

(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1 UVOD

1.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Na območju velja Občinski prostorski načrt občine Šmarješke Toplice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12, Uradno glasilo e-občina, št. 21/21), kjer je območje zajeto v enoto urejanja prostora EUP ŠMT_14, ki je opredeljeno z namensko rabo SSs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava). Za območje je v OPN določen način urejanja z OPPN.

Pobudnik za izdelavo OPPN je lastnik dela zemljišč na območju OPPN. Podana je pobuda za gradnjo več enostanovanjskih stavb.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo SSs upoštevajoč značilnosti konkretnega prostora.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

1.2 Začetek postopka priprave

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 18.4.2024 Občini Šmarješke Toplice podana pobuda za pripravo OPPN. Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje med termami in Radežem, EUP ŠMT_14 je bil objavljen v Uradnem glasilu e-občina, št. _____ in na spletni strani občine dne 27.8.2024.

1.3 Pravna podlaga

OPPN se izdelava v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti in ostalimi predpisi.

1. Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3, (Uradni list RS št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in upoštevajoč
 - Gradbeni zakon -GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21).

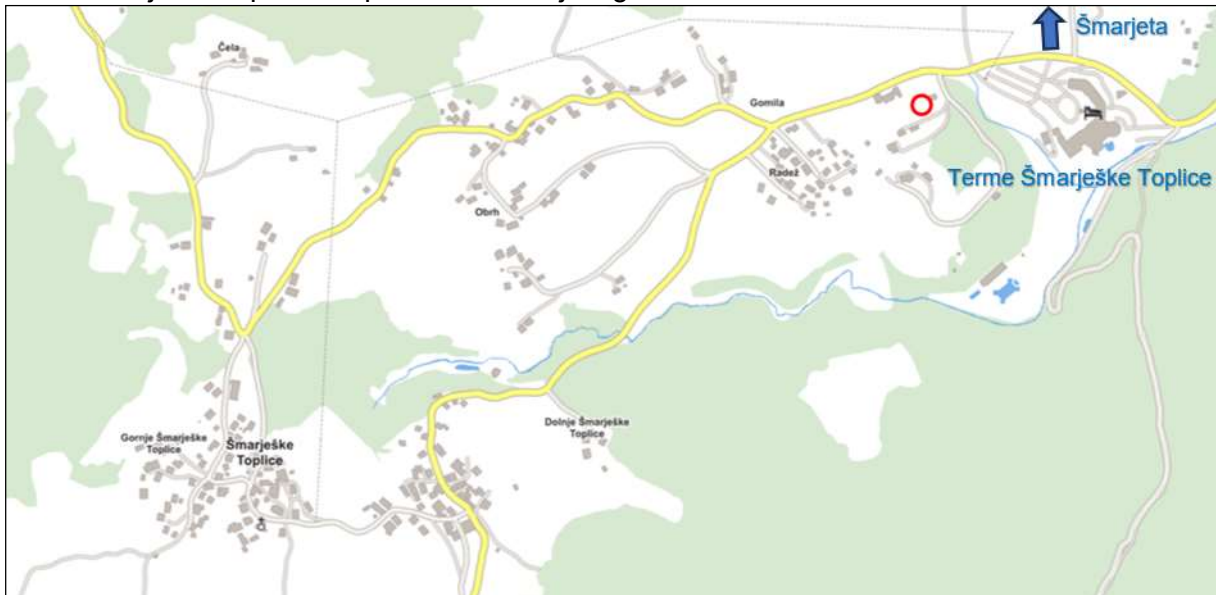
Večina podzakonskih aktov obeh novih zakonov so še v pripravi.

2. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

2.1 Lokacija

Območje OPPN se nahaja na vzhodnem delu naselja Šmarješke Toplice, v neposredni bližini Term Šmarješke toplice in športno rekreacijskega centra.



Slika 1: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru

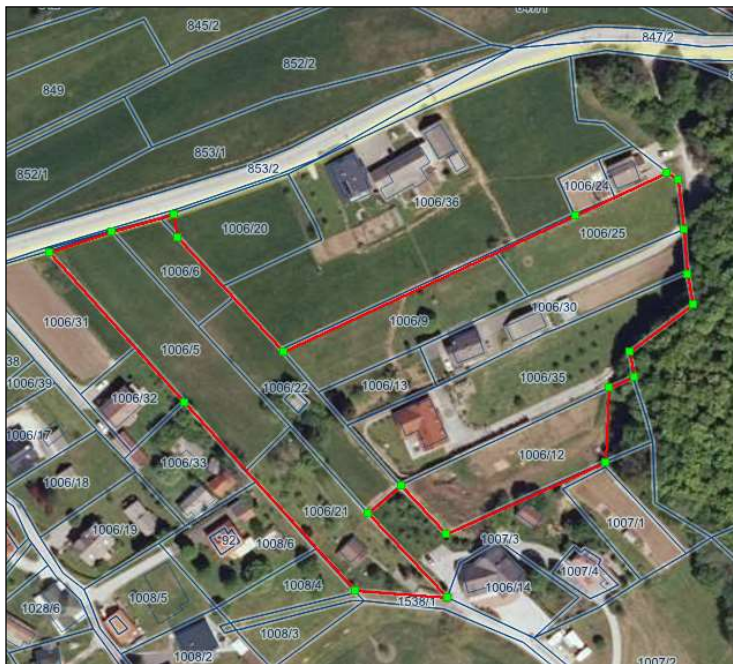


Slika 2: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru

2.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema parc.št. 1006/5, 1006/6, 1006/9, 1006/12-del, 1006/13, 1006/14, 1006/15, 1006/20-del, 1006/21, 1006/22, 1006/23, 1006/25, 1006/30, 1006/35, 1006/36-del, vse k.o. 1461 Žaloviče.

Območje OPPN zajema del območja EUP z oznako ŠMT_14.



Slika 3: Območje OPPN

2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Pobudnik za pripravo OPPN je lastnik dela zemljišč na območju OPPN. Preostala zemljišča so v privatni lasti več različnih lastnikov.

3 PREDVIDENI POSEGI

3.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Določijo se robni pogoji za gradnjo objektov skladno z usmeritvami OPN za pripravo OPPN in izraženo investicijsko namero.

Na območju se predvidi gradnja več enostanovanjskih stavb.

3.1.1 Predvidene ureditve (v fazi pobude)

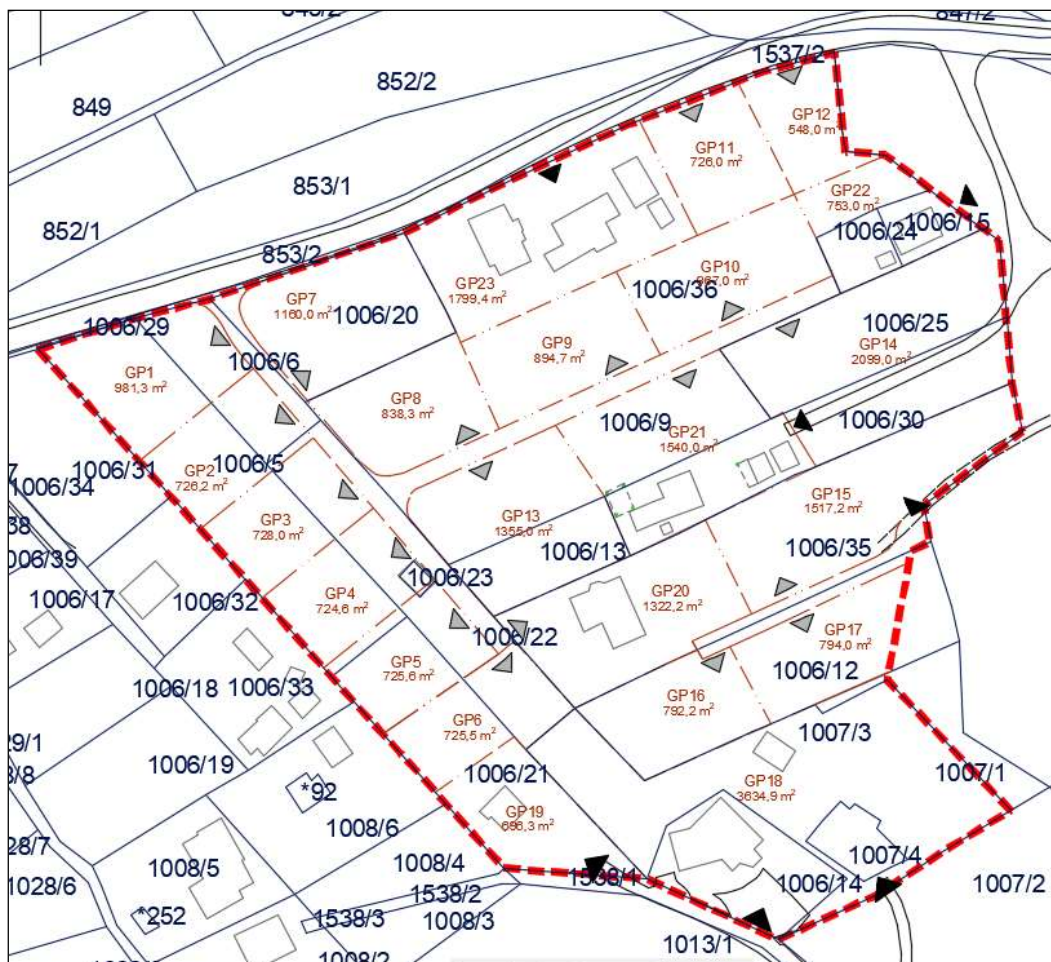
Na območju OPPN se nahaja pet obstoječih stanovanjskih hiš s kmetijskimi objekti, ki se integrirajo v zasnovo območja.

Na območju se predvidi gradnja enostanovanjskih stavb na cca. 17 gradbenih parcelah velikosti pretežno od 600 -1.100 m². Merila in pogoji o legi, velikosti in oblikovnosti objektov se smiselno povzamejo po PIP OPN.

Dopustni sta tudi gradnja objektov za gostinstvo in nastanitev ter sprememba namembnosti obstoječih objektov v nastanitvene in gostinske objekte.

Prioritetno se ohranijo obstoječa kvalitetna drevesa.

Posebne skupne zelene površine se ne opredelijo v OPPN, ker območje OPPN na vzhodu meji na zelene površine za šport in rekreacijo, poleg tega pa je v neposredni bližini veliko kvalitetnih površin za preživljanje časa v naravi in za šport in rekreacijo.



Slika 5: Predlog ureditve gradbenih parcel (v fazi pobude)

3.1.2 Predvidene ureditve (v fazi osnutka v pripravi)

Po predstavitvi pobude lastnikom zemljišč na območju OPPN se je nekaj lastnikov odločilo, predvsem lastnikov obstoječih objektov, da ne želijo biti vključeni v pripravo OPPN, zato se je območje OPPN v fazi osnutka v pripravi zmanjšalo.



Slika 6: Območje OPPN v fazi pobude



Slika 7: Območje OPPN v fazi osnutka v pripravi

3.1.3 Prometna infrastruktura

Do območja sta predvidena dva dostopa iz javnih cest, ki obkrožata območje, in sicer iz lokalne ceste LC 295 321 Šmarješke Toplice – Obrh in javne poti JP 797 721 Šmarješke Toplice.

Obstoječa cesta na vzhodni strani, ki se nahaja ob območju OPPN se ohrani, na območju obstoječih dostopov se predvidi rekonstrukcija le-teh.

Obračanje smetarskih in drugih vozil se zagotovi na območju priključevanj (odceпов) zadnjih dostopov do gradbenih parcel.

Ločenih površin za pešce in kolesarje ni predvidenih.

3.1.4 Druga infrastruktura

Območje je deloma infrastrukturno opremljeno na območju obstoječih stavb. Čez območje poteka vodovod, kanalizacija, električno in komunikacijsko omrežje (podrobneje razvidno iz spremljajočega gradiva 2.4).

Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki naj bi bilo dimenzionirano za predvideno ureditev območja OPPN.

3.2 STROKOVNE REŠITVE

OPPN se izdelava na podlagi prikaza stanja prostora, javno dostopnih prostorskih podatkov, občinskega prostorskega načrta in drugih nadrejenih aktov ter predpisov, izkazane investicijske namere, izdelanih strokovnih podlag, usmeritev in smernic občine in nosilcev urejanja prostora, usmeritev Krajevne skupnosti, vključevanja javnosti.

3.2.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN

Povzete v točki 7.2.2.2 tega gradiva.

3.2.2 Zasnova celotnega območja EUP

Kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, morajo biti predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdelava t.i. delni OPPN.

127. člen OPN:

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

V primeru predmetnega OPPN bo pripravljena strokovna podlaga za celotno območje OPPN.

3.2.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:

53. člen ZUreP-3:

Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

Z OPPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena.

3.2.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem

➤ ZUreP-3

- *64. člen določa izdelavo strokovnih podlag tudi z natečajem.*

➤ GZ-1

- *40. člen določa obveznost izdelave projektne natečaja.*

➤ Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23)

- *21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona, in drugi členi.*

➤ Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.

- *določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna. Iz pravilnika je črtan 13. člen, ki je določal prostorske ureditve, za katere je javni natečaj obvezen.*

➤ OPN

- *opredeljuje javne natečaje v 9. členu (zadnja alineja drugega odstavka) in po posameznih podrobnih PIP glede na namensko rabo.*

- *na območju CDo je v 125. členu opredeljeno:*

»za gradnjo novih objektov BEP večjih od 800 m² je potrebna izdelava variantnih rešitev oz. izvedba, urbanistično-arhitekturnega natečaja v skladu z določili tega odloka;«.

- *v 75. členu:*

(1) Obveznost pridobitve strokovnih rešitev z javnim natečajem ali pridobitve najmanj dveh ali več variantnih rešitev za prostorske ureditve je določena v posebnih PIP za posamezne EUP.

(2) Za druge prostorske ureditve je pridobitev strokovnih rešitev z javnim natečajem obvezna, če je določena s predpisi o javnih natečajih.

Z OPPN se ne načrtujejo prostorske ureditve, za katere bi bila po veljavnem predpisu, ki ureja področje javnih natečajev, ali po OPN predpisana izvedba javnega natečaja.

3.2.5 Variantne rešitve

➤ ZUreP-3.

- 64. člen: *variantne rešitve kot strokovne podlage*
- 129 člen, vezano na 121 člen: »V okviru priprave osnutka OPN se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve«.
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3. ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
- 19. člen
- OPN

75. člen: Obveznost pridobitve strokovnih rešitev z javnim natečajem ali pridobitve najmanj dveh ali več variantnih rešitev za prostorske ureditve je določena v posebnih PIP za posamezne EUP.

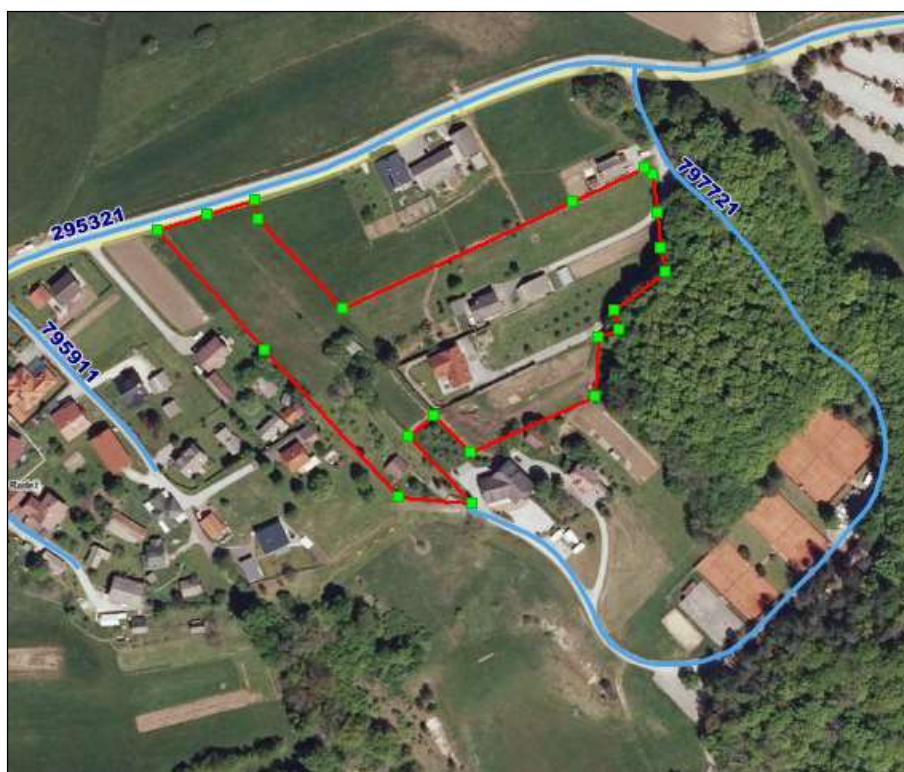
Za konkreten OPPN v PIP ni predvidena izdelava več variantnih rešitev. Kljub temu, sta bili izdelani dve variantni rešitvi.

4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

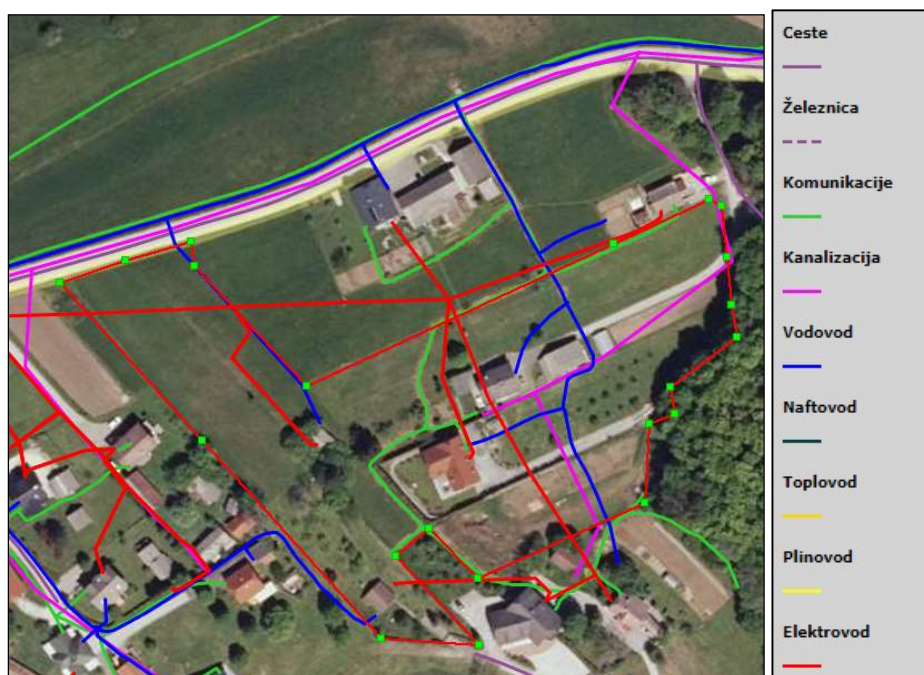
Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas LC 295 321 Šmarješke Toplice – Obrh in varovalni pas javne poti JP 797 721 Šmarješke Toplice.
Vodovodno omrežje	DA	Čez območje OPPN poteka vodovodno omrežje.
Omrežje komunalne odpadne vode	DA	Čez območje OPPN poteka kanalizacijsko omrežje.
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	Čez in ob območju OPPN poteka nadzemni 0,4kV elektroenergetski vod.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	Čez območje OPPN poteka komunikacijsko omrežje.



Slika 8: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: PISO)



Slika 9: Obstoječa infrastruktura (vir: PISO)

Območje je infrastruktarno opremljeno. Čez območje poteka vod javnega vodovodnega omrežja, elektroenergetski vod, kanalizacijsko in komunikacijsko omrežje, ki napajajo gručo stanovanjskih in kmetijskih stavb v bližini in na območju OPPN.

4.1.1 Prometna infrastruktura

Ceste:

KATEGORIJA:	LC	JP
CESTA:	295 321	797 721
OPIS:	Šmarješke Toplice – Obrh	Šmarješke Toplice

Na območju OPPN potekajo dostopne poti do obstoječih objektov. Dostop do gozdnih površin vzhodno od območja OPPN se zagotavlja po obstoječi cesti (javni poti), ki vodi do športno rekreacijskega centra.

Ohranjajo se obstoječi dostopi izven območja OPPN.

Do območja OPPN poteka lokalna cesta LC 295 321 Šmarješke Toplice – Obrh in javna pot JP 797 721 Šmarješke Toplice.

32. člen Odloka o občinskih cestah v občini Šmarješke Toplice (Uradni list RS, št. 100/09, 31/12)

Varovalni pas javne poti znaša 5,0 m, varovalni pas lokalne ceste znaša 10,0 m, merjeno od zunanega roba cestnega sveta.

Pločniki in kolesarske poti:

Obstoječe pešpoti: NI.

Mirujoči promet:

Obstoječi stanovanjski objekti na območju OPPN zagotavljajo na svojem zemljišču.

Železniška proga: NI

4.1.2 Cestna razsvetljava

Na območju in v neposredni bližini ni cestne razsvetljave.

4.1.3 Komunalna infrastruktura

Čez območje potekata vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Vodovod in kanalizacija sta v upravljanju Komunale Novo mesto d.o.o.

4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura

Čez območje poteka nizkonapetostni nadzemni elektroenergetski vod. Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni v elektroenergetsko omrežje.

4.1.5 Plinovodno omrežje

Na območju ni plinovodnega omrežja.

4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura

Obstoječi objekti so priključeni v TK omrežje Telekom d.d. Omrežje poteka čez območje OPPN.

4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v naseljih je urejeno in v pristojnosti Komunale Novo mesto.

5 VARSTVENI REŽIMI

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	DA	Območje OPPN se delno nahaja v pasu 25 m od gozdnega roba. Območje OPPN se dotika območja gozda s posebnim pomenom, vendar nanj z ureditvami ne posega.
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	DA	Območje OPPN se nahaja na območju III. varstvenega režima (Jezero).
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	DA	Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju: opozorilno območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Območje OPPN se nahaja na območju majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

5.1.1 Kulturna dediščina:

Območje OPPN ne posega na območje kulturne dediščine.

5.1.2 Ohranjanje narave:

Območje obdelave ne posega na območje naravnih vrednot, niti ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, niti v zavarovana območja.

5.1.3 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO): Krka - Otočec

OPIS OBMOČJA: Porečje Krke od sotočja z Rateškim potokom do sotočja s Čadraškim potokom

IME OBMOČJA (3. NIVO): Novomeška Krka

IME OBMOČJA (2. NIVO): Krka

IME OBMOČJA (1. NIVO): Porečje Save

- DA VVO (vodovarstveno območje) – III. varstveni režim (856 - Jezero)
- NE VT površinske (vodotok)
- NE Poplavne vode
- DA Podzemne vode – **Dolenjski Kras**

Na območju se poplave ne pojavljajo.

97. člen OPN

(5) Za gradnjo na vodovarstvenih območjih je treba pridobiti soglasje oz. mnenje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je treba upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.

(6) Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov na območju.



Slika 10: Vodovarstveno območje; vir: PISO

5.1.4 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na poplavnem ali plazovitem območju. Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju in na plazljivem območju.

- NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov
- DA Plazljiva območja – karta verjetnosti pojavljanja plazov
- DA Erozijska območja – opozorilna karta erozije
- NI Plazovita območja – karta lavinske nevarnosti
- NI Poplavno območje (OPVP – območje pomembnega vpliva poplav, iKPN – integralna karta poplavne nevarnosti, OPKP – opozorilna karta poplav, PODO – poplavni dogodki)

Območje OPPN se v celoti nahaja na erozijskem območju – opozorilnem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.

52. člen OPN

(5) V občini so erozijska območja z nizko stopnjo ogroženosti. Na teh območjih se prostorske ureditve in posamični posegi v prostor načrtujejo in izvajajo ob upoštevanju običajnih protierozijskih ukrepov, kar vključuje predvsem izbor lokacij za gradnjo izven teh območij in prilagoditev gradenj. Če se tem območjem ni mogoče izogniti, je treba pridobiti pozitivno geomehansko mnenje in geotehnično poročilo ter zagotoviti izvedbo tehničnih rešitev, ki zagotavljajo stabilnost objektov.

(6) Na poplavnih in erozijskih območjih se ne načrtuje nova poselitve in infrastruktura ali prostorske ureditve oziroma dejavnosti, ki lahko te procese sprožijo oz. poslabšajo. Na poplavnih območjih, ki so že obstoječa stavbna zemljišča, se ne načrtuje nova poselitve in, kjer je to mogoče, tudi ne infrastruktura. Na mestih obstoječih legalno zgrajenih objektov so na podlagi vodnega soglasja oziroma ustreznega dovoljenja pristojnega organa dovoljeni posegi, opredeljeni v predpisih o graditvi objektov in o vodah.



Slika 11: Erozijsko območje: opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi; vir: PISO

Območje OPPN se nahaja na plazljivem območju, in sicer območju majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Zakon o vodah

88. člen (Plazljiva območja)

(1) Za plazljivo območje se določijo zemljišča, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Na območju iz prejšnjega odstavka je prepovedano:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
3. izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
4. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.



Slika 12: Plazljivo območje - majhna in srednja verjetnost pojavljanja plazov; vir: PISO

Karta potresne nevarnosti (2021):

Projektni pospešek tal v (g):	0,275
-------------------------------	-------

5.1.5 Varstvo gozdov

99. člen OPN

(5) Nove stanovanjske in industrijske objekte se praviloma načrtuje v odmiku ene drevesne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba. Pri tem se odmik določi v odvisnosti od posameznih lokacij in sestojev, ki so ali se bodo v času razvili na posamezni lokaciji. Odmik je potreben poleg zagotavljanja funkcij gozdov tudi zaradi zagotovitve varnosti objektov.

(13) Posege in ureditve na stavbnih in vodnih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je treba načrtovati tako, da se ne posega v obstoječi gozdni rob. Za posamezne vrste objektov je treba zagotoviti naslednje minimalne odmike:

- gradnja stavb v pasu 25 m od gozdnega roba ni dopustna brez soglasja pristojne javne gozdarske službe;

(14) V projektni dokumentaciji je možno opredeliti tudi manjši odmik, če je iz soglasja Zavoda za gozdove Slovenije razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(15) Za graditev objektov ter posege v gozd in gozdni prostor je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije, ne glede na namensko rabo v občinskem prostorskem načrtu.

Območje OPPN se na vzhodni strani dotika območja gozdov. Del ureditev območja OPPN posega v 25 m pas od gozdnega roba.

5.1.6 Obramba

Območje OPPN ne spada pod območja posebnih varovanj v obrambne namene po prostorskem planu občine.

6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

6.1 NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

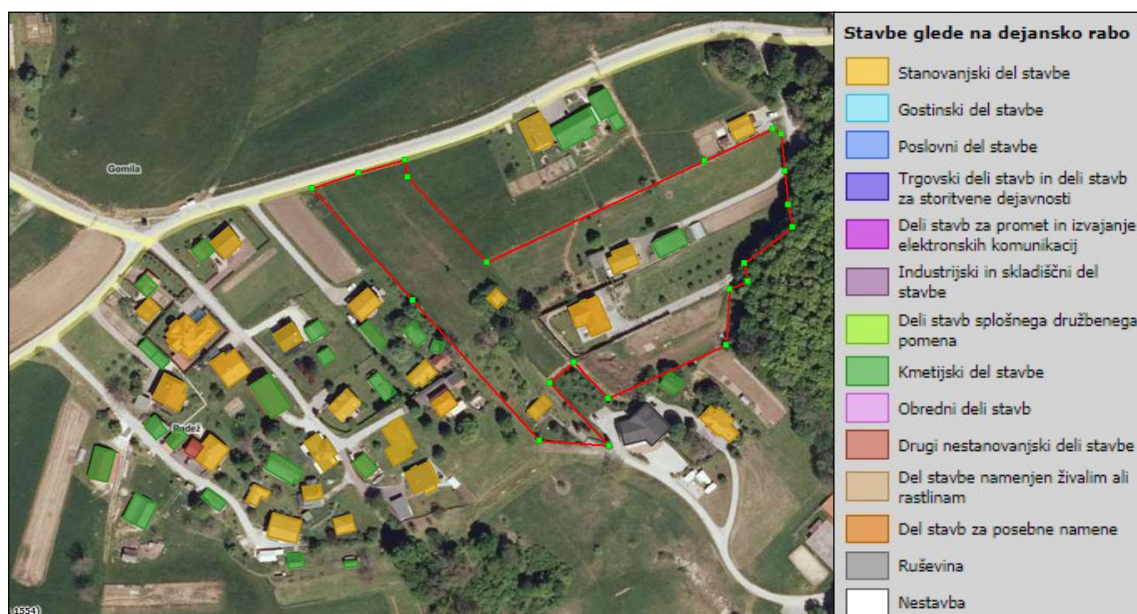
Geomorfološke danosti	Nagnjen teren, ki pada v smeri od J proti S
Nadmorska višina	175 - 193 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

6.2 Ustvarjene razmere v prostoru

Območje OPPN se nahaja med Termami Šmarješke Toplice in naseljem Radež, ob lokalni cesti Šmarješke Toplice – Obrh. Gre za območje, ki je delno že pozidano in kjer prevladujejo predvsem enostanovanjske stavbe.

Območje na severu meji na lokalno cesto Šmarješke Toplice – Obrh in naprej na kmetijska zemljišča, na vzhodu meji na gozd s posebnim pomenom, na zahodu na pozidana stavbna zemljišča naselja Radež ter na jugu na zemljišča namenjena športu in rekreaciji.

Teren na obravnavanem območju enakomerno pada iz juga proti severu. Najnižja točka se nahaja ob lokalni cesti na severovzhodnem delu območja OPPN.



Slika 13: Ustvarjene danosti – dejanska raba, vir PISO

6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 14: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO

Območje OPPN je glede na dejansko rabo zemljišč delno pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000), delno pa trajni travnik (ID 1300), ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (ID 1222) in v manjšem delu njiva (ID 1100).

6.2.2 Dejavnosti

Območje se dotika območja strnjene pozidave naselja Radež, kjer prevladujejo predvsem enostanovanjske stavbe.

6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

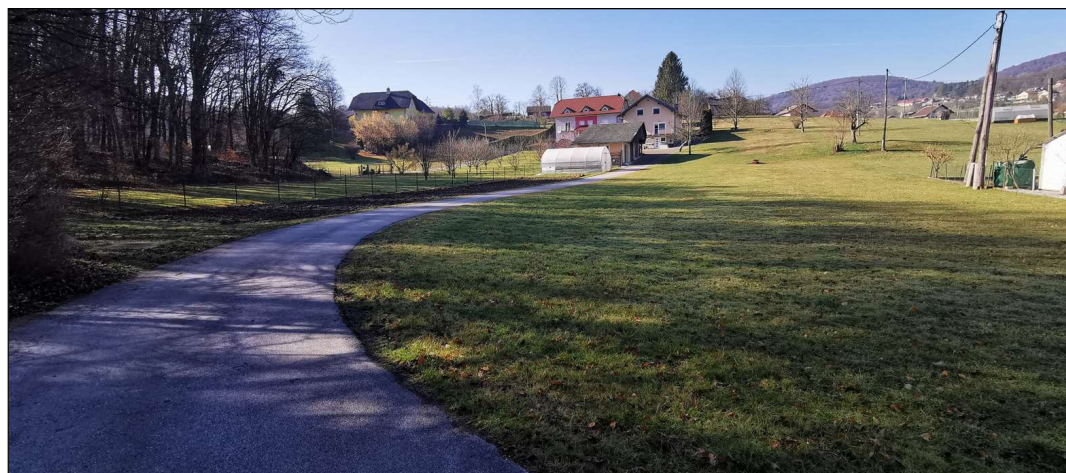
Območje OPPN je delno pozidano. Na območju se nahajajo enostanovanjske stavbe, kmetijski objekti in gostinski objekt, ki trenutno ni v obratovanju.



Slika 15: Pogled na območje OPPN iz smeri severovzhod → severozahod



Slika 16: Pogled na območje OPPN z lokalne ceste iz smeri sever → jug



Slika 17: Obstoječi objekti in obstoječi dostop na območju OPPN



Slika 18: Obstoječi objekt ob območju OPPN



Slika 19: Obstoječi dostop na vzhodni strani območja OPPN

Oblikovne značilnosti območja:

- Obstoječi stanovanjski objekti: P+1+M, z dvokapnimi strehami, praviloma brez čopov.
- Fasade: ometane, pretežno bele ali obnovljene nekatere tudi živobarvne in pastelne barve. Kritina: prevladuje opečna.
- V prostoru ni zaznati stavbnega reda, gradbenih linij, enotne orientiranosti objektov, ni kvalitet, ki bi jih bilo mogoče izpostaviti ali celo iz njih izhajati pri nadaljnjem načrtovanju.

Omejitve v prostoru:

- Obstoječi objekti
- Razdrobljeno lastništvo
- Senčenje gozdne zaplate na vzhodnem delu območja OPPN

Kvalitete v prostoru:

- Osončenost
- Bližina gozda in narave
- Bližina družbene infrastrukture – rekreacijske površine in Terme Šmarješke Toplice

6.2.4 Parcelna in lastniška struktura

Del zemljišč je v lasti pobudnika za OPPN. Ostala zemljišča so v privatni lasti drugih lastnikov.

7 HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI

7.1 Državni prostorski akti

Uredba o prostorskem redu Slovenije¹

Državni prostorski red²

7.2 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ŠMARJEŠKE TOPLICE

Na območju OPPN velja naslednji prostorski akt:

Občinski prostorski načrt občine Šmarješke Toplice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12 in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice, Uradno glasilo e-občina, št. 21/21, v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN – glej točko 1.2.2.2.

7.2.1 Strateški del

8. člen (Cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Uravnotežen prostorski razvoj Šmarjete s Šmarješkimi Toplicami in drugih naselij, glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Šmarjeti s Šmarješkimi

¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Toplicami in v drugih večjih naseljih (Bela Cerkev, Zbure in Dolenje Kronovo) glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo.

9. člen (Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) Zagotavljajo se prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila in različne tipe in velikosti stanovanjskih objektov predvsem na območju Šmarjete, Šmarjeških Toplic, Bele Cerkve in Zbur, v manjši meri pa tudi v preostalih naseljih, in sicer z načrtovanjem zgostitve in zaokrožitve poselitvenih območij ter širitve naselij za stanovanja. Pri tem se upoštevajo merila za kakovostno bivanje, kot so osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje, dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi. Pri določanju prostorov za gradnjo stanovanjskih objektov se zagotavlja racionalno rabo prostora z zagotavljanjem bolj strnjene gradnje in višjih gostot pozidave v urbanih središčih, varčevanje z energijo in materialnimi sredstvi in usmerjanje stanovanjske gradnje na območja, kjer je mogoče ob razmeroma nizkih stroških zagotavljati komunalno opremljanje ter dostopnost.

10. člen (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(2) Šmarjeta s Šmarješkimi Toplicami se bo razvijala kot lokalno središče in občinsko središče, ki ima poleg javnih dejavnosti tudi zaposlitvene obrate oz. gospodarske cone, turistične kapacitete in še nekatere druge funkcije. Naselje se bo razvijalo kot gospodarsko, zaposlitveno, kulturnoturistično, upravno, izobraževalno in oskrbno središče, kjer se bodo zagotavljale zadostne površine za vse omenjene dejavnosti in za novo stanovanjsko gradnjo (ter poudarjen turistični razvoj v Šmarjeških Toplicah).

27. člen (splošne določbe za razvoj, prenavo in širitev naselij)

(2) V pomembnejšem lokalnem središču in lokalnem središču ter v lokalnih središčih ožjega pomena ali na ustreznih lokacijah v njihovi bližini se zagotavljajo možnosti za stanovanjsko gradnjo, v večjih naseljih pa tudi za gospodarske in za družbene dejavnosti ter za šport in rekreacijo, v povezavi z možnostmi za rekreacijo v naravi ob lokacijah s turističnim pomenom.

31. člen (razvoj dejavnosti po naseljih)

(4) ...Na območju občinskega in lokalnih središč se zagotavljajo stanovanjske površine za različne oblike bivanja (vrstne hiše, atrijske, prostostoječe hiše ipd.), na preostalih delih občine pa se zagotavljajo predvsem avtohtone oblike bivanja v stanovanjskih objektih na domačijah in v prostostoječih hišah....

38.člen (urbanistični načrti)

(1) Za Šmarjeto s Šmarješkimi Toplicami in za Belo Cerkev se prostorski razvoj načrtuje na podlagi urbanističnih načrtov.

39. člen (koncept razvoja naselja Šmarjeta s Šmarješkimi Toplicami)

(1) Šmarjeta in Šmarješke Toplice se razvijata kot lokalno središče in občinsko središče ter kot naselji s turističnim pomenom.

(4) Predvidijo se nove stanovanjske površine in stanovanjske površine povezavi s turizmom (prenočišča).

52. člen (območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja)

7.2.2 Izvedbeni del

7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 20: Izsek iz grafičnega dela OPN

Enota urejanja prostora (EUP): ŠMT_14_OPPN

Osnovna namenska raba: Območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava (109. člen OPN)

Način urejanja: OPPN (EUP ŠMT_14_OPPN)

OPPN se pripravlja za manjše območje kot je meja EUP ŠMT_14.

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN podrobnejše namenske rabe predmetne EUP – **SSs** (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava) – točka 1.3.2, ki veljajo na območju OPPN.

7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki v 121. členu OPN podaja posebne PIP-e za posamezne EUP, in sicer:

ŠMT_14_OPPN – Stanovanjsko območje med Termami in Radežem

Predviden OPPN za stanovanjsko gradnjo. Dopustni sta tudi gradnja objektov za gostinstvo in nastanitev ter sprememba namembnosti obstoječih objektov v nastanitvene in gostinske objekte. Stavbe naj bodo oblikovno čim bolj poenotene in po etažnosti, osnovnih gabaritih in oblikovanju strešin skladne s tipologijo okoliške pozidave. Vse parkirne površine za potrebe dejavnosti se uredijo v tej enoti. Obstoječi

objekti se smiselno vključijo v novo ureditev. Do izdelave OPPN je dopustna sprememba namembnosti obstoječih objektov v gostinstvo in nastanitev ter v tem primeru dozidava obstoječih objektov do 30% tlorisne površine. Dostop do vseh objektov na tem območju se uredi s severa – z lokalne ceste.

7.3 SKLADNOST Z OPN

7.3.1 Skladnost s strateškim delom OPN

Skladno s prvim odstavkom 52. člena ZUreP-3 prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

OPPN ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

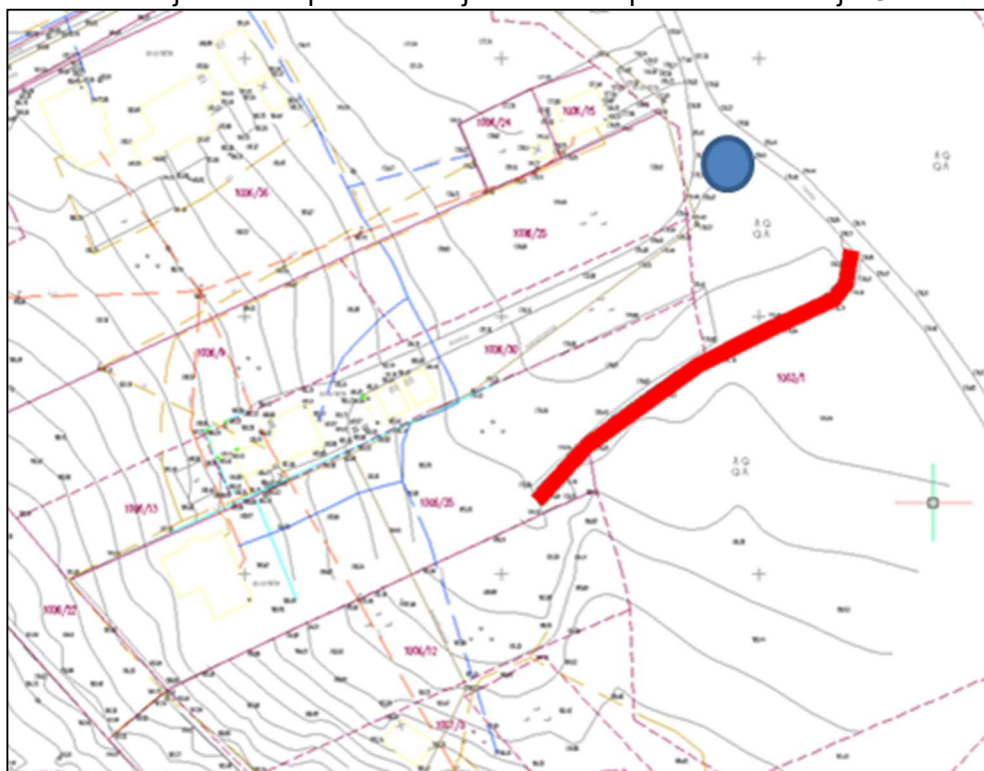
7.3.2 Skladnost z namensko rabo

Na območju EUP se načrtuje individualna stanovanjska gradnja, kar je skladno z namensko rabo SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.

Izven območja EUP na vzhodni strani potekata 2 dostopa do obstoječih ureditev.

1. Z rdečo označen dostop se nahaja na namenski rabi G – gozdna zemljišča. Po lokacijskem dovoljenju gre za dostop do obstoječe stanovanjske gradnje na parc.št. 1006/35 k.o. Žaloviče.
2. Z modro označen del dostopa se nahaja na namenski rabi ZS – površine za rekreacijo in šport, kjer je na podlagi 113. člena OPN, vezano na sedmi odstavek 68. člena OPN, dopustna gradnja gospodarske javne infrastrukture, vključno s priključki nanjo.

Ta dva obstoječa dostopa se ohranjata za dostopnost do območja OPPN.



OPPN je skladen z namensko rabo OPN.

7.3.3 Podlaga za pripravo OPPN v OPN

129. člen (splošni pogoji za urejanje območij, za katere se pripravi OPPN)

Člen določa, da se za EUP ŠMT_14 načrtuje urejanje z OPPN in v 121. členu OPN določa posebne PIP-e za usmeritve za izdelavo OPPN na tem območju.

OPN določa izdelavo OPPN.

7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN



OPPNI se pripravljajo za manjše območje kot je meja enote urejanja prostora EUP ŠMT_14. 75. člen OPN določa, da se OPPN lahko izdelava tudi samo za del območja za katerega je predvidena izdelava OPPN.

Območje OPPN je skladno z določbami OPN.

7.3.5 Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN

Glej točko 1.2.2.2 – Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN.

Pri pripravi OPPN so upošteevane usmeritve za pripravo OPPN.

7.3.6 Zaključna ugotovitev

Skladno s petim odstavkom 52. člena ZUreP-3 mora biti OPPN skladen z OPN.

OPPNI ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

OPPNI je skladen z izvedbenim delom OPN, v delu, ki se upošteva na območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, in sicer je skladen z namensko rabo, z območjem EUP (priprava delnega OPPN) in z usmeritvami za pripravo OPPN.

OPPNI je skladen z OPN.

7.4 IZVLEČEK PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN

Skladno s 127. členom ZUreP-3 OPPN predstavlja celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

71. člen OPN določa, da so odstopanja od splošnih in podrobnejših PIP o velikosti in oblikovanju objektov dopustna, med drugim za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPN.

Z OPPN se določijo prostorsko izvedbeni pogoji. Ker je prostor kontinuiran, se izhaja iz PIPov, ki jih določa OPN za predmetno namensko rabo. Le ti se obravnavajo, upoštevajoč danosti prostora, javno korist, razvojne potrebe in smiselno upoštevajoč tudi konkretno investicijsko namero.

V ta namen je v nadaljevanju naveden izvleček splošnih in podrobnih PIP (glede na namensko rabo in smiselno glede na predvidene ureditve) in označene konkretnejše relevantne določbe. V postopku priprave so preverjeni PIP-i in smiselno preneseni na konkretno lokacijo.

7.4.1 Namembnost, dejavnosti, lega, velikost in oblikovanje objektov ter ureditev, parcelacija:

69. člen (splošni PIP o legi objektov)

(1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijske črte so:

- regulacijske linije, ki razmejujejo površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi in praviloma sovpada z ulično linijo;
- kjer regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju. Postavitve stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice. V območjih ohranjenih vaških jeder je treba pri določitvi lege stavbe slediti zasnovi vaškega jedra in obstoječim gradbenim linijam. V primerih, da je za naselje ali del naselja značilna postavitve stavb na posestne meje, se novo stavbo praviloma locira na mejo.

(2) Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekt s pritličjem navezuje na koto javnega prostora, tako da je višinska razlika med koto javnega prostora in pritličjem objekta čim manjša.

(3) Odmiki od javnih zemljišč: nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami in v skladu s cestnoprometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje od teh določil je dopustno v soglasju z upravljavci cest ter v primerih, ko stavbe sledijo obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

(5) Odmiki od mej sosednjih zemljiških parcel:

- stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m;
- objekti GJI se lahko gradijo do meje sosednjih zemljišč;
- pomožni objekti so od meje sosednjih zemljišč oddaljenim najmanj 1,5 m, razen ograje, podpornih in opornih zidov, urbane opreme ter parterne ureditve, pri katerih je najbolj izpostavljen del odmaknjen minimalno 0,5 m; odmiki pomožnih objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega

vpliva na okoliška zemljišča, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če z zmanjšanim odklikom soglašajo lastniki zemljišč v oddaljenosti do 1,5 m od objekta;

• odkliki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odklik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na okoliška zemljišča, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če z zmanjšanim odklikom soglašajo lastniki vseh zemljišč, ki se nahajajo v oddaljenosti do 4 m od predvidenega objekta; manjši odkliki brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča so dopustni le v primeru gradnje na mestu legalno zgrajenih objektov v istih tlorisnih in vertikalnih gabaritih v delu, ki meji na tangirano sosednje zemljišče.,

(6) Pri umeščanju objektov se upoštevajo gradbene linije in prečni profili javnih cest. Kjer ti niso določeni v grafičnem delu OPN, se povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih kakovostnih objektov na območju. Postavitev stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja, dela naselja ali ulice. Izjema so gručasta naselja oz. deli naselij, kjer ni razpoznavne gradbene linije; tu velja pravilo, da se stanovanjski objekti umeščajo ob javni prostor, preostali deli domačij pa se oblikujejo po zgledu tradicionalnih gručastih domačij.

(8) Medsebojni odkliki med objekti: nove stavbe morajo biti od obstoječih stavb oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

(9) Nizanje objektov v dolžino na gradbeni parceli je sprejemljivo ob pogoju, da so ti funkcionalno in oblikovno smiselno usklajeni medsebojno in glede na širši prostorski kontekst.

70. člen (splošni PIP o gradbenih parcelah)

(4) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo gradbene parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča), je dopustna le v primeru, če nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje gradbene parcele v skladu z določili tega odloka, da se ohranja morebitna značilna zemljiška struktura in da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste.

(5) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih gradbenih parcel v skladu z določili tega odloka. Pri določanju gradbene parcele ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele.

(7) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, se prilagaja tipični širini gradbenih parcel v posameznem naselju.

71. člen (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)

(1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kakovostnim objektom in ureditvam v okolici iste vrste po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremljenosti in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so z določili tega odloka posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

(4) Višinski gabariti: Pri določanju višine stavb, vključno s kolenčnimi zidovi, se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP oz. v vplivnem prostoru, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti. Etažna višina pritličja je odvisna od vrste in namembnosti objekta in pri stanovanjskih stavbah znaša praviloma do 3,00

m, pri objektih za opravljanje dejavnosti pa je lahko višja, glede na posebnosti posameznih dejavnosti. Podstrešje je lahko izvedeno v dveh etažah ali se lahko izvede nad mansardo, oboje je dopustno pri enakih/nespremenjenih pogojih za višino objekta ter za oblikovanje strehe in strešnih elementov.

(5) Podzemne etaže (kleti) so dopustne na stavbnih zemljiščih, kjer to dopuščajo geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom, tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja.

(7) Strehe: obliko, naklon, kritino in smeri slemen se prilagodi splošni oz. kakovostni podobi v EUP. Dopustne so kritine opečnih, sivih, grafitno sivih, temnorjavih, črnih barv, predvsem takih, ki prevladujejo v okolici. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta in praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice. Dolžina napušča ne sme presegati tradicionalnih oz. uveljavljenih, lahko pa je manjša. Kritine ne smejo biti svetleče oz. trajno bleščeče. Kritine v območjih brez javnega vodovoda morajo biti le opečne ali nebarvane betonske, odvisno od tipologije gradnje v območju. Dopustne so ozelenjene strehe in strehe, pokrite z gramozom ali drugimi materiali za izvedbo ravne strehe.

(8) Osvetlitev podstrešnih prostorov oz. mansard je dopustna s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo ter lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine. Frčade so lahko dvokapne, trikotne in dvignjene. ... Na strešinah se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov v obsegu do dveh tretjin strešine, ki ne smejo presegati slemena streh, njihov naklon pa mora biti pri strehah z naklonom nad 10o enak naklonu strešine.

(9) Fasade: pri oblikovanju fasad se upošteva kakovostne oz. prevladujoče okoliške objekte v EUP glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali). Na fasadah stanovanjskih, kmetijsko-gozdarskih in infrastrukturnih objektov ter objektih družbenih dejavnosti ni dopustno oglaševanje, dopustni so napisi, ki oglašujejo dejavnost v objektu.

(10) Barve fasad: Če s tem odlokom ali režimi varovanja ni določeno drugače, je dopustna uporaba svetlih barv, kot bele, peščene, drap, svetlo sive ipd. Dopustna je tudi uporaba svetlejših odtenkov zemeljskih barv. Ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra, živo rdeča, živo oranžna in podobne). Prav tako ni dopustna kombinacija navedenih in drugih signalnih oz. izrazito živih barv med seboj. Žive barve so dopustne le izjemoma, kadar so tradicionalne (npr. oker, opečna) in če so kombinirane z nevtralnimi barvami (npr. siva, temno siva). Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ob javnih površinah se ob upoštevanju regulacijskih črt zagotovi glavna fasada stavbe, ki se oblikuje glede na pomen in značaj javnega prostora. Zadnje fasade objektov in servisne manipulacijske površine se načeloma (če je to možno urediti drugje na gradbeni parceli) ne urejajo ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste in ulice ter parki, trgi, igrišča.

(12) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) in faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) sta kot pogoja glede velikosti objektov določena v podrobnejših PIP za posamezno PNR. Odstopanje od faktorjev FI in FZ, določenih s tem odlokom, je dopustno, če gre za rekonstrukcijo obstoječih stavb. Kadar FI in FZ nista določena s tem odlokom, se glede izrabe in zazidanosti gradbene parcele upoštevajo normativi, standardi in načela dobre prakse za projektiranje objektov.

(15) Odstopanja od splošnih in podrobnejših PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

- za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN,
- pri dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena,
- skladno s posebnimi PIP za posamezne EUP,
- kadar se ustvarjajo nove povezave ali odprte površine v prostoru (cestni koridorji, trgi ipd.).

72. člen (splošni PIP o oblikovanju okolice objektov, zasaditvah in urejanju odprtih površin)
(3) Višinske razlike na zemljišču se praviloma urejajo s travnatimi brežinami. V primerih, ko drugačna zavarovanja brežin niso možna, je dopustna gradnja opornih zidov, armirane brežine, kamnite zložbe in gabionov do višine 1,5 m. Gradnja višjega zidu je dopustna le v primerih, ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav, v območjih, pretežno namenjenih gospodarskim dejavnostim, kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali kadar inženirski geolog oziroma geomehanik ugotovi nevarnost rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov ali v primeru, ko se oporni zid izvede kot nadaljevanje zunanje stene objekta, za zavarovanje terena ob njem in kadar gre za ureditev in sanacijo nedovoljenih gradenj, zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna tudi v primerih, če je oporni zid sestavni del objekta. Višji oporni zidovi se ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m in ta oporni zid ni sestavni del objekta, mora biti njegovo oblikovanje obvezno predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(5) Območje tlakovanega dela gradbene parcele je treba ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji v čim večji meri tlakovati s propustnimi materiali. Načrtovati je treba prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(6) V primeru urejanja novih asfaltnih in tlakovanih površin s površino, večjo od 300 m², se preveri vpliv na vodni režim na podlagi hidrološko – hidravličnega izračuna.

(10) Na območju naselij se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja.

(12) Obvezni osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je najmanj 2 m, če ni s posebnim predpisom drugače določeno.

7.4.2 Splošna določila za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

74. člen (pomožni objekti)

(2) V primeru, da se pomožni objekti gradijo v večjih gabaritih, kot je določeno s predpisi, se gradijo kot manj zahtevni objekti, vendar zanje, razen določila o tlorisni velikosti, veljajo določila členov 69 do 73 za pomožne in začasne objekte.

(3) Za oblikovanje pomožnih objektov se ne glede na vrsto PNR smiselno uporabljajo členi 69 do 73 tega odloka, če s posebnimi PIP ni drugače določeno.

75. člen (splošni PIP za gradnjo pomožnih objektov na območjih stanovanjske rabe)

(1) Na gradbeni parceli, ki pripada osnovni stanovanjski stavbi, se lahko zgradi največ po en nadzemni pomožni objekt iste vrste; z izjemo namenskih rab IK, SKs in SKk za objekte za potrebe kmetije skupna površina vseh pomožnih objektov, ki so stavbe, na gradbeni parceli ne sme presegati 90 m² in dopustne FZ.

(2) Gradnja objektov, razen vetrolovov, pergol in nadstreškov v obliki pergole, med javno potjo in gradbeno linijo oz. glavnim objektom ni dopustna. To ne velja v primerih, ko je razdalja med glavnim objektom in javno potjo več kot 50 m.

(3) Določila za oblikovanje:

- oblikujejo in postavljajo se v skladu z določili za zahtevne in manj zahtevne objekte v okviru gradbene parcele in osnovnega objekta oz. EUP, tako da so v razmerjih, oblikah in materialih usklajeni z osnovnimi in drugimi objekti na parceli,
- etažnost je pritlična, praviloma brez kleti,
- strehe so lahko ravne ali nižjega naklona (do 6 stopinj) ali pa usklajene z naklonom strehe osnovnega objekta, če ta ustreza določilom odloka; to velja tudi za območja tradicionalne tipologije gradnje,
- če je pomožni objekt prostostoječ, je sleme strehe v smeri daljše stranice,
- čopi niso dopustni,
- strešne frčade niso dopustne,
- strešna kritina je usklajena s kritino osnovne stavbe, pri naklonih, nižjih od 6 stopinj je lahko druge vrste.

(4) Pergola in brajda sta prostostoječi ali naslonjeni na osnovni objekt ter namenjeni senčenju in opori plezalk, sadnega drevja ali vinske trte; sestavljeni sta iz vertikalnih stebrov in prečnih horizontalnih elementov.

(5) Nadstrešek je pretežno odprta stavba, ki je prostostoječa ali naslonjena na osnovni objekt, lahko tudi zgolj streha brez lastnih podpor, pritrjena na stavbo. Streha je ravna ali nižjega naklona (do 6 stopinj) ali z naklonom, usklajenim z naklonom strehe osnovnega objekta, če ta ustreza določilom odloka. Namembnost nadstreška je skladna s splošnimi PIP za podrobno namensko rabo prostora.

77. člen (splošni PIP za gradnjo preostalih pomožnih objektov)

(1) Ograje: povzemajo tip in material kakovostnih oz. značilnih obstoječih ograj območja EUP, na katerem se nahajajo. Uporabljajo se žive meje iz avtohtonega grmičevja, kot so gaber, kalina in podobno, ter žične, kovinske ali lesene ograje. Zidovi so dopustni do višine 0,5 m, višji pa samo, če so oblikovani kot del osnovnega objekta. Medsosedske ograje v naseljih ne smejo presegati višine 1,80 m.

(2) Zidovi: oporni in podporni zidovi se arhitekturno oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu ter oblikovno uskladijo s kakovostno oblikovanimi okoliškimi objekti na gradbeni parceli in v soseščini ter z elementi urbane opreme naselja; zidovi višine nad 0,5 m se ozelenijo.

(7) Ekološki otoki - zbiralnice ločenih frakcij se umeščajo na vidno neizpostavljene lokacije, zunaj ožjih središč naselij, oblikovno so poenoteni, umestijo se v posebej v ta namen oblikovane objekte oz. ureditve zastrejo se z zasloni ali prislonijo k zidu, brežini, ograji; pri umestitvi in oblikovanju objekta in urbane opreme se upošteva lokalni kontekst.

7.4.3 Prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura

81. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja)

(1) Dovozi in priključki na cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Uredijo se v soglasju s pristojnim upravnim organom ali upravljavcem ceste. Na javno cesto se praviloma priključuje več objektov s skupnim priključkom.

(2) Nove slepo zaključene ceste morajo imeti na zaključku obračališča.

(4) V naseljih je treba skladno s predpisi o javnih cestah ob javnih cestah izvesti hodnike za pešce in javno razsvetljavo.

(5) Javnim cestam na območju občine so določeni minimalni PIP glede prečnih profilov. V grafičnem prikazu 5. Prikaz prostorsko izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest<< je prikazano omrežje javnih cest, za katere so določeni minimalni PIP za prečne profile.

(6) Na cestah, ki jim minimalni prečni profil v prejšnji točki tega člena ni določen, se na:

- lokalnih cestah vzpostavlja standard vsaj minimalnega profila z voziščem 2 x 2,50 m in bankino 2x 0,75 m zunaj naselij; v naseljih 2 x 2,50 m, varovalni pas 0,50 m in/ali kolesarska steza širine 2 x 1,00 m in/ali hodnik za pešce širine 1,50 m, ter bankine 0,50 m oz. 0,75 m.

- kolesarskih poteh vzpostavlja standard širine 2,5 m do 3,5 m in bankine 2 x 0,25 m ter na peš poteh širine 2,00 m in bankina 2 x 0,25 m.

(7) Odstopanja od minimalnega standarda so v mejah minimalnih zahtev pravil projektiranja javnih cest dopustna na odsekih, kjer za vzpostavitev minimalnega standarda ni prostorskih možnosti, kjer je vzpostavljanje standarda povezano z nesorazmerno porabo javnih sredstev, na odsekih, kjer ožji profili zagotavljajo večjo varnost v prometu (manjša hitrost) in na odsekih, kjer je z ukrepi prometne politike ali spremembo prometnega režima mogoče doseči primerljive prometne cilje.

(8) Glede na njihovo funkcijo se ceste delijo na: DC – daljinska cesta, PC – povezovalna cesta, ZC – zbirna cesta, DC – dostopna cesta in MC – malo prometna cesta.

(9) Navedene skupine cest se na območju večjih naselij (Šmarjeta s Šmarješkimi Toplicami, Bela Cerkev, Zbure in Dolenje Kronovo) razdelijo na naslednje kategorije: primarna cesta, povezovalna cesta in sekundarna cesta.

(11) Omrežje cest se opremi s pločniki in javno razsvetljava, ob pomembnejših prometnicah pa tudi s kolesarskimi stezami in drugo urbano opremo prostora.

82. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM), kot je razvidno iz spodnje preglednice. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se manjkajoča PM zagotavljajo na javnih, zasebnih ali skupnih površinah, zagotovljenih za ta namen. Število zahtevanih parkirnih mest, navedeno v spodnji preglednici, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti.

Za izračun potrebnega števila parkirnišč glede na dejavnosti oziroma namembnosti objekta veljajo naslednja merila:

- enostanovanjske stavbe: 2PM/stanovanje

83. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje vodovodnega omrežja)

84. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje kanalizacijskega omrežja)

85. člen (splošni PIP za objekte in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)

86. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje plinovodnega omrežja)

87. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje elektroenergetskega omrežja)

89. člen (splošni PIP za gradnjo in urejanje komunikacijskega omrežja)

90. člen (splošni PIP za prostorski razvoj v varovalni pasovih obstoječe gospodarske javne infrastrukture)

(1) Varovalni pasovi posameznih objektov obstoječe GJI, če posebni predpisi s področja posamezne GJI ne določajo drugače, znašajo na vsako stran:

- avtoceste 40 m, hitre ceste 35 m, glavne ceste 25 m, regionalne ceste 15 m, lokalne ceste 10 m, javne poti 5m, nekategorizirane ceste 3 m, občinske kolesarske poti 2 m in državne kolesarske steze 5 m, merjeno od zunanega roba cestnega sveta,
- od osi nadzemnega večsistemskega daljnovoda in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 40m,

- od osi nadzemnega večsistemskega daljnovoda in od zunanje ograje razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15m,
- od osi podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m,
- od osi nadzemnega večsistemskega daljnovoda nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m,
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 10 m,
- od osi podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m, od osi nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m, od zunanje ograje razdelilne postaje srednje napetosti in transformatorske postaje srednje napetosti 2 m,
- prenosnega plinovoda 65 m in distribucijskega plinovoda 5 m, merjeno od osi plinovoda,
- vodovoda, kanalizacije, voda namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugimi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist (razen priključkov nanje), znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

(2) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

(3) Za vsak poseg v varovalni pas je treba pridobiti soglasje upravljavca GJI.

(4) V varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov napetostnega nivoja nad 1 kV je prepovedana gradnja objektov, v katerih se lahko nahaja vnetljiv material, na parkiriščih pod daljnovodi pa je prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.

(5) Obvezni osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je 2 m, v primeru morebitnih odstopanj pa so potrebne posebne tehnične rešitve in uskladitev s pristojnimi službami, ki upravljajo komunalne vode in javne odprte površine.

7.4.4 Ohranjanje kulturne dediščine in narave, varstvo zdravja ljudi, okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

93. člen (splošni PIP za varstvo kulturne dediščine)

(26) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/ investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(27) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

94. člen (splošni PIP za ohranjanje narave)

Varstvo zdravja ljudi, okolja in naravnih dobrin:

96. člen (splošni PIP za varovanje kakovosti zunanjega zraka)

100. člen (splošni PIP za varstvo pred hrupom)

(1) Skladno s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se na območju OPN površine glede na podrobno namensko rabo razvrščajo v naslednja območja stopnje varstva pred hrupom:

• Območje II. stopnje varstva pred hrupom (SSs, SSv, SSn, SBv, BT), v enotah: ŠMT_7 in GRK_7_OPPN

(3) Pri novogradnjah, spremembah namembnosti in rekonstrukcijah obstoječih objektov je treba vse posege načrtovati tako, da ne bodo povzročali čezmejne obremenitve okolja s

hrupom za območje varstva pred hrupom, v katero spada skladno s prvim odstavkom tega člena.

101. člen (splošni PIP za varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(3) Skladno s predpisi o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju, ki določajo mejne vrednosti virov sevanja za posamezna območja, se na območju občine površine glede na podrobno namensko rabo razvrščajo v naslednja območja stopnje varstva pred sevanjem:

- stopnja varstva velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem (SK, SS, SB, C, CU, BT, ZS, ZK, ZP, ZD, A),

103. člen (osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov)

(1) Z izborom lokacije, z orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi se omogoča ustrezno celoletno osončenje in zagotavlja zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju.

(2) Z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb se zagotavljajo čim manjše izgube toplotne energije.

(3) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(4) Obstoječim in novim stavbam se za vsaj en bivalni prostor zagotovi naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda najmanj 1 uro dnevno na dan 21. december in najmanj 3 ure dnevno na dan 21. marec in 21. september.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

105. člen (splošni PIP za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(2) Za vse posege na plazovitih območjih je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

(3) V primeru poseganja na območja z večjim naklonom se ob nevarnosti erozije izvedejo ustrezni protierozijski ukrepi.

(4) Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo VII. in VIII. stopnje po MSC lestvici in projektnim pospeškom tal 0,175 g. Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objektov nanjo.

7.4.5 Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN

127. člen

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI, ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev. Na območjih, kjer je predvidenih več OPPN, ki se prostorsko stikajo, se lahko pripravi en skupen OPPN za celotno območje.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje

OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(6) Na območjih predvidenih OPPN, ki so izven registriranih arheoloških najdišč, se v času priprave OPPN opravijo predhodne arheološke raziskave za določitev ocene arheološkega potenciala.

(7) Določila tega člena tega odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(8) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

7.4.5.1 Priloga 1 k OPN

Vrste dovoljenih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po namenski rabi.

7.4.6 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN podrobnejše namenske rabe predmetnih EUP – **SSs** (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava), in sicer:

109. člen (podrobnejši PIP za območja stanovanj)

SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: 0,30 – 0,75
<p>3 Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; - dejavnosti so dopustne v pritličju stavb. Izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno. <p>V stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.</p>		
4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti.		
5 Dopustne gradnje: skladno z 68. členom (splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del) tega odloka		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Upoštevaljo se določila 71. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)		
<p>tega odloka, poleg tega pa še:</p> <p>Gabariti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (L in T oblike). Ti volumni ne smejo presežati tretjine volumna osnovnega objekta, pri čemer višina dodanega dela ne sme presežati slemena osnovnega objekta; - višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1 + M. Na nagnjenem terenu je klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost do največ K + P + M. Dopustna je višja etažnost, če je večja višina že značilna za EUP; - kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je visok do 0,8 m oz. do največ 1,2 m, vendar je v tem primeru fasada poudarjeno horizontalno členjena. <p>Streha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopustne so dvokapne in enokapne strehe. Ravne strehe in štirikapnice so dopustne, če so značilne v EUP ali če so skladne z določili 71. člena tega odloka. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti je lahko do 10°; - dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov ter drugih dozidav; - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade. <p>Fasade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni; - dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami. 		

8 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP*

8.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

*v nadaljnjih fazah OPPN

8.2 SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 35001-14/2013/1 z dne 29.1.2023

*v nadaljnjih fazah OPPN

8.3 PROSTORSKI RED SLOVENIJE

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

32. člen (načrtovanje območij stanovanj)

(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovano stanovanjsko pozidavo, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;
2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture;
3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovu, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;
2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;
3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

(6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.

(8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb (≥ 1000 m² neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.

90. člen (višine objektov – višinski gabariti)

(1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.

(2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:

1. *sleme objektov;*

2. *strešni fasadni venec;*

3. *kapi streh in podobno.*

(3) *Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.*

(4) *Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrežno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.*

91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Mešana območja	0,6	1,2

Ureditve na območju OPPN upoštevajo pravila PRS.

8.4 DRŽAVNI PROSTORSKI RED

Priročniki v sklopu Državnega prostorskega reda:

1. DPR, Državni Prostorski red, Tipologija stavb, december 2019.
2. DPR, Državni Prostorski red, Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin, januar 2020.
3. DPR, Državni Prostorski red, Regulacijski elementi, januar 2020.
4. DPR, Državni Prostorski red, Priročnik za načrtovanje in organizacijo gradbene parcele stavbe, september 2021

Pri pripravi prostorskega akta so bile smiselno upoštevane usmeritve iz priročnikov v sklopu Državnega prostorskega reda (DPR).

9 OBRAZLOŽITEV ODLOKA

9.1 Veljavni predpisi

Seznam veljavnih predpisov s vsebinskimi izvlečki se priloži k spremljajočem gradivu prostorskega akta 1- Obrazložitev in utemeljitev.

- v nadaljnjih fazah priprave OPPN-