

## Povzetek za javnost za SD OPPN za počitniško naselje Prezid 2 - del

NAZIV:

**Povzetek za javnost za spremembe in  
dopolnitve OPPN za počitniško naselje  
Prezid 2 - del**

NAROČNIK:

**zasebni**

PRIPRAVLJAVEC:

**Občina Vrhnika  
Tržaška cesta 1  
1360 Vrhnika**

PROJEKTANT:

**Delavnica d.o.o.  
Tržaška cesta 3a  
1360 Vrhnika  
[www.delavnica.eu](http://www.delavnica.eu) | [info@delavnica.eu](mailto: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.  
Uroš Jereb, univ. dipl. inž. arh.**

ŠTEVILKA PROJEKTA,

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**014/2023 pj  
Vrhnika, september 2024**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OPPN V PROSTORSKEM  
INFORMACIJSKEM SISTEMU:

**3594**

## 1 Predmet sprememb

S predmetnimi Spremembami in dopolnitvami (v nadaljevanju »SD«) se spreminja in dopolnjuje Občinski podrobni prostorski načrt za počitniško naselje Prezid 2 – del (Naš časopis št. 462/18 z dne 27. 8. 2018) – v nadaljevanju »OPPN«. Le-ta prostorsko ureja manjše nepozidano območje znotraj naselja Prezid in predvideva gradnjo štirih manjših počitniških hiš. S SD OPPN se posodobi in uskladi prostorska določila z danes veljavnimi, predvsem določila glede velikosti hiš in njihove racionalnejše umestitve na gradbeno parcelo. S tem se omogoči tudi kvalitetnejše pogoje za bivanje v načrtovanih štirih počitniških hišah, ki so predvidene na območju OPPN.

## 2 Pravni temelj za sprejem SD OPPN

Za območje velja krovni prostorski dokument, to je 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., 105/23, 37/24) – v nadaljevanju »OPN«.

Predmetno območje ima določeno namensko rabo »SP« – površine počitniških hiš in obsega del enote urejanja prostora (EUP) z oznako ZA\_2011.

Spremembe in dopolnitve se pripravljajo na osnovi določil Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

## 3 Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Obravnavano območje OPPN je trenutno ena večjih nepozidanih površin znotraj naselja Prezid. Delno je zatravljeno, delno gozdnato oz. so na njem ureditve z vrtniki. Obkroža ga razpršena individualna zazidava stanovanjskih hiš na razgibanem terenu. Uredila se je le z OPPN načrtovana dostopna cesta, predvidene štiri počitniške hiše pa do danes niso bile izvedene.

Razlog, da se območje ni razvilo skladno z načrtovanim OPPN, je predvsem v pogojih za gradnjo počitniških hiš. Zlasti je omejujoča zahteva po stavbah z največ 75 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine - BTP (skupna površina vseh etaž stavbe). Ta zahteva je izhajala iz takratnih določil OPN za območja počitniških hiš. Ta omejitev predstavlja hišo z okoli 60 m<sup>2</sup> neto uporabne površine, kar je za sodobne potrebe bivanja v samostojni počitniški hiši premalo. Drugi razlogi so tudi predpisane gradbene linije, ki onemogočajo racionalno postavitve stavbe na parcelo, organizacijo parcele in dostop do nje glede na zahteven teren v naklonu.

Po sprejetju OPPN (leta 2018) so se leta 2019 spremenila določila krovnega OPN, ki na tem območju dopušča objekte velikosti do 120 m<sup>2</sup> BTP. SD OPPN predvsem prilagajajo določila glede največje velikosti objektov glede na spremenjena izhodišča ter gradbene linije. Določila prilagaja tudi novim regulatornim okvirjem, ki so stopili v veljavo po sprejetju OPPN leta 2018. SD OPPN optimizira zahteve glede komunalnega opremljanja območja. Zaradi manjše spremembe meje med občino Vrhnika in občino Logatec, ki je tudi meja območja OPPN na

južnem robu, se s SD OPPN izvede tudi tehnična posodobitev na nove podlage za povečanje skladnosti v bodoče.

SD OPPN so torej potrebne, da omogočijo racionalnejšo izrabo prostora ter prilagoditve novim razmeram v času in prostoru, ki so nastale od sprejetja osnovnega OPPN do danes.

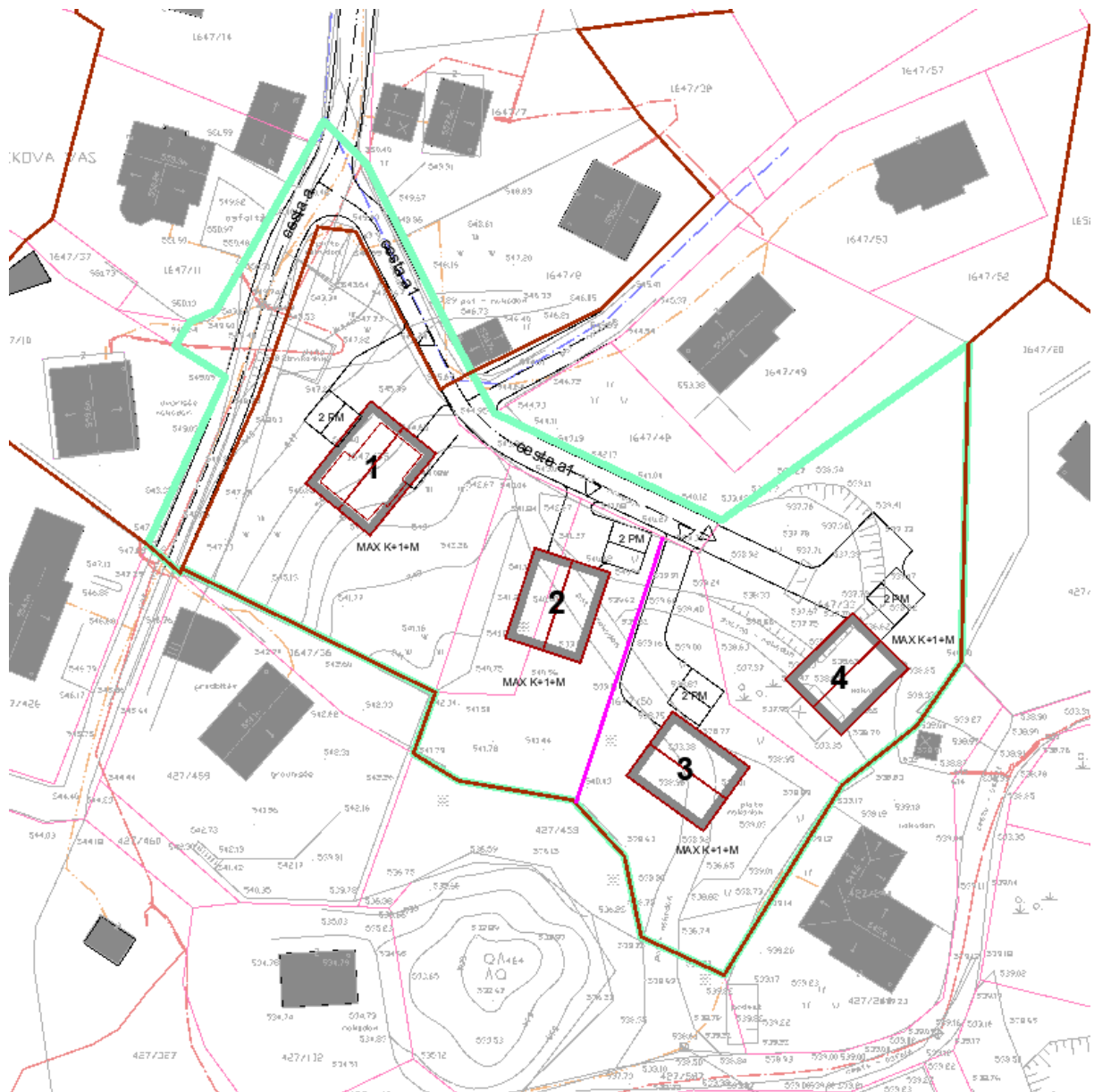
## 4 Cilji

Z ureditvami načrtovanimi s SD OPPN želimo doseči sledeče cilje:

- omogočiti racionalnejšo izrabo prostora,
- omogočiti kvalitetnejše pogoje za bivanje v počitniških hišah,
- optimizirati zahteve glede komunalnega opremljanja,
- prilagoditev in uskladitev z novimi regulatornimi okvirji, ki so prišli v veljavo po sprejetju trenutno veljavnega OPPN.

## 5 Poglavitne rešitve

- SD OPPN spreminjajo največjo možno BTP počitniških hiš s 75 m<sup>2</sup> na 120 m<sup>2</sup> in s tem uskladijo to določilo s krovnim OPN.
- Ukinejo se obstoječe gradbene linije (GL) in zakoličba stavb. S tem se omogoči racionalnejša umestitev hiš na parcelo in organizacija parcele ter umestitev dostopov glede na zahteven teren, vse z upoštevanjem predpisanih odmikov od sosednjih objektov in parcelnih mej.
- Člen o oblikovanju objektov se uskladi s z veljavnim OPN.
- Besedna zveza »nezahtevni in enostavni objekti« se zamenjajo s primernejšim izrazom »pomožni objekti«, določila o njih pa se uskladijo z vsakokrat veljavnim OPN.
- Racionalizira in posodobi se zasnova komunalne opreme.
- Črtajo se členi poglavja XII. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ, in sicer od 39. do vključno 47. člena, saj obstoječi program opremljanja ni več potreben (do zdaj se je že izvedla dostopna cesta v makadamski izvedbi).
- Izvede se tehnična posodobitev grafičnega dela na nove geodetske podlage za lažjo uporabo v prihodnje ter povečanjem skladnosti v bodoče.



Slika 1: Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev območja SD OPPN