

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Celje izven ureditvenih območij lokalnih središč in ureditvenega območja Celja za območje Občine Štore

(Uradni list RS, št. 35/1996, 58/2001, 28/2016, 21/2017)

1. člen

S tem odlokom se sprejme navedeni PUP, ki ga je pod številko 18/96 v mesecu maju 1996 izdelal Razvojni Center-Planiranje iz Celja.

2. člen

Navedeni PUP zajema območje, ki je s planskimi akti Občine Štore opredeljeno za urejanje s PUP, in pokriva območje izven ureditvenih območij, ki so že sprejeta z drugimi PUP in izven ureditvenega območja naselja Štore. Grafični del dokumenta je obdelan na katastrskih kartah v merilu 1:5000, katerih podlaga je razvrstitev kmetijskih zemljišč ter gozdov z vrisom namenske rabe poselitve s komunalno infrastrukturo in zavarovanimi območji.

3. člen

Območje PUP zajema naslednja območja: Pečovniško pogorje, območje Prožinske vasi z ravnico ob Voglajni, Kompolske ravnice, Svetinsko hribovje z Javornikom in Šentjanžem ter Ogorevc z okolico.

I. SPLOŠNA DOLOČBA

4. člen

Osnova za izdelavo navedenega PUP so v planskih aktih Občine Štore opredeljena zemljišča, in sicer:

- Prostorski ureditveni pogoji upoštevanja razvrstitev kmetijskih zemljišč na prvo in drugo kmetijsko območje, ki je opredeljeno v kategorizaciji in razvrstitvi kmetijskih zemljišč Občine Celje, izdelane v januarju 1985 in je izhodišče za planske dokumente občine Štore;
- območja agromelioracij;
- meje gozdnih zemljišč, ki so vrisane po podatkih za izdelavo prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana;
- zavarovana območja naravne in kulturne dediščine.

II. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V OBMOČJIH POSELITVE

5. člen

Ob upoštevanju vseh pogojev tega odloka so na celotnem obravnavanem območju PUP dovoljene nadomestne gradnje, adaptacije in dozidave, pomožni objekti in ograje ter spremembe namembnosti, komunalne ureditve in vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

Na opredeljenih ureditvenih območjih naselij z oznako A1 do A40 in na stavbnih zemljiščih z oznako U in z oznako U (v krogcu) so dovoljene tudi novogradnje enake namembnosti, kot je namembnost opredeljenega območja: stanovanjska gradnja, gradnja objektov za kmetijske namene, ob upoštevanju veljavnih normativov za varstvo okolja je mogoča tudi sprememba namembnosti objektov v poslovne objekte oziroma gradnja novih.

V območjih razpršenih domačij brez definirane oznake so mogoče nadomestne gradnje legalnih objektov enake namembnosti ter prizidki, nadzidave in spremembe namembnosti v ekološko nemoteče dejavnosti ter stanovanjske, gospodarske in druge dejavnosti.

Izjeme so le samostojni kozolci in gospodarski objekti v območjih z oznako U in U (v krogcu) ter brez oznake, kjer so mogoči le nadomestni objekti enake namembnosti oziroma tekoča popravila.

V conah zidanic niso mogoče spremembe namembnosti zidanic, mogoči so le prizidki in nadzidave ter nadomestni objekti drugih namembnosti, ki so bili že prej zgrajeni z ustreznimi dovoljenji in se nahajajo v teh conah.

Novogradnja zidanic izven območij, ki so za to opredeljena, je mogoča le, če je investitor kmet, ki mu gospodarski objekt

služi za primarno kmetijsko proizvodnjo.

Novogradnje stanovanjskih objektov in spremljajočih kmetijskih objektov na območju razpršene poselitve so možne le v okviru novonastalega kmečkega gospodarstva na zemljišču, kjer je lastninska pravica na najmanj 3 ha kmetijsko-obdelovalnih zemljiščih, s strokovno izdelanim usmeritvenim programom kmetijske proizvodnje in v okviru kmečkih gospodarstev, kjer ti objekti služijo povečini kmetijski proizvodnji. V teh primerih je obvezno predhodno soglasje pristojnega organa za kmetijstvo.

Novogradnje na kmetijskih zemljiščih druge kategorije, na robu površin namenjenih poselitvi so možne pod pogojem, da lokacija novega objekta ni oddaljena od obstoječe pozidave na teh površinah več kot 30 m, in da niso v nasprotju z veljavnimi predpisi, z mnenjem občinske strokovne službe.

Gradnja zidanic je dopustna v okviru območij zidanic z oznako od Z1 – Z 29 ter Z (v krogu).

Na območju razpršene poselitve je možna gradnja gospodarsko-bivalnih objektov s pogojem, da je 3000 m² zemljišča, nadmorska višina nad 300 m, naklon nad 25% in, da gre za območja, ki so slabo obdelana v bonitetnem razredu nad 5 na prvem območju kmetijskih zemljišč in na drugih kmetijskih zemljiščih. Pogoje za gradnjo gospodarsko-bivalnih objektov je tudi intenzivni nasad (sadno drevje, vinograd) zasajen najmanj dve leti po površini 25 a na osnovi navodila strokovne službe. V tem primeru je obvezno predhodno soglasje pristojnega organa za kmetijstvo.

Na območjih, ki so opredeljena kot območja naravne in kulturne dediščine, morajo biti vse novogradnje in posegi v prostor podrejeni določilom odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov na območju Občine Celje oziroma določbam, ki jih opredeli Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Celje.

Vsi posegi v prostor na opredeljenih varovanih območjih virov pitne vode morajo biti podrejeni določilom odlokov o varstvenih pasovih vodnih virov oziroma vodnogospodarskim pogojem.

Posamične gradnje za objekte in naprave splošnega družbenega pomena (za lovsko, turistični, rekreacijsko dejavnost ipd.) so mogoče, če so opredeljene v prostorskih sestavinah srednjeročnega in dolgoročnega plana.

Gradnja nadomestnih objektov je mogoča, če so obstoječi objekti grajeni z gradbenim dovoljenjem, vendar dotrajani oziroma funkcionalno neustrezni, mogoča je le na istem mestu ali v neposredni bližini starega objekta, izjemoma pa se lahko gradi izven funkcionalnega zemljišča, če je zemljišče geološko neugodno oziroma varovno s posebnimi predpisi ali predvideno za drugo namembnost.

Meje ureditvenih območij potekajo po mejah parcel, oziroma pomeni meja notranji rob območja.

»II.a MERILA IN POGOJI ZA POSEGE NA OBMOČJIH KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

5.a člen

(1) Na območjih kmetijskih zemljišč je dopustna gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor pod pogoji, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih:

- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost razen kleti in vinske kleti,
- objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov,
- čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m²,
- staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m²,
- pomožna kmetijsko gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunnel in nadkritje, zaščitna mreža),
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
- začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone (po odstranitvi katerih je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili postavljeni):
 - oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
 - cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
 - začasna tribuna za gledalce na prostem,
 - premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik),
- opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica),

– začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, 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,

– ki je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali

– ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,

– gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:

– daljinski cevovodi, daljinska (hrbtencična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje,

– lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,

– rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,

– mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.

(2) Gradnja čebelnjakov je dopustna ob pogoju, da je investitor registriran čebelar pri Čebelarski zvezi Slovenije. Pri umeščanju v prostor se upoštevajo krajinske značilnosti in vidna izpostavljenost, za vsak poseg se pridobi mnenje občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor.

(3) Pomožni kmetijsko gozdarski objekti (nezahtevni in enostavni objekti) se izjemoma lahko gradijo zunaj stavbnega zemljišča na kmetijskem zemljišču v primeru premajhnega razpoložljivega stavbnega zemljišča ob pogoju, da je uporaba objekta neposredno vezana na kmetijsko dejavnost. Pri umeščanju v prostor se upoštevajo krajinske značilnosti in vidna izpostavljenost, za vsak poseg se pridobi mnenje občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor.

(4) Za gradnje na območju kmetijskih zemljišč, ki posegajo na območja varstvenih režimov, je pred gradnjo potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojne službe.

5.b člen

(1) Na območjih gozdnih zemljišč je dopustna gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor:

– gradnje gozdnih cest, gozdnih učnih poti, žižnic, gozdnih vlak, planinskih, sprehajalnih, kolesarskih poti, ureditev stojišč stalnih naseljenih čebelnjakov, stojišč za začasne dovoze čebel na pašo na zemljiščih skladno s pašnim redom,

– postavitve lovskih prež in krmišč za divjad, če je taka postavitve predvidena z lovsko-gojitvenim načrtom,

– objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste, peš poti, kolesarske poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,

– daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje.

(2) Za gradnje na območju gozdnih zemljišč je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove. Za gradnje, ki posegajo na območja varstvenih režimov, je pred gradnjo potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojne službe.«

6. člen

Odmik objekta od parcelne meje znaša 4 m, za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje sosedov. Odmiki novogradenj do sosednjih objektov morajo biti takšni, da ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev.

Pri arhitektonskem oblikovanju objektov je potrebno upoštevati avtohtone značilnosti gradnje, tako specifičnosti primestnih naselij kot pretežno vaških naselij.

Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave, prav tako ne smejo presegati tega gabarita prizidave in nadzidave objektov. Praviloma naj bo etažnost objektov klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma pritličje in nadstropje na ravnem terenu ali terenu z visoko talno vodo. Z nadzidavo objekta se ne sme prekoračiti višina sosednjih objektov in ne smejo se poslabšati bivalni pogoji sosednjih objektov.

Tlorisne oblike novih objektov naj bodo praviloma podolgovate v razmerju 1:1,5, do 1:2. Strehe morajo biti simetrična dvokapnica, lega objekta in smer slemena naj poteka vzporedno s plastnicami oziroma mora biti usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gruče hiš, ki je tipična za posamezne poselitvene vzorce.

Izjemoma so v območjih zunaj opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine in njihove neposredne okolice ter ob pozitivnem mnenju občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor dopustne:

- gradnje objektov z drugačnim razmerjem stranic ob pogoju, da je iz osnovnega ali sestavljenega tlorisa mogoče razbrati podolgovato tlorisno zasnovo,
- štirikapne strehe ob pogoju, da dolžina slemena obsega najmanj eno četrtno dolžine strehe; šotoraste strehe niso dopustne,
- ravne strehe, enokapnice in kombinacije dvo ali enokapnic z ravnimi strehami.

Naklon strešine, kritina ter obdelava fasade se določa z oziroma na arhitektonski značaj naselja:

- lociranje in oblikovanje novogradenj je podrediti dominantam naselja (cerkev, grad, drevo) tako v pogledu gabarita, volumna, oblikovanja in vedut,
- novogradnje na izpostavljenih legah morajo ohraniti pritličen – enoten gabarit,
- v opredeljenih spomeniško kvalitetnih naseljih se morajo novogradnje in adaptacije prilagoditi obstoječi zasnovi naselja in obstoječim spomeniško kvalitetnim objektom naselja tako glede lokacije, orientacije, navpičnega in vodoravnega gabarita, izbora materiala in barv, naklona strehe, kritine, velikosti in razmerja okenskih in vratnih odprtih,
- za gradnjo zidanic je pogoj, da tlorisna zazidana površina ne presega 35 m², za gradnjo gospodarsko-bivalnih objektov pa 50 m². Dovoljena je delno vkopana klet in pritličje s streho brez kolenčnega zidu. Naklon strešin je od 30 do 45 stopinj. Slemena streh morajo biti vzporedna s plastnicami,
- gradnja pomožnih objektov (drvarnice, čebelnjaki ipd.) je dopustna samo pri tistih stanovanjskih objektih, ki v sklopu objekta ali v okviru funkcionalnega zemljišča teh prostorov nimajo. Izven okvirov funkcionalnih zemljišč pa je gradnja čebelnjakov možna v soglasju upravnega organa, pristojnega za kmetijstvo in v soglasju pristojne čebelarske organizacije. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z objektom ob katerem stojijo in z enako kritino in naklonom strehe, skladno z odlokom o pomožnih objektih,
- garaže se kot samostojni objekt lahko gradijo le v primerih, če le-te iz tehničnega ali funkcionalnega vidika ni možno urediti v samem stanovanjskem objektu,
- vzdrževanje in obnavljanje objektov, ki so opredeljeni kot kulturni spomenik, je možno le pod pogoji, ki jih predpiše pristojna služba za varstvo naravne in kulturne dediščine.

III. MERILA IN POGOJI UREJANJA PROMETNE, KOMUNALNE, VODNOGOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

7. člen

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novozgrajeno prometno omrežje. Komunalne ureditve morajo biti izvedene skladno s predpisi za posamezna območja, da se preprečijo kvarni vplivi na okolje in zagotovijo obrambno zaščitni pogoji (požarna varnost, oskrba v izrednih razmerah ipd.). Za vse nove komunalne in energetske vode ali predvidene rekonstrukcije prometnih in komunalnih vodov in naprav na območju, ki se ureja s PUP je potrebno izdelati lokacijsko dokumentacijo. Pri določanju lokacije novih objektov je treba za vsak objekt zagotoviti dostop in dovoz na javno cesto ali javno pot in stremeti za tem, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto. Odmiki objektov od cest bodo določeni v skladu z zakonom o cestah in skladno z določili tega odloka. Pri dimenzioniranju parkirišč je potrebno upoštevati veljavne normative. Pri gradnji novih oziroma rekonstrukcijah magistralnih, regionalnih, lokalnih in krajevnih cest je potrebno upoštevati elemente podane v lokacijskih načrtih. V naseljih, v katerih obstaja ali se bo zgradil javni vodovod, mora biti vsak objekt namenjen za bivanje, priključen nanj. V naseljih in območjih, kjer ni javnega vodovoda, mora investitor zgraditi hišno kapnico, vodnjak ali lokalno zajetje – lastni vodni vir v skladu s higienskimi in sanitarno-tehničnimi pogoji glede na predhodno oceno o ustreznosti vodnega vira in glede na predhodno sanitarno oceno. Na območjih, ki se urejajo na podlagi tega PUP in ni predvidena izgradnja čistilne naprave ali predvidenega objekta ni mogoče priključiti na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, mora investitor zgraditi vodo-nepropustno triprekatno greznico oziroma zgraditi tak način odplak kot ga zahteva pristojna komunalna služba in ga zahteva v svojih pogojih zdravstvena inšpekcija.

IV. DRUGI POGOJI

8. člen

Pogoji za določanje velikosti funkcionalnega zemljišča:

- velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskih objektov ne sme presegati 600 m² velikosti obstoječega zemljišča, kolikor le-to ni tako veliko, da bi se na njem zgradil še eden ali več objektov,
- za zidance velikosti funkcionalnega zemljišča praviloma ne sme presegati 200 m² s pogojem 10 arov intenzivnega nasada,
- velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskega objekta s prizidavami in nadzidavami vred se določi tako, da končno bruto etažna površina stanovanjskega objekta ne bo presegala okvira med 40 in 80% velikosti funkcionalnega zemljišča, velikost funkcionalnega zemljišča drugim objektom se določi skladno s tretjim odstavkom 46. člena zakona jo urejanju

naselij in drugih posegov v prostor,

– za kmetije je potrebno zagotoviti velikost funkcionalnega zemljišča v takšnem obsegu, da bo prilagojeno obsegu proizvodnje in kmetijske mehanizacije,

Pogoji za varovanje okolja:

– pri vseh gradnjah in ureditvah v prostoru je potrebno upoštevati veljavne normative in predpise za posamezna področja v zvezi z varstvom okolja,

– vsak poseg v prostor ali sprememba obstoječe dejavnosti, ki bi nase navezovala intenzivnejši motorni promet ali povzročila hujše emisije kot so hrup, onesnaževanje zraka in vode, bo dovoljen le ob pogoju, da so zagotovljene zadostne površine za opravljanje dejavnosti, da je zagotovljen nemoten in varen promet, da so zagotovljeni potrebni protihrupni ukrepi in vsi ukrepi za varstvo zraka, vode in zemlje in, da so predvidene zadostne parkirne površine ter da ne bi nastajale tudi druge prekomerne emisije za okolje, ki ne bi bile usklajene z veljavnimi sanitarno-tehničnimi predpisi. Za gradnjo objektov za obrtno dejavnost znotraj stanovanjskih območij morajo investitorji v lokacijskem postopku pridobiti ustrezno oceno vplivov na okolje v skladu z zahtevami zakona o varstvu okolja,

– na opredeljenih območjih varstva vodnih virov je pred ev. posegi vanje potrebno pridobiti vodnogospodarske pogoje upravljalca,

– kmetovanje na kmetijskih zemljišč, ki so locirana na območjih varstva virov pitne vode se mora opravljati v skladu z določbami odloka o varstvenih pasovih virov pitne vode.

Pogoji za zagotavljanje požarne varnosti:

– med objekti morajo biti opredeljeni odmiki skladno s tehničnimi normativi oziroma drugimi tehničnimi ukrepi, s katerimi se preprečuje širjenje ali prenos požara z objekta na objekt,

– zagotovljeni morajo biti dostopi za potrebe gasilske intervencije, prostori za evakuacijo ljudi v primeru požara ter viri zadostne količine vode za gašenje požarov.

9. člen

Navedeni dokument je na vpogled v prostorih Občine Štore.

10. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

11. člen

Odlok prične veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Slovenije.
Štore, dne 30. aprila 1996.

Predsednik
Občinskega sveta
občine Štore
Albin Valand l. r.