev so zlasti pomembna temeljna pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, notranji razvoj naselja in druga ureditvena območja. Predlagana prostorska ureditev je skladna s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-3: pripomogla bo k usmeritvi poselitve oziroma urbanemu razvoju in razvoju krajine ter k razvoju družbenih in gospodarskih dejavnosti, saj se bo območje obstoječe kmetije lahko uredilo v območje stanovanjskih stavb in se s tem poenotilo z okoliško pozidavo, preseljena kmetija pa se bo ob upoštevanju morfologije območja in drugih kriterijev, umestila na obrobje naselja, kjer so možnosti za učinkovito upravljanje naravnih virov (kmetijska zemljišča, gozd). Umestitev novih stavb na novi lokaciji na obrobju mesta bo sledila organiziranosti obstoječega grajenega tkiva. Na ta način bo načrtovana prostorska ureditev upoštevala prepoznavnost naselij in krajine. Prav tako bosta



umestitev in izgled stavb upoštevala hierarhično nadrejene prostorske akte. Na ta način bo omogočen razvoj poselitve. Ureditev kmetije v ureditvenem območju, ki je namenjeno izvajanju kmetijske dejavnosti, dopušča tudi stalno bivanje v stanovanjskem objektu, ki ne presega 300 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine, je lastniško povezan s kmetijskim gospodarstvom ter zgrajen šele po tem, ko so pridobljena uporabna dovoljenja za kmetijske objekte in vzpostavljena kmetijska dejavnost, v skladu s predpisi ki urejajo kmetijstvo.

Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 – ReSPR50 (Uradni list RS, št. 72/23), temeljni strateški prostorski akt, ki določa dolgoročne strateške cilje države Republike Slovenije in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru, navaja usmeritve glede urejanja in razvoja naselij, razvoja podeželja in trajnostne rabe ter varstva kmetijskih zemljišč.

Usmeritve glede urejanja in razvoja naselij navajajo, da se v podeželskih naseljih, v katerih se razvija turizem, vzdržuje in ustvarja oblikovna prepoznavnost – ohranja se tradicionalna sestava ter izboljšujejo infrastruktura in storitve trajnostne mobilnosti. Pri modernizaciji kmetijske dejavnosti se posebna pozornost namenja dopolnjevanju kmetijske in turistične dejavnosti.

Usmeritve glede razvoja podeželja navajajo, da se prostorske možnosti za razvoj kmetijskih gospodarstev prednostno poiščejo v okviru obstoječih podeželskih naselij in vasi – tak primer je razširitev na površine opuščanih kmetij oziroma na druga stavbna zemljišča. Izjemoma se kot rešitev obravnava prestatitev kmetijskega gospodarstva na novo lokacijo. Najprimernejša raven za celovito preveritev potrebnosti, dolgoročne perspektivnosti in prostorskih možnosti za prestativne kmetijskih gospodarstev je strateški prostorski akt.

Usmeritve glede trajnostne rabe in varstva kmetijskih zemljišč navajajo, da se spodbujata gospodarska in socialna vloga kmetijstva pri zagotavljanju vitalnosti podeželja in ohranjanja krajine. Kmetijstvo je vzdrževalec krajine, pa tudi nosilec novih krajinskih vzorcev in nove prostorske identitete, ki so posledica novih tehnologij pridelave hrane in novih kmetijskih kultur, ureditev zaradi prilagajanja na podnebne spremembe in rabo obnovljivih virov energije. Preprečuje se zaraščanje in ohranja produktivnost kmetijskih zemljišč.

Načrtovana prostorska ureditev je v skladu z usmeritvami ReSPRO50, prispeva k izvajanju in ohranjanju kmetijske dejavnosti, kar zagotavlja vitalnost podeželskih naselij, ohranjanje krajine in produktivnost kmetijskih zemljišč ter preprečuje zaraščanje.

## 6.2 Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve

### 2.2.2 Podrobnejše usmeritve za razvoj naselij

*Z razvojem naselij se zagotavlja razmestitev dejavnosti, stanovanj in infrastrukture v omrežju naselij ter zadostnih komunalno opremljenih površin za bivanje, proizvodnjo, oskrbo, rekreacijo, preživljanje prostega časa in storitve na primernih lokacijah. Razvoj poselitve se načrtuje v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami in tako, da se preprečuje prostorske konflikte in navzkrižja med različnimi rabami, zagotavlja kvalitetnejše in privlačnejše bivalno in naravno okolje, ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in družbeno pravičnost, zagotavlja racionalno širjenje naselij, poudarja notranji razvoj naselij, pri katerem je pomembno ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture in rabe urbanega prostora ter ohranjanje kulturne, predvsem stavbne in naselbinske dediščine, biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot.*

#### 2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

*Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezne zgostitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljše*



*izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).*

*Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.*

*S sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.*

*Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:*

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;*
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;*
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;*
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.*

*Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljiščih se izvaja z:*

*/.../*

- dopolnilno gradnjo s parcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel.*

#### *2.2.4 Gradnja objektov zunaj območij naselij*

*Gradnja objektov zunaj naselij, ki služijo za potrebe kmetijske, gozdarske in turistične dejavnosti, opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura), ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro), za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine, za namen športa in rekreacije, za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja ter za namene obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (v pristojnosti občine) mora zadoščati naslednjim merilom:*

- njihova izvedba ali uporaba ne sme biti v nasprotju z javno koristjo;*
- da je z razumnimi stroški mogoče zagotoviti komunalno opremo zemljišča;*
- ne sme povzročiti vidnega razvrednotenja prostora;*
- ne sme povzročiti škodljivih vplivov na okolje.*

#### *2.3.1 Splošne usmeritve glede prepoznavnosti prostora*

*SPRS podaja splošne usmeritve glede prepoznavnosti prostora Slovenije v prioriteti 7 – Krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine:*

*Krajino se glede na značilnosti in razvojne potenciale razvija kot naravno in kulturno krajino, kot urbano krajino in kot kmetijsko intenzivno krajino.*

#### *2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij*





*V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:*

*- z oblikovanjem naselij se varuje podobo, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;*

*- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;*  
*- prepozna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvaliteten struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);*

*/.../*

*- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;*

*- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;*

*- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobij in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;*

*- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;*

Načrtovana prostorska ureditev – preselitve kmetije iz urbanega dela mesta oz. območja stanovanj (EUP ZI 39, PNRP SSm) na obrobje mesta, bo pripomogla k notranjemu razvoju mesta Žiri s sprostitvijo in prenovo zemljišč. Ob tem se bo zagotovil uravnotežen razvoj kmetijske dejavnosti v nadaljevanju poselitvenega območja proti odprtemu prostoru, saj gre pri načrtovani ureditvi za umestitev kmetijskih stavb in enostanovanjske stavbe s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo. Prav tako se bodo pri ureditvi upoštevale splošne usmeritve SPRS glede prepoznavnosti prostora Slovenije v prioriteti 7 – Krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine in sicer - *7.1 Krajino se glede na značilnosti in razvojne potencialne razvija kot naravno in kulturno krajino, kot urbano krajino in kot kmetijsko intenzivno krajino.* Pri umeščanju novih stavb v prostor se bo ohranjalo značilne obrise naselja, saj bodo arhitektura in višinski gabariti sledili obstoječi strukturi in organiziranosti grajenega tkiva. Prav tako se bodo ohranjale morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, saj se bo ureditev izvedla v nadaljevanju poselitve na obrobju naselja. Prostorska ureditev bo upoštevala tudi, da se *pri načrtovanju naselij stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja.*

Na podlagi zgoraj navedenega izhaja, da je načrtovana prostorska ureditev skladna s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike

Nova enostanovanjska stavba se bo ogrevala z OVE.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti



Zaradi nadaljevanja pozidave se vzpostavi nov dovoz in dostop, ki navezujeta na obstoječo javno pot. Za predvidene stavbe se uredijo pripadajoče parkirne površine za eno- in dvosledna vozila. Pločniki za pešce in kolesarje se urejajo v sklopu predvidenih prometnih površin.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja

Pri projektiranju stavb je treba predvideti seizmični pospešek tal z vrednostjo 0,275.

## 6.3 Skladnost z nadrejenim PA

Na območju OPPN ni veljavnega ali predvidenega državnega prostorskega načrta.

Prostorska ureditev je skladna z Odlokom o OPN Občine Žiri.

### Strateški del OPN

Strateški del prostorskega načrta je bil sprejet kot Strategija prostorskega razvoja občine Žiri (Uradni list RS, št. 37/08, 94/08), ki se šteje kot občinski strateški prostorski načrt.

*Izhodišča in cilji prostorskega razvoja Občine Žiri navajajo kot temeljno načelo vzdržen prostorski razvoj, kar pomeni zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij, /.../, kakovost bivanja, ekonomsko blaginjo in razvoj lokalne skupnosti, rast gospodarstva, prenovo kulturne dediščine in ohranjanje okolja.*

*/.../*

*Predvidi se ločevanje tistih naselij oziroma stanovanjskih območij, kjer je dopustna kombinacija z določenimi proizvodnimi in poslovnimi programi ter tista stanovanjska območja, kjer je dopustna izključno stanovanjska funkcija z minimalnim obsegom spremljajočih dejavnosti.*

*/.../*

*Na področju naravnih virov si bo Občina Žiri prizadevala za zaustavitev procesov zaraščanja, /.../, za vzdrževanje kulturne krajine, ohranitev poseljenosti podeželskega prostora in kmetijske proizvodnje ter vzpodbujanja okolju prijaznejše pridelave. /.../ V kmetijstvu je potrebno uvajati ekološko kmetijstvo, ohranjati kulturno krajino z vzdrževanjem nepogozdenih površin. /.../ Pomembno je podpiranje investicij v kmetijsko proizvodnjo, uvedba ekološkega kmetovanja, zlasti za obnovo kmečkih sadovnjakov in ureditev tržnega prostora za prodajo kmetijskih proizvodov.*

Zasnova razmestitve dejavnosti v prostoru s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja Občine Žiri navaja, da bo Občina Žiri *načrtovala prostorski razvoj naselij tako, da bo upoštevala prostorske možnosti in omejitve, da bo racionalno preprečevala prostorske konflikte in navzkrižja med različnimi rabami, zagotavljala kvalitetnejše in privlačnejše bivalno in naravno okolje, ustvarjala možnosti za gospodarski razvoj in družbeno pravičnost ter omogočala racionalno širjenje naselij. /.../ Mesto Žiri je potrebno razvijati kot urbano naselje, kot središče občinskega pomena, glavni oskrbno storitveni in zaposlitveni center v občini. /.../ Poseljenost v hribovitih območjih se bo ohranjela z vzpostavljanjem dobre prometne povezanosti, možnostjo zaposlitve v bližini doma oziroma na domu, zagotovitvijo osnovnega komunalnega standarda in osnovne oskrbe, stimuliranjem in usmerjanjem razvoja primarnih dejavnosti. /.../ Za vsa območja stanovanjske gradnje je potrebno zagotavljati komunalno opremljenost. /.../ Površine v zaraščanju v okolici kmetij se bo vračalo v kmetijsko rabo.*

Zasnova poselitve navaja, da se *je pod določenimi pogoji dopustna gradnja tudi zunaj naselij, predvsem v primeru razpršene poselitve kot avtohtonega poselitvenega vzorca in zaradi omejenih prostih površin znotraj poselitvenih območij.*

Strategija prostorskega razvoja Občine Žiri podpira investicije v kmetijsko proizvodnjo in uvedbo ekološkega kmetovanja. Predvidena prostorska ureditev je skladna z izhodišči in cilji prostorskega



razvoja Občine Žiri, zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja Občine Žiri in zasnovo poselitve, saj predvideva preselitev kmetije iz urbanega dela naselja – stanovanjskega območja, kjer je dopustna izključno stanovanjska funkcija z minimalnim obsegom spremljajočih dejavnosti in so omejene proste površine za delovanje kmetije, na obrobje mesta, kjer so za kmetijsko dejavnost izrazito primernejši pogoji, kmetijska dejavnost pa bo pripomogla tudi k zaustavljanju procesov zaraščanja, vzdrževanju kulturne krajine, ohranjanju poseljenosti podeželskega prostora in kmetijske proizvodnje. Zaradi ureditve kmetijskega gospodarstva na obrobju mesta bosta mogoča rast in razvoj kmetije, višje ležeča poselitve se na ta način revitalizira, v strnjnem delu mesta, kjer je trenutna lokacija kmetije, pa se bo prostor razbremenil, zmanjšali se bodo prostorski konflikti in navskrižja. Prav tako je prostorska ureditev smiselna, saj ima nova lokacija kmetije možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Z načrtovanim posegom se omogoča usklajen razvoj občinskega središča s predvidenim ločevanjem funkcij in usmerjanjem stanovanjske gradnje. V središču mesta se bodo izboljšali pogoji za bivanje, na obrobju pa se bo ohranjala funkcija podeželskega prostora.

## Izvedbeni del OPN

### 11. člen

*(splošni dopustni posegi in omejitve)*

*(1) V vseh enotah urejanja prostora je dovoljena gradnja objektov, ki so:*

- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,*
- 21 Objekti prometne infrastrukture - razen 21122 Samostojna parkirišča in razen na kmetijskih zemljiščih, kjer so dovoljene samo rekonstrukcije,*
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: razen toplarn in kotlovnice,*
- 24201 Obrambni objekti: samo objekti za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje, pomoč ter evakuacijsko,*
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje - samo objekti za zadrževanje plazov,*
- 32110 Ekološki otoki.*

### 16. člen

*(površine podeželskega naselja)*

*(1) Prostorsko izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora površin podeželskega naselja s podrobnejšo namensko rabo oznake SK.*

*(2) Dovoljena je uporaba in gradnja objektov:*

- 111 Enostanovanjske stavbe,*
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,*
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,*
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,*
- 121 Gostinske stavbe,*
- 122 Poslovne in upravne stavbe,*
- 12301 Trgovske stavbe,*
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti,*
- 12420 Garažne stavbe površine do 50 m<sup>2</sup>,*
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe - samo skladiščne stavbe površine do 20 m<sup>2</sup> ter rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, prostornine do 20 m<sup>3</sup> ter podzemni rezervoarji za nafto in plin prostornine do 5 m<sup>3</sup>,*
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,*
- 127 Druge nestanovanjske stavbe,*
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in za prosti čas.*

*(3) Dovoljeni so naslednji posegi:*

- uporaba objektov za proizvodne dejavnosti v okvirih tistih površin, ki imajo pridobljeno uporabno dovoljenje za proizvodno dejavnost;*



- uporaba prostorov za proizvodne dejavnosti v drugih objektih v skupni uporabni površini največ 50 m<sup>2</sup> na stanovanje, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
  - uporaba objektov za potrebe podjetništva (mirna pisarniška dejavnost) ter terciarnih in kvartarnih dejavnosti, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
  - uporaba in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij.
- (4) Pri kmetijah se gnojišča locirajo v neposredni bližini gospodarskega poslopja – hleva, čimboli odmaknjena od stanovanjske hiše in sosednjih stanovanjskih objektov. Gnojne jame se zgradijo vodotesno brez odtoka.

### 33. člen

(kmetijske površine)

(1) Prostorsko izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora območij kmetijskih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo oznak K1 in K2.

(2) Območja so namenjena kmetijski dejavnosti.

(3) Na območjih kmetijskih zemljišč je dopustna gradnja naslednjih objektov, oprema in posegi v prostor:

- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
  - krmišče: to je na vse strani odprt prostor brez posebej utrjenih tal in z lahko montažno streho na opornikih, ki je namenjen krmljenju živine v času, ko primanjkuje paše, in med prezimovanjem živali na pašnikih, če je njegova tlorisna površina največ 30 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje povprečne točke terena, če je streha objekta hkrati strop nad prostorom;
  - napajalno korito;
  - obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, poljska pot ali gozdna prometnica;
  - rastlinjak, samo kot proizvod dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in ni namenjen prebivanju;
  - čebelnjak, ki je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, samo na drugih kmetijskih zemljiščih, največje tlorisne površine do 20 m<sup>2</sup> oziroma do 50 m<sup>2</sup> na parc. št. 906/2 k. o. Žiri;
  - pomožna kmetijsko-gozdarska oprema razen lovske preže, ki je netemeljena lesena konstrukcija in je dovoljena samo na drugih kmetijskih zemljiščih;
  - raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
  - začasni objekti in začasni posegi, ki so oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov ali cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni, ali začasna tribuna za gledalce na prostem ali premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik) in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone, vendar samo s soglasjem Občine Žiri;
  - opazovalnica, ki je netemeljena lesena konstrukcija in je dovoljena samo na drugih kmetijskih zemljiščih;
  - začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in sicer za ureditve v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih in je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
  - gradbeno inženirski objekti, ki so: daljinski in lokalni cevovodi, daljinska in lokalna komunikacijska omrežja in daljinski in lokalni elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
  - rekonstrukcije občinskih in državnih cest, objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste.
- (4) Objekti iz prejšnjega odstavka, ki so krmišče, rastlinjak ali čebelnjak, se lahko gradijo samo ob pridobitvi pozitivnega mnenja kmetijsko svetovalne službe.





### 37. člen (odmiki)

- (1) Novogradnje stavb morajo biti odmaknjene najmanj 2,5 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta.
- (2) Novogradnje stavb se gradijo na odmiku najmanj 4, od javne ceste ali poti oziroma manj s soglasjem Občine Žiri.
- (3) Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjih odstavkov tega člena ne veljajo, ko gre za:
  - nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisa;
  - nadomestno gradnjo, ki pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, ki ima enake ali manjše gabarite ter enako namembnost, kot jih ima obstoječi objekt na tej lokaciji, ki je predmet odstranitve ob dovolitvi nadomestne gradnje;
  - gradnjo ograj in mejnih zidov višine do 1,0 m, podpornih zidov višine do 1,0 m nad obstoječim terenom tujega zemljišča oziroma višine do 1,5 m nad obstoječim terenom investitorja, talnih ureditev in za gradnjo podzemne infrastrukture;
  - za gradnjo ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je odmik najmanj 1,0 m od tujega zemljišča;
  - ko gre za dopolnitev strnjene ulične pozidave, pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu.
- (4) Pri določanju potrebnega odmika od tujih stanovanjskih objektov je treba upoštevati tudi določbe 68. člena tega odloka.
- (5) Odmik med fasado z odprtinami bivalnih prostorov v stanovanjskem objektu in stavbami na sosednjem zemljišču ne sme biti manjši od 8,0 m.
- (6) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v tem členu.
- (7) Odmiki od evidentiranih in neevidentiranih vodotokov se uskladijo z določili zakona o vodah.

## 4.3 Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti

### 39. člen (velikost: območje SS, SK, A)

- (1) Določila v tem členu veljajo za posege v območjih stanovanj in na površinah razpršene poselitve (EUP z oznakami SS, SK in A).
- (2) Največja dopustna etažnost je klet + pritličje + 1.nadstropje + mansarda ali podstrešje (K+P+1N+M).
- (3) Število kletnih in mansardnih etaž ni omejeno.
- (4) Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi je največ 2,20 m.
- (5) Največja dopustna višina stavbe ob upoštevanju ostalih omejitev v tem odloku ne presega 14,00 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je največ 10,00 m.
- (6) Omejitve glede etažnosti in višin v prvih petih odstavkih tega člena ne veljajo za objekte v enoti urejanja prostora ZI122, za obstoječe objekte, za cerkvene zvonike, infrastrukturne objekte ter instalacijske objekte.
- (7) V enoti urejanja prostora ZI122 je dopustna višina objektov 22,00 m.
- (8) Obstoječi objekti, ki presegajo dopustne gabarite določene v tem členu se lahko rekonstruirajo v delnem ali celotnem obstoječem obsegu. V primeru novogradnje na isti lokaciji se pri gabaritih upošteva določila tega člena.
- (9) Velikost novo zgrajenih objektov v območjih stanovanj in na površinah razpršene poselitve ne sme preseči faktorja zazidanosti, ki znaša 0,4.



#### 43. člen (oblikovanje)

*(1) Posegi v prostor se načrtujejo tako, da je njihova urbanistično-arhitektonska podoba usklajena s krajinskimi značilnostmi, z naravno in kulturno dediščino, lokalno arhitekturno tipologijo ter se prilagaja obstoječim objektom in ureditvam po:*

- zasnovi izrabe funkcionalnih zemljišč,*
- odmiku od sosednjih objektov,*
- sestavi osnovnih stavbnih mas,*
- višini in gradbeni črti,*
- naklonu streh in smereh slemena,*
- razmerju dimenzij fasad in njihovi orientaciji,*
- merilih in razporeditvah fasadnih elementov zlasti oken in vrat,*
- barvi in teksturi streh in fasad,*
- načinu ureditve odprtega prostora,*
- načinu izvedbe ograj in drugih posegov v prostor.*

*(2) Pri oblikovanju novih stanovanjskih objektov se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:*

- floris stanovanjskega objekta se zasnuje tako, da je dolžina daljša od širine objekta in sicer, da je razmerje med dolžino in širino objekta večje ali enako 1,2 : 1,*
- streha mora biti pretežno simetrična dvokapnica naklona 38-45°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presežati 15% celotne površine strehe.*
- naklon poševne strehe na istem objektu je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim,*
- strešna kritina se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,*
- izvedba strešnih oken in čopov je dopustna v skladu z lokalno tipologijo,*
- dovoljenje so samo frčade, ki so krite s simetrično dvokapnico prečno na strešino v kateri so ali, ki so krite z enokapno streho v smeri naklona strešine v kateri so; skupna širina vseh frčad ne sme presežati tretjine dolžine strešine objekta v kateri so,*
- barva kritine se uskladi z najbližjimi okoliškimi objekti oziroma prevladujočo kritino v okolici,*
- obdelava fasad, odprtin na fasadah, balkonov, napuščev in zatrepov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim objektom v okolici,*
- dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presežati vrednosti rdeče ali zelene komponente,*
- ne glede na prejšnjo alinejo je v območjih podrobnejše namenske rabe prostora oznake SK dopustna izvedba fasade tudi v lesu, v naravni ali tonirani barvi lesa,*
- nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 20% površine posamezne fasade,*
- barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),*
- pri vzdrževanju objektov, adaptacijah, prenovitvah in dograjevanju veljajo enaki pogoji kot za novogradnje, ohranja se kvalitetne elemente na objektu,*
- prizidki in nadzidave se prilagodijo oblikovanju in obdelavi obstoječega objekta,*
- prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij.*

*(3) Za oblikovanje stanovanjskega dela kmetije veljajo enaki pogoji kot pri ostali stanovanjski gradnji, pri oblikovanju novih gospodarskih poslopij se upošteva tipologijo obstoječih kvalitetnih gospodarskih objektov in se jih po merskih razmerjih, vrsti, barvi, fasadni obdelavi in kritini prilagodi, ob upoštevanju prilagoditve novim tehničnim in funkcionalnim pogojem.*

*(4) V primeru, da oblikovanje objektov ne upošteva določil navedenih v tem členu, lahko Občina Žiri to ugotovi in opozori lastnika objekta, da oblikovanje objekta uskladi z določbami odloka. V primeru, da lastnik objekta opozorilu Občine ne zadosti, lahko Občina naroči sanacijska dela na račun lastnika objekta.*



*(5) Odstopanje od določil v tem členu je dovoljeno ob soglasju Občine Žiri.*

#### *43.a člen*

*(dimenzioniranje števila parkirnih mest)*

- (1) Zagotovi se najmanj 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.*
- (2) Zagotovi se najmanj 1 parkirno mesto na 35 m<sup>2</sup> BTP upravnih ali poslovnih prostorov.*
- (3) Zagotovi se najmanj 1 parkirno mesto na 25 m<sup>2</sup> BTP trgovske stavbe.*
- (4) Zagotovi se najmanj 1,5 parkirnega mesta na 2 zaposlena v objektih namenjenim obrtnim dejavnostim.*
- (5) Zagotovi se najmanj 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem objektu.*
- (6) Parkirne površine se dimenzionira v skladu s Tehničnimi normativi za urejanje mestnih prometnih površin Fakultete za gradbeništvo v Ljubljani.*
- (7) Določbe tega člena veljajo samo za novo zgrajene objekte.*

#### *44. člen*

*(parcelacija)*

- (1) Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno obliko parcel.*
- (2) Gradbena parcela mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.*
- (3) Površina gradbene parcele za gradnjo enostanovanjske hiše znaša najmanj 250 m<sup>2</sup> in največ 800 m<sup>2</sup>. Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele. Ta pogoj ne velja tudi kadar se parcelacija nanaša na obstoječe stavbe.*
- (4) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se velikost novih gradbenih parcel oblikuje na način, da je velikost posamezne gradbene parcele skladna z določili drugega in tretjega odstavka tega člena in da novo nastale parcele omogočajo gradnjo objekta ob upoštevanju določil 37. in 43. člena tega odloka.*
- (5) Velikost gradbene parcele se določi tako, da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje.*
- (6) Ne glede na določila četrtega odstavka tega člena je delitev parcel dopustna za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture.*

#### *4.6 Prostorsko izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro*

#### *46. člen*

*(splošno)*

- (1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, nezahtevnih ali enostavnih objektov in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.*
- (2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.*
- (3) Stavbna zemljišča za gradnjo so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dovoz do javne ceste.*
- (4) Če nestanovanjski objekti za svoje delovanje ne potrebujejo vse v prejšnjem odstavku tega člena navedene gospodarske javne infrastrukture, se potrebna komunalna opremljenost določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.*
- (5) Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremljenost objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglaša Občina Žiri.*



#### *4.9 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov*

##### *70. člen (splošno)*

*(1) Ne glede na določbe tega člena se OPPN lahko izdelava za katerokoli enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora.*

*(2) Prostorski izvedbeni pogoji v tem odloku veljajo kot usmeritve pri pripravi OPPN za posamezno območje. OPPN lahko določi drugačne prostorske izvedbene pogoje, kadar je to treba, smiselno in strokovno utemeljeno.*

*(3) Usmeritve in pogoji za posamezna območja urejanja z OPPN so podani v Prilogi 2 tega odloka.*

OPPN se izdelava na podlagi določil ZUreP-3, 3.ea člena ZKZ in skladno s 70. členom OPN, ki dovoljuje izdelavo OPPN za katerokoli enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora.

Na obravnavanem območju se bodo upoštevali zgoraj navedeni PIP. Kot izhaja iz tekstualnega dela OPPN (Odlok o OPPN), koncept umestitve kmetijskih stavb in objektov ter stanovanjske hiše v prostor upošteva zahtevano oblikovanje stavb in ureditev okolice stavb, stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, število parkirnih mest in potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti.

OPPN smiselno upošteva usmeritve iz 16. in 33. člena OPN, saj koncept umestitve kmetije upošteva prostorske danosti in morfološke značilnosti lokacije. Revitalizacija in razvoj kmetije se usmeri k obstoječi pozidavi ob javni poti, ki predstavlja ločnico med kmetijskimi in obvodnimi površinami različnih reliefnih višin. Vzdolž severozahodne meje območja se vzpostavi zeleni pas avtohtone drevesne in grmovne vegetacije; zagotavljajo se primerni bivalni pogoji s primernim osončenjem in prezračevanjem ter dostopnost do kmetijskih površin v zaledje proti jugu in zlasti vzhodu.

Območje ima izdelano rešitev priklopa na omrežje prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Izgradnja javne komunalne infrastrukture bo potekala v prvi fazi izvedbe prostorske ureditve, tako, da bo v fazi gradnje stavb in objektov že možnost priključitve na le-to. Gradnja posameznih stavb in objektov se bo lahko izvajala etapno. Najprej se izvede prometna in druga infrastruktura, nato se izvede primarni kmetijski objekt in pripadajoči prostor, nato se izvede stanovanjska hiša in preostali del kmetijskih stavb ter ureditev pripadajočih površin.



---

## 7 IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

---

Odgovorni prostorski načrtovalec izjavljam, da je dopolnjeni osnutek

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA PRESELITEV KMETIJE ŠUBIC

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju  
podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

01/2024

(št. projekta)

Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)



Cerknica, oktober 2025

(kraj in datum)

(osebni žig, podpis)



---

## POVZETEK ZA JAVNOST

---