

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
ENOSTANOVANJSKO GRADNJO NA TOPOLAH V OBČINI
ROGAŠKA SLATINA (del EUP TO1)**

(ID 4096)

- predlog OPPN -

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA ROGAŠKA SLATINA
Izletniška ulica 2
3250 Rogaška Slatina

NAROČNIK:

LASTNIK PARCELE

IZDELOVALEC:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in
storitve d.o.o.**
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 1502**

Podpis:



Na podlagi 126. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina redni seji dne sprejel

ODLOK O

**OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TO1 V
K.O.TOPOLE V OBČINI ROGAŠKA SLATINA (ID 4096)**

ki je objavljen v Uradnem listu RS št., z dne

ŽUPAN
Občine Rogaška Slatina
mag. Branko Kidrič

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**



ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 1502

Podpis:



FAZA: **predlog OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2023/OPPN-046**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: **4096**

DATUM: **DECEMBER 2024**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.
Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
Zdenka LEŠNIK, geo. teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi
- Predlog odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta, vsebina odloka:

I. UVODNI DOLOČBI

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

III. OBMOČJE OPPN

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

IX. DOPUSTNA ODPANJA

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

XI. KONČNE DOLOČBE

III. Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog grafičnega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.1 Ureditvena situacija s prikazom varstva pred požarom M - 1 : 500

IV. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Utemeljitev upoštevanja splošnih smernic in pravil urejanja prostora ter izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Seznam izdelanih strokovnih podlag in priloge
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Izhodišča
- Sklep
- Povzetek za javnost

I. SPLOŠNI DEL:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

2023/OPPN-046
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1502
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, DECEMBER 2024
(kraj in datum)

Podpis:



NATALIJA BABIČ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŽČENA ARHITEKTKA,
PODBLAŽČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA (osebni žig) ZAPS 1502

II. TEKSTUALNI DEL:

- Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi

Pobudnik, investitor in lastnik zemljišča, želi na obravnavanem območju, na delu parcele številka: 137/8 v (1180) k.o. Topole v občini Rogaška Slatina, kjer je stavbno zemljišče, zgraditi enostanovanjsko stavbo, z navezavo na obstoječe prometno omrežje ter izgradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje OPPN na stavbnem zemljišču, z oznako prostorske enote TO 1 in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjena enodružinski stanovanjski gradnji, površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu. Dovoljena je gradnja eno ali dvostanovanjskih hiš.

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja enostanovanjske hiše,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Predvideni poseg in načrtovane ureditve so skladne z namensko rabo, ki je predvidena na območju predmetnega zemljišča.

Za uresničitev predvidenega posega je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt.

Predmetne strokovne podlage vsebujejo tudi izdelano strokovno podlago za celotno prostorsko enoto TO 1, kjer je grafično prikazano, da načrtovani OPPN, na eni parceli, ne predstavlja načrtovalske ovire glede na preostalo EUP in preostala nepozidana zemljišča, ki jih je zelo malo, saj je večji del EUP TO 1 že pozidan. S tem namenom se lahko izdelata OPPN samo za lastniško parcelo pobudnika.

Območje pobude za izdelavo OPPN je manjše, skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena pravilnika (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)), po kateri se OPPN lahko izdelata za manjše območje znotraj EUP, za katero je tako določeno v EUP, lahko pa za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP, kadar se izkaže potreba kot je investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje.

- Predlog odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

Na podlagi 126. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina redni seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ENOSTANOVANJSKO GRADNJO NA TOPOLAH V OBČINI ROGAŠKA SLATINA (del EUP TO1)

(ID 4096)

(predlog)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v občini Rogaška Slatina (del EUP TO1)« v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2023/OPPN-046.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4096.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in spremljajoče gradivo.

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog grafičnega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije

M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.1 Ureditvena situacija s prikazom varstva pred požarom
500

M - 1 :

Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Utemeljitev upoštevanja splošnih smernic in pravil urejanja prostora ter izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Seznam izdelanih strokovnih podlag in priloge
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Izhodišča
- Sklep
- Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje ureditev povezana z gradnjo enostanovanjske stavbe, k temu sodijo ureditve zunanjih površin s parkirnim prostorom ter pripadajočimi objekti z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjske prostostoječe stavbe,
- gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

(3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni z izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega parcelo, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve ter spremljajoči objekti.

(2) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcelo št.: 137/8 v k.o. Topole (1180).

(3) Velikost območja OPPN je 1825,5 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja zahodno od mesta Rogaška Slatina, v 1,5 km oddaljenem naselju podeželske narave Topole. Značilnost naselja je redka pozidava, na parcelah, ki se nahajajo tik ob prometnici, javnih poteh, od koder imajo dovoz na lastno zemljišče.

(2) Predmetno območje obsega parcelo 137/8 v k.o. Topole, ki v celoti ne predstavlja stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče se nahaja severozahodno, ob javni poti. Parcela 137/8 je velika 2477 m², od tega je stavbnega zemljišča 1825,5 m², ki v celoti predstavlja gradbeno parcelo za gradnjo enostanovanjske stavbe, preostali del pa so površine kmetijskega zemljišča K1 v velikosti 651,5 m², ki niso predmet tega OPPN. Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni tudi iz karte 3.1.

6. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje OPPN se nahaja ob javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981, od koder ima tudi dovoz in dostop. Zemljišče se nahaja jugovzhodno od javne poti.

(2) Parcela je delno pozidana, z gospodarskim poslopjem, v velikosti 115 m², ki se nahaja v severovzhodnem delu. Nova stanovanjska stavba se umešča na jugovzhodni del parcele.

7. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje na stavbnem zemljišču, z oznako prostorske enote TO 1 (Topole) in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

(2) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z vrsto dejavnosti in veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe,
- gradbeno inženirski objekti:
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

(3) Vrste dopustnih dejavnosti so skladne z namensko rabo območja:

- bivanje,
- dopolnilne dejavnosti na kmetijah – obrtna delavnica, mizarstvo,
- stavbe za storitvene dejavnosti: do 200 m² BTP objekta ali dela objekta.

(4) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje leži ob obstoječi javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981. Stavbno zemljišče OPPN se nahaja jugovzhodno, ob javni poti, ob prometnici, ki omogoča dovoz in dostop na območje predvidene gradnje.

(2) Predvidena je gradnja ene (1) enostanovanjske prostostoječe stavbe na lastni parceli, s parkiranjem avtomobila na parceli.

(3) Etažnost stavbe je maksimalno K+P+M (klet, pritličje, mansarda).

Stavba je lahko nižje etažnosti. Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega dela lista 4.2..

(4) Fasada je v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...). Prepovedane so žive in kričeče barve.

- (5) Streha stanovanjske stavbe je simetrična dvokapnica z naklonom strehe od 30° do 45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe nad osnovnim tlorisom. Sleme vzdolž daljše stranice objekta mora biti vzporedno s plastnicami terena. Na pripadajočih objektih, garaži ali nadstrešnici, je streha lahko ravna. Kritina je iz različnih materialov (priporočena iz opeke ali kakega drugega naravnega materiala (les, slama) in barv. Dopustne so odprtine za okna, vrata ipd.
- (6) Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene.
- (7) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s faktorji, ki ne presegajo dovoljenih:
- faktor pozidanosti gradbene parcele (FZ): max dovoljen je 40% in faktor zelenih površin (FZP): najmanj 10%.
- (8) V grafičnem delu je prikazan tloris stanovanjske stavbe, območje dovoza, odstava avtomobila, kjer je dopustna gradnja nadstrešnice ali garaže. Zarisan enostanovanjsko stavbo v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.
- (9) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.
- (10) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z domačimi vrstami rastlinja. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino.

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi, z določili OPN Rogaška Slatina.
- Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se dopuščajo v okviru določil tega odloka:
- nadstrešek,
 - nadstrešnica,
 - garaža,
 - zimski vrt,
 - letna kuhinja,
 - bazen.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti so lahko od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča.
- (3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
- (4) Postavitev ograj na cestni strani je lahko visoka maksimalno 0.75 m in v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višja je lahko samo izjemoma, če se dokaže zadostna transparentnost ograje, na kar ja potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste. Ograjevaje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.
- (5) V primeru višjih premostitev terenskih razlik se naj planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi izvajajo kaskadno, vsak posamezni zid do višine 1.50 m. Ti morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse rešitve glede prometnega urejanja so opredeljene na podlagi obstoječega stanja in usmeritev prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

11. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Dostop in dovoz na parcelo je omogočen iz javne poti Topole 20, šifra odseka 856981 s severne strani in z zahodne strani javne poti Topole 16a.
- (2) Parkiranje je predvideno na lastni parceli, potrebno je zagotoviti 2 PM za stanovanjsko enoto. Možna je postavitve nadstrešnice ali garaže, natančna velikost in umestitev se določi v projektni dokumentaciji.

12. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno delno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje v ulici Topole 20. Zgraditi je potrebno priključek ustreznih dimenzij in vodomerni jašek, v skladu s pogoji upravljalca.
- (2) Pri izgradnji je potrebno upoštevati vse tehnične predpise s področja oskrbe z vodo in predpise upravljavca

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju ni kanalizacijskega omrežja za odvod sanitarnih-komunalnih odpadnih vod.
- (2) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).
- (3) Mejne vrednosti parametrov onesnaženosti iz male komunalne ČN so opredeljene v Prilogi 1 Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19) in terminskih rokov za prilagoditev odvodnjavanja.

(4) Padavinske vode od objekta in okolja se vodijo v zbiranje in ponikanje na parceli investitorja.

(5) Po izgradnji javne kanalizacije in pridobitvi možnosti priključevanja je potrebno MKČN opustiti in na podlagi pridobljenega Soglasja za priključitev izvesti vse aktivnosti in opravila za izvedbo priključitve.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca. Zgradi se ustrezno NN omrežje z navezavo na obstoječo TP.

(2) Objekt bo priključen na javno nizkonapetostno omrežje preko nove prostostoječe kableske priključno merilne omarice (PMO), ki bo postavljena ob dovozu do hiše. Skladno z izdanim soglasjem za priključitev št. 1504597 izdan pri Elektro CELJE dne 9.8.2024 bo v omaro vgrajen direktni števec električne energije z jakostjo omejevalnika toka 3x25A. Mesto priklopa nove PMO omare na javno omrežje je predvideno z odcepom na poteku obstoječega zračnega voda na nizkonapetostnem drogu, ki se nahaja na parceli številka 143/5. NN drog je priključen na transformatorsko postajo TP TOPOLE:084 na NN izvod I02peperko. Odcep se izvede s prehodom iz prostozračnega voda v kabelsko kanalizacijo do PMO omare.

16. člen

(elektronske komunikacije)

(1) V bližini območja se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.

(2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Ogrevanje bo urejeno individualno.

(2) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice), elektrike ali plina.

(3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

18. člen

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

(1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene seseske na GJI.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen

(kulturna dediščina)

(1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) 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 Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

20. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žvepovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(4) Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje ogrevanje z energetskimi viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin...).

21. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju naj veljajo mejne vrednoti kazalcev hrupa vsaj za III. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

(2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Izbirajo se naj naprave z nižjo zvočno močjo. Zunanje enote toplotnih črpalk naj bodo usmerjene stran od sosednjih objektov in spalnih prostorov, v primerni oddaljenosti od sosednjih parcel. Če je odmik zunanje enote toplotne črpalke manjši od 4,0 m, je potrebno pisno soglasje lastnika sosednjih zemljišč.

22. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

(2) Na območju obstaja srednja verjetnost erozijskega pojavljanja plazov.

(3) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).

(4) Padavinske vode iz strešin se zbirajo v zbiralniku ob objektu, preliv iz zbiralnika se izvede v lokalno ponikalnico ali razpršeno po terenu, ki se izvede v skladu z izdelanim

geotehničnim mnenjem. Padavinske vode iz utrjenih površin in dovozne ceste se odvajajo razpršeno po terenu.

(4) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(5) Po podatki podatkih z javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na srednji verjetnosti pojavljanja plazov in leži izven erozijsko ogroženem območju. Izdelano je bilo Geološko mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja na temeljni plošči na območju parcele številka 137/8 k. o. Topole ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na območju predvidene gradnje (BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, številka: GM – 287/2024, Velenje, oktober 2024), iz katerega je razvidno, da ni zaslediti nobenih znakov nestabilnosti tal oziroma zdrsov zemljin. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal (meljast pesek in meljast grušč) na obravnavani lokaciji ni pričakovati nevarnosti za pojave globalne nestabilnosti terena. Ob ustreznem dimenzioniranju predvidenih podpornih konstrukcij bo ohranjena tudi stabilnost in varnost pobočja oziroma ceste nad obravnavano parcelo.

(6) Za meteorne vode, ki bi lahko dotekale po površini (predvsem s ceste) naj se uredi površinske zajeme (mulde ali betonske kanalete) in odvode po ustrezni vodotesni meteorni kanalizaciji v primeren odvodnik. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta.

(7) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti geomehanski nadzor ter vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

23. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

24. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost. Nahaja se v srednji verjetnosti erozijskega pojavljanja plazov. Območje se nahaja na območju srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov.

(2) Obravnavano območje spada v IV. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,175 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,

- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

25. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Stavba mora biti projektirana in grajena tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da ima zgradba ustrezno nosilno konstrukcijo in je načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbi,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

IX. DOPUSTNA Odstopanja

26. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

(4) Dopustna so odstopanja od količbenih točk parcel namenjenih gradnji v smislu prilagoditve bodočim ureditvam, obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru, pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predvidene s tem odlokom.

27. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) Natančna lokacija in velikost nadstrešnice ali garaže se opredeli v projektni dokumentaciji.

(2) Zarisano enostanovanjsko stavbo v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.

28. člen

(odstopanja glede prometne ureditve in parkiranja)

(1) Mikrolokacijo dovoza, obliko, velikost in lokacijo parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

29. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

30. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

31. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

32. člen

(obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- med gradnjo je potrebno vse začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. KONČNE DOLOČBE

33. člen

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu občine Rogaška Slatina v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

34. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Občina Rogaška Slatina, dne

ŽUPAN
občine Rogaška Slatina
Branko Kidrič

III. GRAFIČNI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog grafičnega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.1 Ureditvena situacija s prikazom varstva pred požarom M - 1 : 500

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA:

- Utemeljitev upoštevanja splošnih smernic in pravil urejanja prostora ter izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Seznam izdelanih strokovnih podlag in priloge
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Izhodišča
- Sklep
- Povzetek za javnost

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA, UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA

1.2 Utemeljitev upoštevanja splošnih smernic in temeljnih pravil urejanja prostora

1.1.1 Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetni OPPN:

- **Izveček iz nadrejenega prostorskega akta** Območje se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št.50/2019, z dne 9.8.2019), z Odlokom o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (SDOPN2 Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 115/21, z dne 16.7.2021)) in s Tehnično posodobitvijo grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 19/24).
- **Strokovne podlage za celotno območje EUP TO1**
- **ZUreP-3** (Uradni list RS, št. 199/2021) – členi 21.-39.
- **Uredba o prostorskem redu Slovenije** (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS

IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Območje se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št.50/2019, z dne 9.8.2019, SDOPN2 Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 115/21, z dne 16.7.2021) in s Tehnično posodobitvijo grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 19/24).



OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- sppe** Območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave
- spva** Območja večstanovanjske pozidave
- spkl** Območja podeželskih naselij (kmetije in enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- spka** Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- sp** Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

- cu** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- cdc** Območja centralnih verskih dejavnosti
- cds** Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, vzgojo in šport
- cdk** Območja centralnih kulturnih dejavnosti
- cdz** Območja centralnih zdravstvenih dejavnosti

Posebna območja

- bt** Površine za turizem

Območja zelenih površin

- zr** Površine za oddih, rekreacijo in šport
- zp** Parki
- zd** Druge urejene zelene površine
- zk** Pokopališča

Območja prometnih površin

- pc** Površine cest
- pz** Površine železnic
- pl** Letališča

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- k1** Najboljša kmetijska zemljišča
- k2** Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- g** Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- vc** Površinske vode

Slika 1: Izsek iz OPN občine Rogaška Slatina, z mejo OPPN v rdeči barvi

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje strokovnih podlag na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote TO 1 (Topole) in s podrobnejšo namensko rabo

SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

Območje je del EUP TO 1 (Topole), za katerega je predvidena izdelava OPPN.

EUP, enota urejanja prostora TO 1 (Topole) obsega naselje podeželskega tipa pozidave, ki leži zahodno od mesta Rogaška Slatina. Za naselje je značilna redka in nizka enostanovanjska pozidava, na lastnih parcelah, s spremljajočimi, mirnimi dejavnostmi, ki so dovoljene z OPN. Večji del prostorske enote je pozidan.

Za nepozidano parcelo 137/8 v (1180) k.o. Topole, ki ni v celoti stavbno zemljišče, se po OPN podaja pobuda za izdelavo OPPN.

Odstopanja meje območja OPPN, podanega v tej pobudi, od meje EUP iz OPN, so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena pravilnika (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)), po kateri se OPPN lahko izdelava za manjše območje znotraj EUP, za katero je tako določeno v EUP, lahko pa za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP, kadar se izkaže potreba kot je investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje.

Predmetna parcela, na kateri se predvideva OPPN, leži ob javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981, od koder ima lasten dovoz in dostop ter predstavlja zaključeno celoto. Ostale parcele v naselju so pozidane z obstoječimi enostanovanjskimi stavbami, ki imajo lastne dovoze in dostope. Načrtovani OPPN ne predstavlja načrtovalske ovire glede na preostalo EUP in preostala nepozidana zemljišča, ki jih je zelo malo in so prikazana v pripravljenih strokovnih podlaga v nadaljevanju tega elaborata.

Načrtovana gradnja v OPPN sledi razvoju poselitve, ki je prednostno usmerjen v notranji razvoj obstoječih naselij, v zapolnjevanje prostorskih potencialov le-teh in izpolnitvi prostih, stavbnih zemljišč.

Skladno z OPN in **22. členom (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe)**, so na območju dopustni in pogojno dopustni objekti ter dejavnosti:

4. SK – POVRŠINE PODEŽELSKEGA NASELJA

A. Vrste dopustnih objektov in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: do tri stanovanja,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (do 50 ležišč),
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovalnimi stanovanji (do 50 ležišč),
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo družinski hotel,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo družinski hotel,
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina na drobno),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice (samo galerije, knjižnice),
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, samo zdravstveni dom, ambulante,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,

- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12722 Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti,
- 12510 Industrijske stavbe: samo obrtne delavnice: do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 12420 Garažne stavbe: samo gasilski domovi,
- Dopolnilna dejavnost kmetije v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji razen pridobivanje in prodaja energije iz vetrnih virov,
- Zidanice.

B. Vrste pogojno dopustnih objektov in dejavnosti:

a) Pogojno so dopustne tudi stavbe in dejavnosti, ki dopolnjujejo namembnost območja:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²).

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti.

Načrtovana gradnja v pobudi za OPPN je skladna z dopustnimi dejavnostmi in dopustnimi objekti določenimi v OPN Rogaška Slatina, saj se načrtuje enostanovanjska hiša.

Skladno s **26. členom (vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti)** je na območju določena tipologija objektov:

IZNAČBA TIPA OBJEKTA	TIP OBJEKTA OZIROMA ZAZIDAVE	OPIS TIPA OBJEKTA OZIROMA ZAZIDAVE
AE	nizki prostostoječi objekti	Prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s soslednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij) Eno- oziroma dvostanovanjska stavba (prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s soslednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij))
BV	visoki podolgovati objekti	Podolgovati objekt, višinski gabarit več kot 3 etaže (bloki, poslovne palače)
E	objekti velikega merila	Pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča, zabavišni parki.
F	tehnološki objekti	Proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti.
C	svojstveni objekt	Posamezni objekt ali skupina objektov s svojstveno oblikovno in zazidalno zasnovo: cerkve, šole, vrtci, poslovni objekti in objekti, ki jih ne moremo uvrstiti med zgoraj navedene.

Načrtovana stavba v pobudi za OPPN je nizka prostostoječa stavba, namenjena bivanju, kar sledi določilom nadrejenega prostorskega akta.

V 28. členu (ureditev okolice objektov) izhajajo določila glede ureditve okolice:

- (1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri zemeljskih posegih naj se planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi, ki morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).
- (3) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z domačimi vrstami rastlinja. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino. Odprte zelene in peš površine v okviru ureditvenih območij, ki imajo javen značaj, naj bodo urejene enotno v značilnem ambientu obravnavanega naselja.
- (4) Pri izvedbi del se posamezna drevesa ohranijo in zaščitijo pred poškodbami.
- (5) Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča.
- (6) Pri urejanju okolice objektov javnega programa je potrebno z odpravljanjem arhitektonskih ovir omogočiti dostopnost tudi telesno prizadetim.

Natančnejša ureditev okolice se bo opredelila v projektni dokumentaciji, kjer se bo natančneje določilo brežine, če bodo potrebne, zazelenitev, rastlinske vrste, ki naj bodo domače vrste.

V primeru višjih premostitev terenskih razlik se naj planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi izvajajo kaskadno, vsak posamezni zid do višine 1.50 m. Ti morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).

Izdelano je bilo geomehansko mnenje, kjer se je analizirala stabilnost tal in so bile upoštevane geotehnične lastnosti materialov in geometrija terena, kot dodatno plast obremenitve so dodali nivo vode, ki ga je možno pričakovati pri obilnem in dolgotrajnem deževju ter obremenitev, ki jo predstavlja bodoči objekt. Pri izvajanju zemeljskih del oteženega dela ni za pričakovati. Izkope je mogoče opraviti strojno. Na podlagi tega se je opredelilo temeljenje stavbe. Temeljenje naj se izvede na temeljni plošči. V primeru, če se izkop izvrši do kompaktne podlage, naj se teren pripravi samo s podložnim betonom. V drugem primeru naj podlaga pripravi s tamponskim nasutjem debeline 0.6 m, ki se izvaja v plasteh 0.2 – 0.3 m in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oz. temeljne plošče. Na planumu nasutja je za temeljenje potrebno doseči Evd ≥ 40 MPa. Izvedba temeljev oz. temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna tamponskega nasutja). Na vkopanih delih objekta (v primeru kleti) je potrebno do nivoja terena izvesti AB oz. ojačano steno.

V 30. členu (stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji) odloka OPN je določena stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji, je opredeljena z enim ali več faktorji:

4. SK – površine podeželskega naselja				
Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FI (največ)	FZ (največ)	FZP (najmanj)
AE, C, F (za potrebe območja)	Enostanovanjske hiše	/	40 %	10 %
	Dvostanovanjske hiše	/	40 %	10 %
	Kmetijska gospodarstva	/	60 %	/
	Nestanovanjske stavbe	/	40 %	/

Pri umeščanju na parcelo je upoštevana stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji enostanovanjske hiše.

V 31.členu (višina stavb) odloka so določene etažnosti glede tipologije objekta:

TIP OBJEKTA	NAJVEČJA ETAŽNOST DO
AE	P+M ali 1T Vila blok, poslovni objekt, objekt centralnih dejavnosti in družinski hotel: P+1+M ali 1T
BV	P+4+M ali 1T
E	Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.
F	Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.
C	Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta povprečna višina vencev objektov v kolikor obstajajo na tem območju v oddaljenosti 50 m od zemljiške parcele namenjene novogradnji.

(3) Mansarda je lahko izvedena tudi v več etažah, če prostor pod streho glede na dovoljen naklon to omogoča.

(4) S PPIP je etažnost ali višina objektov lahko določena drugače kot je predpisano v prvem odstavku tega člena.

(5) Določbe tega člena glede največje etažnosti objekta lahko v primeru gradenj iz 60. člena tega odloka drugačne zaradi obstoječega stanja razpršene gradnje.

Stanovanjska stavba je etažnosti K+P+M, klet, pritličje in mansarda in tako upošteva določa nadrejenega prostorskega akta glede tipologije in najvišje etažnosti stavb v tej prostorski enoti.

Iz **33. člena (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)** odloka izhajajo določila glede odmikov stavbe od sosednjih zemljišč:

(1) Nove stavbe (nad in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, če ni gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače. Za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

(2) V primeru nadomestne gradnje se upoštevajo odmiki obstoječe stavbe, tudi če niso skladni z določbo prvega odstavka tega člena.

(3) Z načrtovanimi odmiki novogradenj od sosednjih zemljišč mora biti zagotovljeno vzdrževanje objekta tako, da ni motena sosednja posest in so upoštevani sanitarni in požarno varnostni pogoji.

(4) Če lastnika sosednjih zemljišč soglašata, se ograje in oporni zidovi postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.

(5) Od roba vozišča morajo biti ograje ter sporočilne in opozorilne table odmaknjene minimalno 1 m, v križiščih je odmik praviloma večji, tako da ni zmanjšana preglednost na cesti ter ovirano pluzenje in opravljanje drugih komunalnih dejavnosti. V primeru izjem je potrebno pridobiti soglasje Občine.

(6) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje. Če je odmik manjši mora z njim soglašati organ Občine pristojen za promet oziroma Direkcija za ceste Republike Slovenije v kolikor javna površina predstavlja državno cesto.

(7) V primeru obrtnih, proizvodnih in skladiščnih objektov morajo biti te stavbe od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 3 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima objektoma, sicer je odmik od sosednjega zemljišča 5 m oziroma skladen s soglasjem organa, pristojnega za varstvo pred požarom.

Umestitev nove stavbe na parcelo upošteva odmike stavbe od sosednjih zemljišč kot to določa OPN.

V **34. členu (velikost in oblika parcele, namenjene gradnji)** so določila glede velikosti parcel: Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata upoštevati:

Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe	
Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
AE	Enostanovanjska hiša: najmanj 400,00 m ² in največ 800,00 m ² Dvostanovanjska hiša: najmanj 250,00 m ² in največ 450,00 m ² na vsako stanovanje
Vila blok z do šest stanovanj	Najmanj 600,00 m ² in največ 1200,00 m ²
Počitniške hiše in zidanice	Največ 400,00 m ²

Gradbena parcela, stavbno zemljišče, je veliko 1825,5 m² in se v celoti uporabi za gradnjo enostanovanjske stavbe.

Za enostanovanjske hiše je po OPN Rogaška Slatina določena velikost parcele, namenjene gradnji najmanj 400 m² in največ 800 m². Parcela je lahko večja, zaradi njene lege in konfiguracije terena. Prav tako se parcela nahaja znotraj enote urejanja prostora, ki je na eni strani omejena s prometno površino, na drugi strani pa z mejo EUP, zato ti dve omejitvi narekujeta zaključeno celoto kot gradbeno parcelo.

Iz 36. člena (ograje) izhajajo določila:

- (1) Ograjevanje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.
- (2) Ograja za pašo živine je lahko visoka do 1,50 m.
- (3) Protihrupna ograja je lahko visoka do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače.
- (4) V okviru strnjeno pozidanih območij se lahko ograjevanje parcel prilagodi obstoječim ureditvam, vendar ne sme biti višje od 1 m.
- (5) Na območju razpršene poselitve v okviru domačij ograjevanje parcel ni dovoljeno razen v primerih, ko je potrebno zemljišče zavarovati pred nezaželenimi vplivi okolice za ljudi in živali.
- (6) Pri ograjevanju objektov in kompleksov, ki zahtevajo posebno varnost, se upoštevajo izvedbe in višine ograd, ki so določene z drugimi predpisi oziroma potrebami.

Določila glede postavitve ograd so zapisana v 4. točki 9.člena:

Postavitev ograd na cestni strani je lahko visoka maksimalno 0.75 m in v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višja je lahko samo izjemoma, če se dokaže zadostna transparentnost ograje, na kar ja potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste. Ograjevaje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.

Iz 42. člena (parkirni normativi) odloka izhaja normativ glede parkiranja:

- (1) Na parceli namenjeni gradnji je treba za vsak objekt oziroma za posamezen del objekta zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

11100 Enostanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje vendar ne manj kot 2 PM
11210 Dvostanovanjske stavbe	

Predvidna sta 2 odstavna, parkirna mesta za avto na lastni parceli kot je določen normativ v OPN. Na parceli je dovolj prostora za parkiranje v primeru obiska.

Iz 45. člena (varovalni pasovi prometne infrastrukture) izhajajo določila glede odmika od prometne površine:

- (1) Širna varovalnih pasov cest:

1. glavna cesta: 25,00 m,
2. regionalna cesta: 15,00 m,
3. lokalna cesta: 10,00 m,
4. javna pot: 6,00 m,
5. javna pot za kolesarje 3,00 m.

- (2) Varovalni pas javne iz prvega odstavka tega člena se meri od zunanjega roba regulacijske linije javne ceste obojestransko.

- (5) V varovalnih pasovih prometnih omrežij je treba za gradnjo objektov in naprav na podlagi projektnih pogojev pridobiti tudi soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe. Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

Upoštevan je varovalni pas od javne poti, ki znaša 6,00 m, zato je enostanovanjska stavba umeščena v takšnem odmiku od prometne površine in je v tem primeru skladna z določili iz OPN glede varovalnih pasov prometne infrastrukture.

Iz 84. člena (plazljiva in erozijsko nevarna območja) izhajajo določila:

(1) Na plazljivih in erozijsko nevarnih območjih je dopustno v zemljišča posegati tako, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč.

(2) Plazljiva in erozijsko nevarna območja so prikazana v Prikazu stanja prostora in se sprti posodablajo.

(3) Za podrobnejše načrtovanje rabe prostora je treba v skladu s predpisi o vodah izdelati geološko poročilo, ki bo omogočilo določitev pogojev in omejitev za izvajanje dejavnosti in gradenj na posameznem plazljivem območju.

(4) Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih so prepovedani:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,

2. zasipavanje izvirov,

3. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,

4. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,

5. izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,

6. krčenje ter večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta erozijo in plazenje zemljišč,

7. vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

(5) Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih je treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

(6) Plazljiva in erozijsko nevarna območja iz drugega odstavka tega člena so zgolj opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko nevarno.

Območje leži izven erozijskih območij na celotnem območju. Na parceli obstaja srednja verjetnost pojavljanja plazov.

Izdelano je bilo geomehansko mnenje.

Teren na obravnavanem območju se spušča proti jugovzhodu pod kotom do največ 12°. Glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, izhaja iz geomehanskega poročila, da je obravnavano območje stabilno.

Analizirala se je stabilnost tal, bile so upoštevane geotehnične lastnosti materialov in geometrija terena, kot dodatno plast obremenitve so dodali nivo vode, ki ga je možno pričakovati pri obilnem in dolgotrajnem deževju ter obremenitev, ki jo prestavlja bodoči objekt.

Pri izvajanju zemeljskih del oteženega dela ni za pričakovati. Izkope je mogoče opraviti strojno. Na podlagi tega se je opredelilo temeljenje stavbe. Temeljenje naj se izvede na temeljni plošči. V primeru, če se izkop izvrši do kompaktne podlage, naj se teren pripravi samo s podložnim betonom. V drugem primeru naj podlaga pripravi s tamponskim nasutjem debeline 0.6 m, ki se izvaja v plasteh 0.2 – 0.3 m in vsako plast sprti utrjuje, vse do nivoja temeljev oz. temeljne plošče. Na planumu nasutja je za temeljenje potrebno doseči Evd \geq 40 MPa.

Izvedba temeljev oz. temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna tamponskega nasutja). Na vkopanih delih objekta (v primeru kleti) je potrebno do nivoja terena izvesti AB oz. ojačano steno.

V **93. členu (območja za katera je predviden OPPN)** odloka so zapisana določila glede izdelave OPPN:

- (1) S tem odlokom so določena območja, ki se urejajo z OPPN.
 - (2) Območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.
 - (3) EUP, za katere se v skladu z določbami tega odloka izdelava OPPN, so prikazani na karti 5 »Prikaz območij enot urejanja prostora in občinskih podrobnih prostorskih načrtov«.
 - (4) Občina se lahko odloči, da bo z OPPN urejala tudi druga območja za katera s tem odlokom izdelava OPPN ni predpisana, če se za to izkaže potreba po tem, ko je že bil sprejet občinski prostorski načrt.
- OPPN se lahko pripravi kot en prostorski akt tudi za več enot urejanja za katere je predpisana izdelava OPPN.

Območje je del EUP TO 1 (Topole), za katerega je predvidena izdelava OPPN.

EUP, enota urejanja prostora TO 1 (Topole) obsega naselje podeželskega tipa pozidave, ki leži zahodno od mesta Rogaška Slatina. Za naselje je značilna redka in nizka enostanovanjska pozidava, na lastnih parcelah, s spremljajočimi, mirnimi dejavnostmi, ki so dovoljene z OPN. Večji del prostorske enote je pozidan.

Za nepozidano parcelo 137/8 v (1180) k.o. Topole, ki ni v celoti stavbno zemljišče, se po OPN podaja pobuda za izdelavo OPPN.

Odstopanja meje območja OPPN, podanega v tej pobudi, od meje EUP iz OPN, so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena pravilnika (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)), po kateri se OPPN lahko izdelava za manjše območje znotraj EUP, za katero je tako določeno v EUP, lahko pa za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP, kadar se izkaže potreba kot je investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje.

Kot dokaz za izdelavo OPPN v manjšem obsegu so v nadaljevanju tega gradiva, pod točko 3. izdelane strokovne podlage za celotno prostorsko enoto TO 1, kjer je grafično prikazano, da načrtovani OPPN, na eni parceli, ne predstavlja načrtovalske ovire glede na preostalo EUP in preostala nepozidana zemljišča, ki jih je zelo malo, saj je večji del EUP TO 1 že pozidan.

Iz **94. člena (usmeritve za območja predvidenih OPPN)** odloka izhajajo določila glede izdelave OPPN

(1) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:

1. namensko rabo zemljišč, ki je določena v karti 3 »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« in v 20. členu tega odloka,
2. usmeritve za izdelavo OPPN, ki so določene v Prilogi 1 tega odloka,
3. splošne prostorske izvedbene pogoje iz III. poglavja tega odloka, če jih usmeritve za izdelavo OPPN ne spreminjajo,
4. usmeritve iz IV. poglavja tega odloka.

(2) Z OPPN ni dopustno spremeniti namenske rabe zemljišč, ki je določena karti 3 »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« in v in v 20. členu tega odloka.

(3) Z OPPN je izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe, ki so določene v preglednici v 22. členu tega odloka, razen v EUP z namensko rabo ZS (od a do e), ZD, K1, K2, G ali VC tako, da se dodajo posamični objekti oziroma dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP. Ta določba ne velja za dodajanje

stanovanjskih stavb v EUP, v katerih stanovanjske stavbe po določbah tega odloka niso dopustne. Dopustna odstopanja so mogoča v primeru izvedbe urbanistične delavnice ali natečaja in potrditvi zbrane rešitve s strani organa občine pristojnega za prostorske zadeve.

(4) Z OPPN je izjemoma dopustno spremeniti gabarite objektov v primeru izvedbe natečaja katerega rešitev potrdi občinski svet.

(5) Če OPPN vključuje več EUP, je treba izdelati strokovne podlage s strokovnimi rešitvami prostorskih ureditev za celotno območje in določiti etapnost izvajanja OPPN v celotnem območju urejanja z OPPN.

(6) OPPN se lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če so določene vse potrebne usmeritve za izdelavo OPPN.

(7) FI, FZ in FZP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP, v izračunu se ne upoštevajo obodne ceste.

Pobuda za izdelavo OPPN za del parcele, kjer je stavbno zemljišče, 137/8 v (1180) k.o. Topole, ne spreminja namenske rabe zemljišča, upošteva usmeritve, ki so podane v Prilogi 1 odloka o OPN Rogaška Slatina, upošteva gabarite načrtovanega objekta kot je določeno z OPN, vključuje strokovne podlage prostorskih ureditev za celotno območje EUP ter upošteva določila glede FI, FZ in FZP.

Usmeritve za izdelavo OPPN, ki so določene v Prilogi 1 tega odloka:

Priloga: Podrobni izvedbeni prostorski pogoji (PIPP)

Oznaka enote urejanja prostora (EUP)	Načina urejanja (izvedbeni del OPN, če ni navedeno drugače)	Oznaka priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	Podrobni izvedbeni prostorski pogoji / usmeritve za OPPN
TO1	OPPN	2	<ul style="list-style-type: none"> • Višinski gabarit za vse stavbe največ P+M • Stavbe se med seboj lahko funkcionalno povezujejo • Obvezne dvokapnice z naklonom strehe od 30° do 45°, razen v primerih, kjer občinski urbanist določi drugače

Predvideni poseg in načrtovane ureditve so skladne z OPN Rogaška Slatina tako z namensko rabo kot z dopustnimi dejavnostmi, dopustnimi objekti in oblikovalskimi zakonitostmi.

STROKOVNE PODLAGE ZA CELOTNO OBMOČJE EUP TO 1

Skladno z občinskim prostorskim načrtom (OPN Rogaška Slatina) leži območje strokovnih podlag na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote **TO 1 (Topole) in podrobnejšo namensko rabo:**

- **SK – površine podeželskega naselja**, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
- **PC – površine cest**.

Za EUP TO 1 je v OPN predvidena izdelava OPPN. Celotno območje EUP TO 1 je v večini komunalno opremljeno in pozidano.

Predmetni elaborat predstavlja strokovno podlago za pripravo OPPN na celotnem območju prostorske enote TO 1. Le ta bo v nadaljevanju podlaga za pripravo delnega OPPN, v manjšem obsegu, samo za del parcele 137/8 v (1180) k.o. Topole, ki lahko deluje samostojno in neodvisno od celotnega območja določenem po OPN ter ne bo predstavljala načrtovalske ovire na preostalih nepozidanih zemljiščih.



Slika 2: Izsek iz OPN občine Rogaška Slatina, prikaz celotnega območja EUP TO 1

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

Pobudnik, investitor in lastnik zemljišča, želi na obravnavanem območju, na delu parcele številka: 137/8 v (1180) k.o. Topole v občini Rogaška Slatina, kjer je stavbno zemljišče, zgraditi enostanovanjsko stavbo, z navezavo na obstoječe prometno omrežje ter izgradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

Strokovne podlage prikazujejo rešitve za celotno območje prostorske enote TO 1, kjer so prikazane ureditve načrtovanih novih enostanovanjskih stavb na lastni parceli, kjer je še prosto nepozidano zemljišče in prometnim dostopom do načrtovanih stavb.

Manjše območje obdelave, z parcelo 137/8 v (1180) k.o. Topole, ki bo predmet dejanskega OPPN v nadaljevanju, je možno izdelati po določbi tretjega odstavka 2. člena pravilnika o pripravi OPPN, ki pravi, da se podrobni načrt izdelava za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, če se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev.

V nadaljevanju so prikazane rešitve celotnega območja po OPN določenega OPPN, TO 1, ter opisane možnosti ter meja manjše, delne izvedbe OPPN, ki bo dejansko predmet nadaljnje priprave postopka OPPN.



Slika 3: Izsek iz OPN občine Rogaška Slatina, prikaz zmanjšane območja EUP TO 1, predmet pobude OPPN, Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

Strokovne podlage so osnova, na podlagi katerih, se prikaže dejansko stanje enote urejanja, ki je v večini že pozidana in poseljena. Prav tako pa se določijo usmeritve za celotno območje prostorske enote na območjih prostih stavbnih zemljišč in obenem rešitve za manjše območje OPPN, ki lahko funkcionira kot celota in samostojno. Pri tem se je razmišljalo o komunalnem opremljanju, ki ne predstavlja načrtovalske ovire še nepozidanim parcelam, saj le to meji na parcele stavbnih zemljišč in omogoča priključevanje na obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo. Načrtovani bodo samo interni priključki na posamezno stanovanjsko stavbo, kar je možno tudi v fazi projektne dokumentacije.

Strokovne podlage upoštevajo splošne smernice in temeljna pravila urejanja prostora. V nadaljevanju je povzetek ureditev in rešitev strokovnih podlag. Na treh parcelah so predvidene tri nove enostanovanjske stavbe.

Ureditveno območje strokovnih podlag zajemo celotno enoto urejanja TO 1, v velikosti 20 772 m². Območje zajemajo naslednje parcele: 247/3, *46, 346/3, 348/9, 143/3, 350/6, 139/3, 140/2, 143/2, 350/5, 139/2, 139/1, 143/4, 143/5, 143/7, 143/8, 142, *95, 235/8, 235/7, 350/7, 138/1, 137/7, 137/8, 135/8, 133/1, 135/7, 135/4, 131/1, 124/8, 135/3, 124/4, 133/3, 348/10, 348/9, 137/5.

Na območju je 14 obstoječih enostanovanjskih stavb. Na prostih stavbnih zemljiščih in parcelah so načrtovane tri nove enostanovanjske stavbe.

Na celotnem območju se nahajajo obstoječe ceste in obstoječe stanovanjske stavbe. V južnem delu se cesta nekoliko podaljša do parcele 131/1. Na celotnem območju OPPN TO 1 so načrtovane tri nove enostanovanjske stavbe, z odstavno avtomobilov na lastni parceli.

Dovozna cesta omogoča nemoten prevoz vsem osebnim, dostavnim, komunalnim in interventnim vozilom.

Preko obstoječe ceste se območje komunalno opremlja z vsemi potrebnimi komunalnimi in energetskimi vodi, ki se načrtujejo na novo. V tem smislu je ureditev v strokovnih podlagah celovita, možno je določiti manjše območje OPPN, za katerega se lahko izdelata delni OPPN, ki predstavlja zaključeno celoto in ne predstavlja načrtovalske ovire za preostali del območja. V tem primeru se predmetni OPPN po izdelavi celotnega OPPN načrtovalsko poveže s širšim območjem, rešitve so tako lahko etapne. Manjše območje OPPN predstavlja zaključeno etapo.



Slika 4: Strokovna podlaga z ureditveno situacijo za celotno EUP TO 1, Vir: Urbis d.o.o.

Upoštevanje smernic s področja razvoja poselitve pri pripravi strokovnih podlag

Načrtovana ureditev v strokovnih podlagah upošteva pravila načrtovanja poselitve, le ta se načrtuje znotraj ureditvenega območja naselja in ne izven. Strokovne podlage so načrtovane znotraj ureditvenega območja naselja in tako upoštevajo boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja, ohranjajo uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ohranjajo urbanistični vzorec, ohranjajo naravo in se zadostno povezujejo z infrastrukturo.

Načrtovane ureditve se povezujejo z obstoječo gospodarsko infrastrukturo, povezujejo se z obstoječimi cestami v naselju in komunalnimi vodi. Mirujoči promet, odstavna mesta za

avtomobile se zagotavljajo na lastni parceli, kjer je dovolj prostora za postavitev nadstrešnice in garaže in odstavo vozila v primeru obiska.

Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju se je upoštevalo, da se enostavni objekti usklajeni s kakovostnimi prostorskimi strukturami, da se načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave, da se v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno.

Novo gradbene parcele imajo omogočeno opremljanje zemljišča za gradnjo saj ležijo v neposredni bližini obstoječe izgrajene komunalne infrastrukture.



Slika 5: Strokovna podlaga z ureditveno situacijo za celotno EUP TO1 na DOF, Vir: Urbis d.o.o.

Želja naročnika in lastnika parcele je zgraditi enostanovanjsko stavbo na delu parcele 137/8, obravnavanega območja, z vso zunanjo ureditvijo, izgradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture, kar mu veljavni prostorski akt OPN omogoča, gradnja je skladna z nadrejenim prostorskim aktom in njegovimi usmeritvami.



Slika 6 in 7: Strokovna podlaga – Ureditvena situacija za celotno EUP, z mejo predmetnega OPPN, Vir: Urbis d.o.o.

EUP TO 1 (Topole) obsega območje, parcele ob obstoječi javni poti Topole 20, Topole 16a in manjši del južno, odseka 356171 Topole. V enoti urejanja je večina parcel že pozidana z enostanovanjskimi stavbami, ki v skladu s prevladujočo podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, predstavljajo enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe ter gradbeno inženirske objekte.

Obstoječe prometno omrežje cest in dovoznih poti do posameznih parcel omogoča dostopnost. Le ta se ohrani, podaljša se javna pot na jugu enote urejanja prostora kot prometna površina do parcele številka 131/1. Stavbe se napajajo preko skupnih, večinoma obstoječih dovoznih cest.

Zaključna ugotovitev o skladnosti OPPN z izvedbenim delom OPN

Območje OPPN je del EUP TO 1 Topole, ki predstavlja stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora SK – Površine podeželskega naselja, dopustna gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter gradbenih inženirskih objektov.

Osnovne dejavnosti v enoti urejanja prostora TO 1 so bivanje ter druge dopustne dejavnosti predpisane z OPN Rogaška Slatina.

Načrtovana enostanovanjska stavba je skladna z izvedbenim delom OPN tako po namenski rabi zemljišča kot načrtovani dejavnosti, ki predstavlja bivanje. Navezuje se na obstoječo javno cesto, upošteva pogoje in usmeritve glede velikosti gradbene parcele, faktorja zazidanosti in izrabe gradbene parcele. Upošteva tudi pogoje glede dopustnih gabaritov, razmestitve stavb, fasade in strehe.

Ureditveno območje delnega OPPN lahko deluje kot samostojna enota, z vso potrebno prometno in komunalno infrastrukturo in ne predstavlja načrtovalske ovire glede na preostalo območje predvidenega OPPN in preostala nepozidana stavbna zemljišča. V tem primeru izkazan investicijski interes lastnika zemljišča ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, prav tako ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev.

ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi OPPN so se upoštevale usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora glede na:

20. člen (racionalna raba prostora)

Predmetni OPPN je po dejanski rabi združljiv z dejavnostjo v neposredni bližini obstoječih zemljišč in ni moteč.

21. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

Ureditev v OPPN spoštuje značilnosti prostora, varuje naravo in kulturno dediščino, na katero nima vpliva. Nove ureditve se prilagajajo reliefnim oblikam, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave.

22. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Zazidalno območje leži na območju naravnega platoja, ki zelo zlagoma pada v smeri proti jugovzhodu. Teren v območju gradnje ima zelo položen – skoraj horizontalen nagib in je kot tak stabilen in tudi ni v nobenem primeru erozijsko ogrožen.

24. člen (razvoj poselitve)

Naselje Topole v hierarhiji naselij nima definirane vloge. Poselitev je usmerjena v obstoječa območja poselitve s prednostnim zgoščevanjem poselitve.

Predmetna umestitev stanovanjske stavbe na prosto nepozidano površino predstavlja zaokrožitev naselja in zaključevanje pozidanih površin ter zgoščanje na površinah notranjega razvoja naselja.

Načrtovana ureditev v OPPN in s tem poselitev se načrtuje znotraj ureditvenega območja naselja in ne izven ter je ustrezna namenski rabi.

26. člen (notranji razvoj naselja)

OPPN je načrtovan znotraj ureditvenega območja naselja in tako upošteva boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja, ohranja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ohranja urbanističen vzorec, ohranja naravo in se zadostno povezuje z infrastrukturo.

33. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Pri načrtovanju gospodarske javne infrastrukture v OPPN so upoštevani cilji urejanja prostora in sicer na tak način, da je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer se širi obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo s posameznimi prilagoditvami, novimi, razširjenimi vodi, prestavitvami obstoječih vodov, vendar na način, da se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov; da so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine, da se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine, da se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost, da se tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

37. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb)

Pri določanju nove gradbene parcele je bilo upoštevano:

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanega objekta, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje stavbe;

- tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele stavbe;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele stavbe;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve.

Pravna podlaga za izvedbo OPPN so člani od – 116., 117., 118., 119. člen v povezavi s člani od 108.-115., ki določajo namen OPPN, vsebino OPPN, postopek priprave OPPN v povezavi s člani postopka priprave OPN.

OPPN kot prostorski akt natančneje načrtuje prostorske ureditve na območju notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselja Topole, kjer na nepozidanem stavbnem zemljišču, v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih stavb, bližini prometne, komunalne in energetske infrastrukture investitor, naročnik in pobudnik želi zgraditi novo enostanovanjsko stavbo.

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

Pravila za načrtovanje iz citiranih členov iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije - načrtovanje poselitve (23. člen), načrtovanje poselitvenih območij (25. člen), notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen), nezadostno izkoriščena zemljišča (28. člen), načrtovanje območij stanovanj (32. člen), načrtovanje območij zelenih površin (37. člen), načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen), načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen, zlasti četrti odstavek - dostop je prometna funkcija ceste), načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen), načrtovanje zelenih površin (95. člen), načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen), načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen) in opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen), so smiselno upoštevana in utemeljena v nadaljevanju besedila.

(23. člen), načrtovanje poselitve in (25. člen) načrtovanje poselitvenih območij

Naselje Topole v hierarhiji naselij nima definirane vloge. Poselitev je usmerjena v obstoječa območja poselitve s prednostnim zgoščevanjem poselitve.

Predmetna umestitev stanovanjske stavbe na prosto nepozidano površino predstavlja zaokrožitev naselja in zaključevanje pozidanih površin ter zgoščanje na površinah notranjega razvoja naselja.

Načrtovana ureditev v OPPN in s tem poselitev se načrtuje znotraj ureditvenega območja naselja in ne izven ter je ustrezna namenski rabi.

(26.člen) notranji razvoj poselitvenih območij

OPPN je načrtovan znotraj ureditvenega območja naselja in tako upošteva boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja, ohranja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ohranja urbanističen vzorec, ohranja naravo in se zadostno povezuje z infrastrukturo.

(32.člen) načrtovanje območij stanovanj

Načrtovana ureditev je del čistega stanovanjskega območja, ki s kvalitetno zasnovano stanovanjske pozidave omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, da vzpodbuja socialne stike in zagotavlja primerno veliko gostoto zazidave, omogoča dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, ki se nahajajo v bližnjem središču. V obstoječo pozidano strukturo se usklajeno vklaplja s kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture.

(37.člen) načrtovanje območij zelenih površin

Območja zelenih površin v smislu površin za rekreacijo in šport, parkov, drugih zelenih površin, so načrtovana v širšem območju občine in niso del tega OPPN.

(39.člen) načrtovanje gospodarske infrastrukture

Pri načrtovanju gospodarske javne infrastrukture v OPPN so upoštevani cilji urejanja prostora in sicer na tak način, da je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer se širi obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo s posameznimi prilagoditvami, novimi, razširjenimi vodi, predstavljami obstoječih vodov, vendar na način, da se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov; da so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine, da se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine, da se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost, da se tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(44.člen) načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (dostop je prometna funkcija ceste)

Načrtovana ureditev se povezuje z obstoječo cestno infrastrukturo, preko novega cestnega priključka in se tako povezuje z obstoječimi cestami v naselju in komunalnimi vodi.

(87-94.člen) načrtovanje grajene strukture

Pri načrtovanju grajene strukture so se upoštevala oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote kot je bilo določeno z OPN, to so:

- tipologija zazidave;
- regulacijske črte;
- višine objektov – višinski gabariti;
- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.
- velikost in oblikovanje objektov;
- velikosti in oblike gradbenih parcel;
- namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.

Prav tako so se upoštevali predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

(95. člen) načrtovanje zelenih površin

Območja zelenih površin v smislu površin za rekreacijo in šport, parkov, drugih zelenih površin, so načrtovana v širšem območju občine in niso del tega OPPN.

(97.člen) načrtovanje površin za mirujoči promet

Mirujoči promet, odstavna mesta za avtomobile se zagotavljajo na lastni parceli, kjer je dovolj prostora za postavitve nadstrešnice in garaže in odstavo vozila v primeru obiska.

(98.člen) načrtovanje in graditev enostavnih objektov

Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju se je upoštevalo, da so:

- načrtovani usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami;
- načrtovani usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave;
- načrtovani tako, da ne degradirajo roba naselja;
- v okviru ene gradbene parcele se lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno.

(100.člen) opremljanje zemljišč za gradnjo

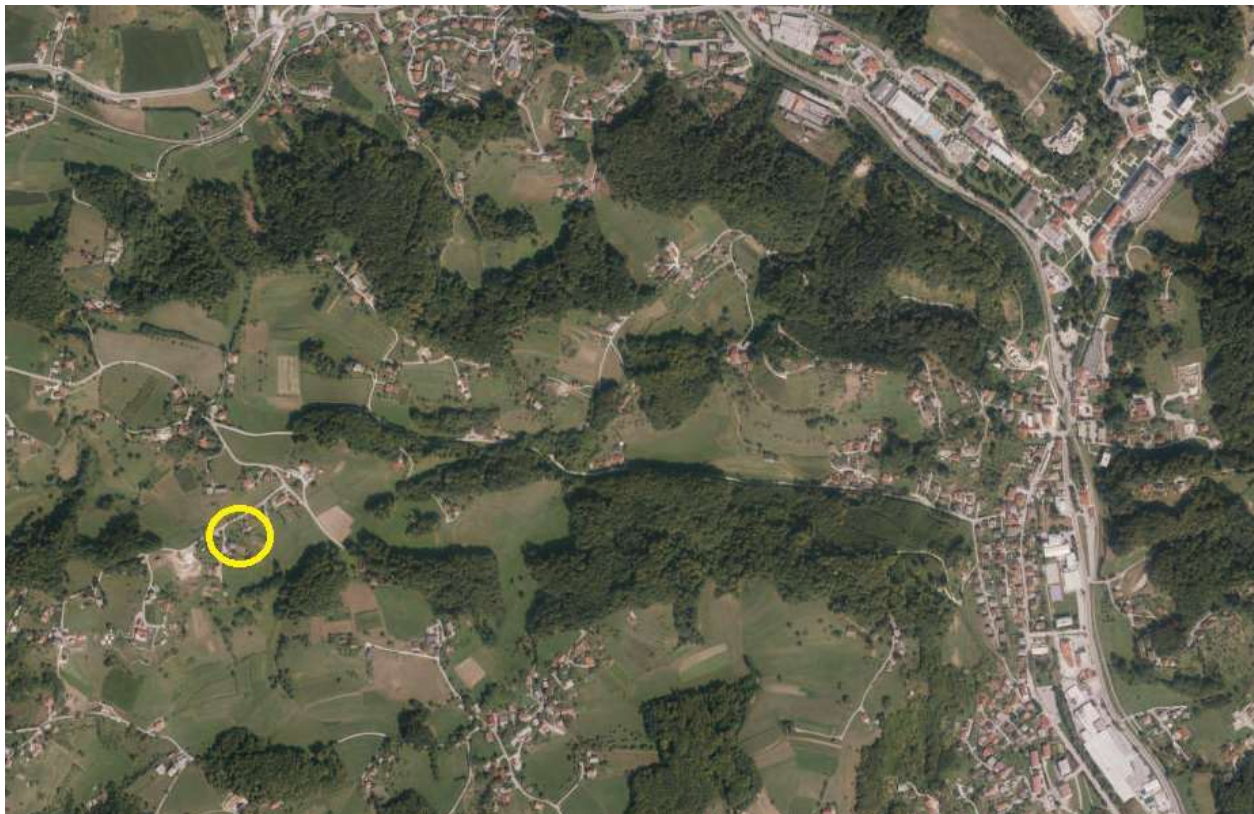
V postopku izdelave prostorskega akta se je izvedla presoja z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo tako z vidika obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture, presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture, presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture, ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami, ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo. Ugotovilo se je, da na območju in v njegovi neposredni bližini že obstajajo različni komunalni vodi in infrastruktura. Dopolnitve in prestavitve infrastrukturnih vodov se izvedejo v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.

2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

2.1 Opis območja OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje se nahaja zahodno od mesta Rogaška Slatina, v 1,5 km oddaljenem naselju podeželske narave Topole. Značilnost naselja je redka pozidava, na parcelah, ki se nahajajo tik ob prometnici, javnih poteh, od koder imajo dovoz na lastno zemljišče.



Slika 8: Lega območja OPPN v širšem prostoru

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

2.1.2 Ožje območje

Predmetno območje obsega parcelo 137/8 v k.o. Topole, ki v celoti ne predstavlja stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče se nahaja jugovzhodno, ob javni poti.

Parcela 137/8 je velika 2477 m², od tega je stavbnega zemljišča 1825,5 m², preostali del pa so površine kmetijskega zemljišča K1 v velikosti 651,5 m², ki niso predmet tega OPPN.

Možnost dostopa na parcelo je s severne in z zahodne strani, z javne poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981.



Slika 9: Ožje območje celotne parcele v širšem prostoru na katastru in DOF-u,
Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

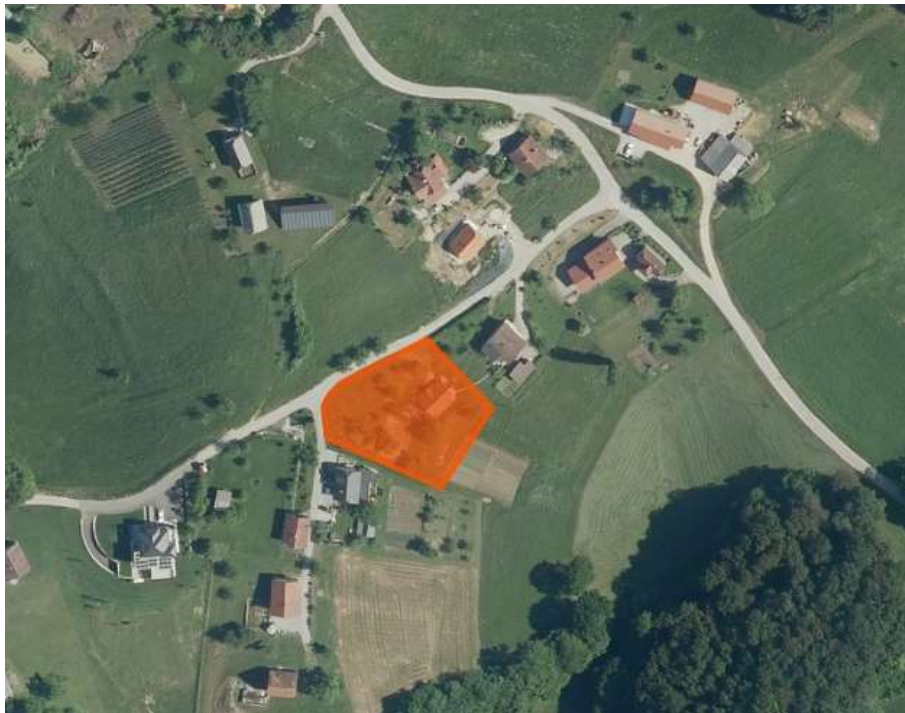


Slika 10: Ožje območje predmetne parcele OPPN na katastru in DOF-u,
Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

2.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

Na območju se nahaja delno pozidano zemljišče, v vzhodni strani parcele, kjer je pritličen gospodarski objekt, delno vkopan, namenjen delavnici. Na preostalem območju se nahaja manjši nasad in travnate površine. Dovoz je možen z javne poti s severne strani.



Slika 11: Obstoječe stanje zemljišča v širšem prostoru

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>



Slika 12 in 13: Dejansko stanje območja, obstoječa stavba gospodarskega poslopja, vir: lastnik parcele

3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja ene (1) enostanovanjske stavbe z namensko rabo določeno po občinskem prostorskem načrtu. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

Območje leži izven erozijskih območij na celotnem območju. Na parceli obstaja srednja verjetnost pojavljanja plazov.

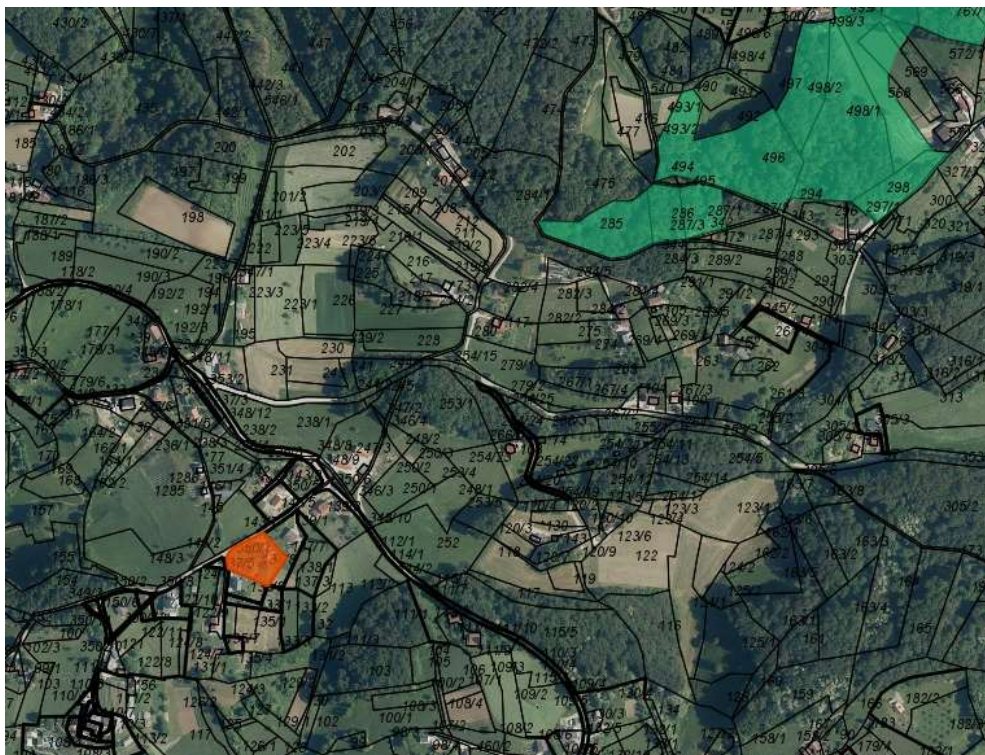


Slika 14: Območje leži izven erozijskih območij, na srednji verjetnosti pojavljanja plazov

Vir: <https://geohub.gov.si/porta-Atlas voda>

2.3.2 Ohranjanje narave

Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij ohranjanja narave.



Slika 15: Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij ohranjanja narave

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

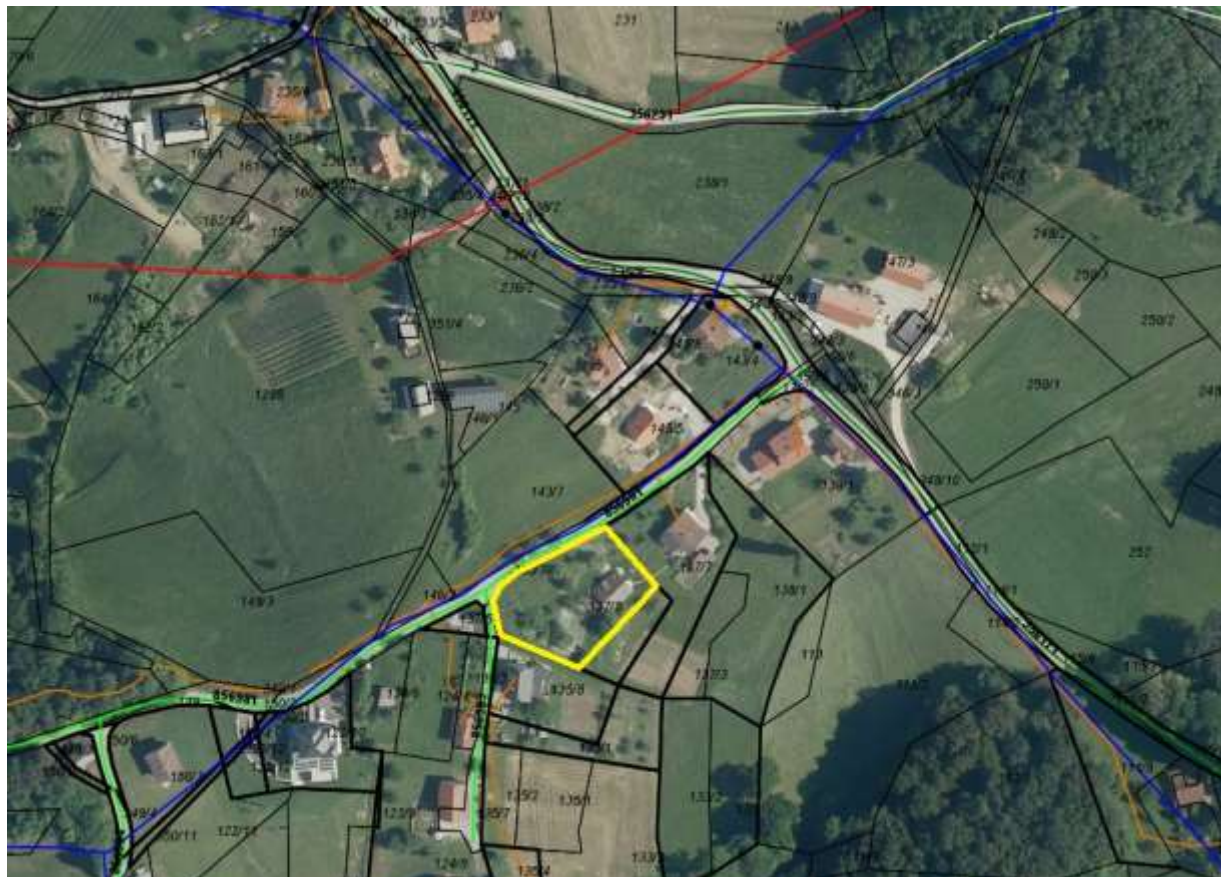


Slika 16: Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij kulturne dediščine

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

2.4 Gospodarska javna infrastruktura

Območje leži v neposredni bližini stanovanjske pozidave, kjer je opremljenost z obstoječimi komunalnimi in energetskimi vodi zadovoljiva. Potrebne bodo posamične prilagoditve in sekundarni vodi.



Slika 17: Območje z obstoječi komunalnimi vodi z mejo območja OPPN

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

3. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE

Vloga za izdajo **MNENJA**: z dne 5.3.2024, številka vloge:043238

NASLOVNIK:	MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Celje, Vodnikova ulica 3, 3000 Celje	7.3.2024	3563-0096/2024-2
<p>Ureditve v OPPN ležijo izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja, zato presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.</p>		

MNENJE

4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA

Nosilci urejanja prostora (NUP), ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v Občini Rogaška Slatina (del EUP TO1)**« (Uradni list RS, št. 32/2024, z dne 12.4.2024), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo **MNENJA K OSNUTKU**: Št. dok.: 043420 z dne 7.5.2024

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo , Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, gp.mnvp@gov.si Zavod RS za varstvo narave , OE Celje, Vodnikova ulica 3, 3000 Celje, zrsvn.oece@zrsvn.si	9. 5. 2024	35629-114/2024-2560-4	MNENJE NI POTREBNO!	
	8. 5. 2024	3563-0096 2024-5		
2. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 88, 3000 Celje gp.drsv-ce@gov.si	11.10.2024	35024-99/2024-9		
3. OKP Javno podjetje za komunalne storitve Rogaška Slatina d.o.o. , Celjska cesta 12, 3250 Rogaška Slatina, tajninstvo@okp.si	21.5.2024	007-11417/4-2024-UK		
4. Telekom Slovenije d.d. , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	10.5.2024	131841-CE/2173-PM		
5. Občina Rogaška Slatina , Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina, obcina@rogaska-slatina.si	31.5.2024	3500-0001/2024-9		
6. Elektro Celje d.d. , Vrunčeva 2a, 3000 Celje, info@elektro-celje.si	/	/		
7. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor , Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, gp.mnvp@gov.si	12.7.2024	35034-77/2024-2560-44-2560-4		

V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podane nobene pripombe, zato se v fazi predloga pridobiva samo mnenja tistih NUP, kjer je v fazi osnutka bila ugotovljena pomanjkljivost ali neusklajenost.

123. člen ZUreP-a-3 pravi, da se v fazi predloga OPPN pridobi mnenja samo za tiste nosilce urejanja prostora (NUP), ki v fazi osnutka niso podali pozitivnega mnenja ali, ki se jih sprememba ali dopolnitev, zaradi pripomb v času javne razgrnitve, dotika. Obvesti se torej samo tiste nosilce ter se jih hkrati pozove, za katere se meni, da se je akt od osnutka do predloga tako spremenil, da to vpliva na odločitev dotičnega NUP.

Ureditve v prostorskem aktu so, od faze osnutka do faze predloga, ostale enake. Pridobivalo se je mnenje Direkcije RS za vode, kljub pozitivnemu mnenju na osnutek, zaradi območja, ki leži na II. vodovarstvenem območju.

MNENJA NA OSNUTEK

5. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

- **Načrt s področja geotehnologije in rudarstva, Geološko – geomehansko poročilo, GM - 287/2024**, BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, št. elaborata: GM – 287/2024, Velenje, oktober 2024

- **Načrt s področja elektrotehnike: »NN priključek za hišo Prah na parcelni št. 137/8 k.o. 1180-Topole**, Gradbeno tehnični biro d.o.o., Ob parku 12, 2310 Slovenska Bistrica, št. elaborata: 3/1-035-2024, september 2024

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

6.1 Uvod – splošni del

Pobudnik, investitor in lastnik zemljišča, želi na obravnavanem območju, na delu parcele številka: 137/8 v k.o. Topole, zgraditi enostanovanjsko stavbo, z navezavo na obstoječe prometno omrežje ter izgradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote TO 1 (Topole) in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

Predmetno območje obsega parcelo 137/8 v k.o. Topole, ki v celoti ne predstavlja stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče se nahaja jugozahodno, ob javni poti, prometnici, ki omogoča dovoz in dostop do območja predvidene gradnje.

Parcela 137/8 je velika 2477 m², od tega je stavbnega zemljišča 1825,5 m², ki v celoti predstavlja gradbeno parcelo za gradnjo enostanovanjske stavbe, preostali del pa so površine kmetijskega zemljišča K1 v velikosti 651,5 m², ki niso predmet tega OPPN.

Velikost zemljišča je 1825,5 m². Parcela je delno pozidana, z gospodarskim poslopjem, v velikosti 115 m². Obstoječi objekt se ne odstrani.

Območje je dostopno z zahodne strani, javna poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981.

6.1.2 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3), se je začel s **»Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v Občini Rogaška Slatina (del EUP TO1)« (Uradni list RS, št. 32/2024, z dne 12. 4. 2024)**, ki ga je sprejel župan Občine Rogaška Slatina.

6.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila strokovne podlage za pripravo OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave OPPN.

Občina je pri Zavodu RS za ohranjanje narave (ZRSVN) pridobila mnenje o pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi pridobljenega mnenja je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep o pripravi skupaj s strokovnimi podlagami za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu, skupaj z mnenjem narave. Ministrstvu je poslala vlogo za dodelitev identifikacijske številke o prostorskem aktu. Ministrstvo sklep o pripravi s pripadajočim gradivom evidentira, mu dodeli identifikacijsko številko in ga javno objavi.

Občina je nato pripravila osnutek OPPN, ga javno objavila in pozvala nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh podajo svoje mnenje.

Po pridobljenih mnenjih na osnutek se je pripravil dopolnjen osnutek in se posredoval občini v javno razgrnitev in javno obravnavo.

V času javne razgrnitev na prostorski akt ni bilo podane nobene pripombe, zato se je pripravil predlog OPPN in se posredoval tistim NUP, ki mnenja na osnutek niso potrdili.

Elaborat ekonomike

Elaborat ekonomike vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN (ZUreP-3).

V pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) je v 2. členu (namen elaborata ekonomike) zapisano:

Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Na območju urejanja predmetnega OPPN in v njegovi neposredni bližini so izvedeni vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, dograditev le-teh ni potrebna. Načrtovane ureditve niso takšne narave, da bi bile potrebne investicije v družbeno infrastrukturo, zato se smatra, da izdelava elaborata ekonomike ni potrebna.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

6.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje OPPN se nahaja ob javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981, od koder ima tudi dovoz in dostop. Zemljišče se nahaja jugozahodno od javne poti.

Parcela je delno pozidana, z gospodarskim poslopjem, v velikosti 115 m², ki se nahaja v jugovzhodnem delu. Nova stanovanjska stavba se umešča na jugozahodni del parcele.

6.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Načrtovane prostorske ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- gradnja enostanovanjske prostostoječe stavbe,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Območje leži ob obstoječi javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981. Stavbno zemljišče OPPN se nahaja jugozahodno, ob javni poti, ob prometnici, ki omogoča dovoz in dostop na območje predvidene gradnje.

Predvidena je gradnja ene (1) enostanovanjske prostostoječe stavbe na lastni parceli, s parkiranjem avtomobila na parceli.

Etažnost stavbe je maksimalno K+P+M (klet, pritličje, mansarda).

Stavba je lahko nižje etažnosti. Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega dela lista 4.2..

Fasada je v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...). Prepovedane so žive in kričeče barve.

Streha stanovanjske stavbe je simetrična dvokapnica z naklonom strehe od 30° do 45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe nad osnovnim tlorisom. Sleme vzdolž daljše stranice objekta mora biti vzporedno s plastnicami terena. Na pripadajočih objektih, garaži ali nadstrešnici, je streha lahko ravna. Kritina je iz različnih materialov (priporočena iz opeke ali kakega drugega naravnega materiala (les, slama) in barv. Dopustne so odprtine za okna, vrata ipd.

Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene.

Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s faktorji, ki ne presegajo dovoljenih:

- faktor pozidanosti gradbene parcele (FZ): max dovoljen je 40% in faktor zelenih površin (FZP): najmanj 10%.

V grafičnem delu je prikazan tloris stanovanjske stavbe, območje dovoza, odstava avtomobila, kjer je dopustna gradnja nadstrešnice ali garaže. Zarisana enostanovanjska stavba v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.

Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z domačimi vrstami rastlinja. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino.

Vrste dopustnih dejavnosti, dopustnih gradenj in dopustnih objektov:

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje na stavbnem zemljišču, z oznako prostorske enote TO 1 (Topole) in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z vrsto dejavnosti in veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

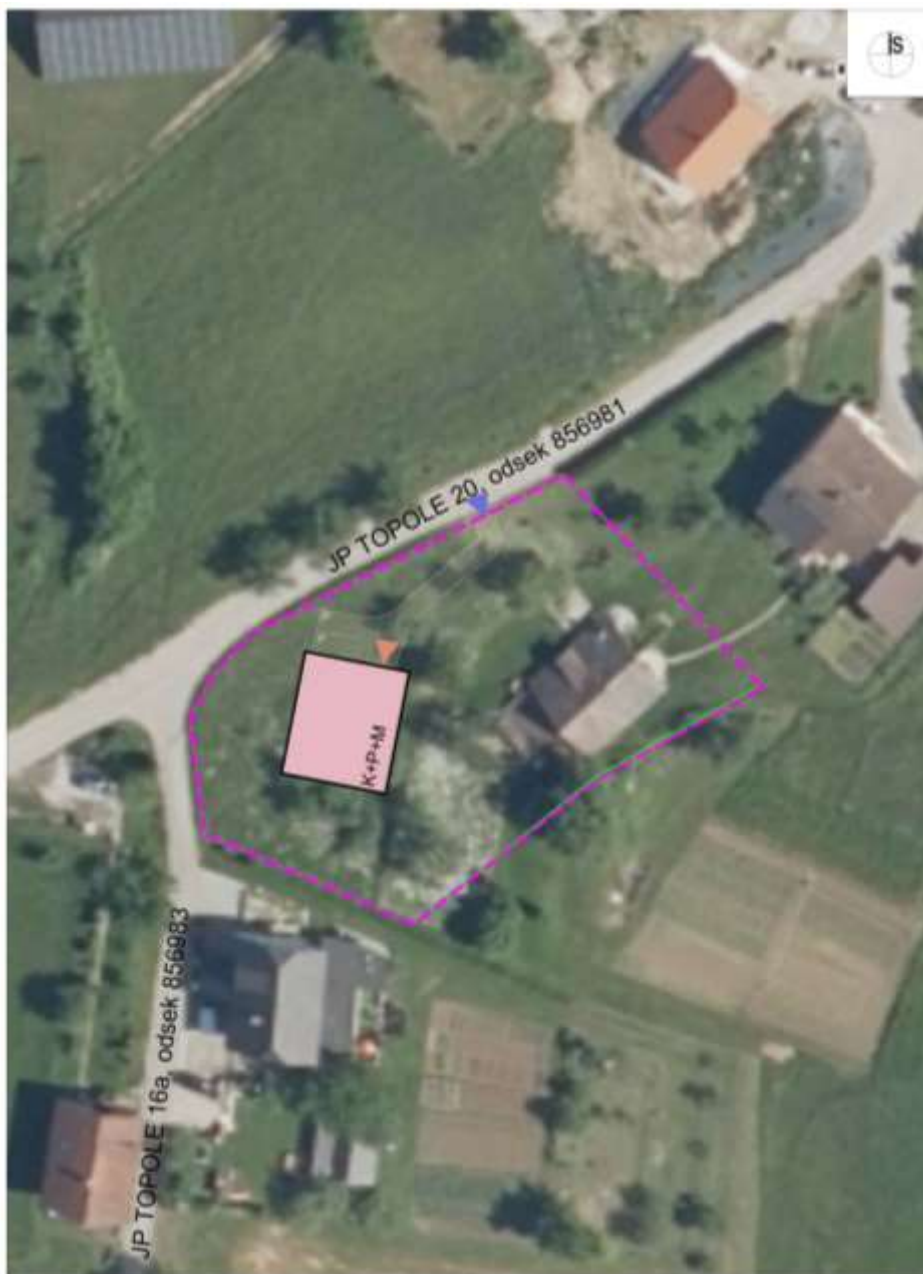
- eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe,
- gradbeno inženirski objekti:
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Vrste dopustnih dejavnosti so skladne z namensko rabo območja:







- bivanje,
- dopolnilne dejavnosti na kmetijah – obrtna delavnica, mizarstvo,
- stavbe za storitvene dejavnosti: do 200 m² BTP objekta ali dela objekta.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.



LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	PREDVIDENO ENOSTANOVANJSKE STAVBE
	PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
	SMER DOVOZA
	SMER VHODA
	ETAŽNOST STAVBE

Slika 18: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi, z določili OPN Rogaška Slatina.

Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se dopuščajo v okviru določil tega odloka:

- nadstrešek,

- nadstrešnica,
- garaža,
- zimski vrt,
- letna kuhinja,
- bazen.

Nezahtevni in enostavni objekti so lahko od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Postavitev ograj na cestni strani je lahko visoka maksimalno 0.75 m in v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višja je lahko samo izjemoma, če se dokaže zadostna transparentnost ograje, na kar ja potrebno pridobiti soglasje upravjalca ceste. Ograjevaje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.

V primeru višjih premostitev terenskih razlik se naj planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi izvajajo kaskadno, vsak posamezni zid do višine 1.50 m. Ti morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).

6.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

6.4.1 Opis prometnih ureditev in parkiranje

Vse rešitve glede prometnega urejanja so opredeljene na podlagi obstoječega stanja in usmeritev prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

Dostop in dovoz na parcelo je omogočen iz javne poti Topole 20, šifra odseka 856981 s severne strani in z zahodne strani javne poti Topole 16a.

Parkiranje je predvideno na lastni parceli, potrebno je zagotoviti 2 PM za stanovanjsko enoto. Možna je postavitev nadstrešnice ali garaže, natančna velikost in umestitev se določi v projektni dokumentaciji.

6.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Predvideno pozidavo je možno delno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

Vodovodno omrežje

Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje v ulici Topole 20. Zgraditi je potrebno priključek ustreznih dimenzij in vodomerni jašek, v skladu s pogoji upravljalca.

Pri izgradnji je potrebno upoštevati vse tehnične predpise s področja oskrbe z vodo in predpise upravljalca.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju ni kanalizacijskega omrežja za odvod sanitarnih-komunalnih odpadnih vod.

Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).

Mejne vrednosti parametrov onesnaženosti iz male komunalne ČN so opredeljene v Prilogi 1 Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19) in terminskih rokov za prilagoditev odvodnjavanja.

Padavinske vode od objekta in okolja se vodijo v zbiranje in ponikanje na parceli investitorja.

Po izgradnji javne kanalizacije in pridobitvi možnosti priključevanja je potrebno MKČN opustiti in na podlagi pridobljenega Soglasja za priključitev izvesti vse aktivnosti in opravila za izvedbo priključitve.

Elektroenergetsko omrežje

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljalca. Zgradi se ustrezno NN omrežje z navezavo na obstoječo TP.

Elektronske komunikacije

V bližini območja se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljalca.

Ogrevanje in učinkovita raba energije

Ogrevanje bo urejeno individualno.

Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice), elektrike ali plina.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseke na GJI.

6.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

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 Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

6.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

Grafičnih prikazov ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave v vsebini grafičnega dela OPPN ni, saj ureditev s takšno vsebin ni in jih ni bilo mogoče ali potrebno prikazati.

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje ogrevanje z energetskimi viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin...).

Varstvo pred hrupom

Na območju naj veljajo mejne vrednoti kazalcev hrupa vsaj za III. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Izbirajo se naj naprave z nižjo zvočno močjo. Zunanje enote toplotnih črpalk naj bodo usmerjene stran od sosednjih objektov in spalnih prostorov, v primerni oddaljenosti od sosednjih parcel. Če je odmik zunanje enote toplotne črpalke manjši od 4,0 m, je potrebno pisno soglasje lastnika sosednjih zemljišč.

Vodni režim in stanje voda

Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

Na območju obstaja srednja verjetnost erozijskega pojavljanja plazov.

Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).

Padavinske vode iz strešin se zbirajo v zbiralniku ob objektu, preliv iz zbiralnika se izvede v lokalno ponikalnico ali razpršeno po terenu, ki se izvede v skladu z izdelanim geotehničnim mnenjem. Padavinske vode iz utrjenih površin in dovozne ceste se odvajajo razpršeno po terenu.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Po podatki podatkih z javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na srednji verjetnosti pojavljanja plazov in leži izven erozijsko ogroženem območju. Izdelano je bilo

Geološko mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja na temeljni plošči na območju parcele št. 137/8 k. o. Topole ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na območju predvidene gradnje (BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, številka: GM – 287/2024, Velenje, oktober 2024), iz katerega je razvidno, da ni zaslediti nobenih znakov nestabilnosti tal oziroma zdrsov zemljin. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal (meljast pesek in meljast grušč) na obravnavani lokaciji ni pričakovati nevarnosti za pojave globalne nestabilnosti terena. Ob ustreznem dimenzioniranju predvidenih podpornih konstrukcij bo ohranjena tudi stabilnost in varnost pobočja oziroma ceste nad obravnavano parcelo.

Za meteorne vode, ki bi lahko dotekale po površini (predvsem s ceste) naj se uredi površinske zajeme (mulde ali betonske kanale) in odvode po ustrezni vodotesni meteorni kanalizaciji v primeren odvodnik. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta.

V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti geomehanski nadzor ter vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

6.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost. Nahaja se v srednji verjetnosti erozijskega pojavljanja plazov. Območje se nahaja na območju srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov.

Obravnavano območje spada v IV. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,175 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

Stavba mora biti projektirana in grajena tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavca vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

6.8 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Skupne določbe glede dopustnih odstopanj

Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

Dopustna so odstopanja od količbenih točk parcel namenjenih gradnji v smislu prilagoditve bodočim ureditvam, obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru, pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predvidene s tem odlokom.

Odstopanja pri načrtovanju objektov

(3) Natančna lokacija in velikost nadstrešnice ali garaže se lahko opredeli v projektni dokumentaciji. Zarisan enostanovanjsko stavbo v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.

Odstopanja glede prometne ureditve in parkiranja

Mikrolokacijo dovoza, obliko, velikost in lokacijo parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

6.9 Obveznost investitorjev, lastnikov in izvajalcev

Pogoji za vzdrževalna in druga dela

Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Obveznost ob pripravi projektne dokumentacije

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Obveznost v času gradnje

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje

7. SKLEP

8. POVZETEK ZA JAVNOST