

## **9. Obrazložitev in utemeljitev OPPN**

### **9.1 Uvod - splošni del**

Razlog za pripravo OPPN predstavljajo potrebe investitorja po umestitvi nove stanovanjske hiše s komunalno in zunanjo ureditvijo.

Predmet OPPN je ureditveno območje, ki se nahaja na nepozidanem stavbnem zemljišču naselja Mestinje. Območje OPPN je na zahodu omejeno s pozidanimi stanovanjskimi površinami in lokalno cesto, na vzhodu in jugo s stavbnimi površinami v kmetijski rabi. V neposredni bližini ureditvenega območja poteka javna komunalna infrastruktura (javna cesta, vodovod, elektrika in telekomunikacijski vodi).

Velikost območja prostorske ureditve znaša cca. 1152 m<sup>2</sup>, obsega pa zemljišče s parc. št. 422/6, k.o.1185 Pijovci, ki je v naravi travnik.

Predvidena ureditev, ki se načrtuje v območju gradbene parcele:

- izgradnja enodružinske stanovanjske hiše
- možnost izgradnje enostavnih in nezahtevnih objektov
- ureditev zunanjih površin
- izgradnja priključkov na javno komunalno infrastrukturo

Osnovna namenska raba površin: stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS). Kot spremljajoča dejavnost je mirna storitvena dejavnost, ki za naselje ni moteča (intelektualne dejavnosti, mirne storitvene dejavnosti).

### 9.1.1 Utemeljitev skladnosti OPPN s prostorskimi akti Občine Šmarje pri Jelšah

Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN).

Skladno s prostorskim aktom (OPN) opredeljuje prostorsko enoto, v kateri se izvaja OPPN za območje EUP ME 07 kot območje, ki je namenjeno stanovanjskim površinam.



Slika 12: Izsek iz prostorskega plana (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=smarje pri jelsah>)

### Skladnost s strateškim delom prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10)

#### - tretja točka 10. člen (zasnova prostorskega razvoja občine):

»Območje Mestinja je prav tako območje intenzivnega razvoja poselitve, ki pa mu bomo predvsem krepili vlogo gospodarskega središča. «

#### - prvi odstavek 13. člen (razvoj poselitve):

»Koncept poselitvenega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah temelji na zagotavljanju umeščanja dejavnosti stanovanj in infrastrukture predvsem v okviru strjenih naselij in komunalno opremljanje površin za bivanje, oskrbo in storitve na primernih lokacijah ter površin za rekreacijo in preživljanje prostega časa.....«

#### - drugi odstavek 17. člen (usmeritve za razporeditev stanovanj):

»...Stanovanjsko dejavnost se prioriteto usmerja na nezazidana stavbna zemljišča. Največ jih je v naseljih Šmarje, Mestnje in Dvor. Stanovanjsko dejavnost bomo prednostno usmerjali v ta območja tako, da bomo poselitev zgoščevali.«

### **- peta točka 38. člen (zasnova infrastrukturnih sistemov):**

»...Še naprej se bo skrbelo za skladno komunalno opremljanje. Tako se bo poskrbelo, da bodo zemljišča poselitvenih območij opremljena vsaj z minimalno komunalno infrastrukturo, ki zagotavlja oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter navezavo na javno cestno omrežje. Manjkajočo komunalno infrastrukturo se bo dograjevalo, dotrajano pa saniralo. Za vsa območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov bo potrebno izdelati programe opremljanja za komunalno infrastrukturo. «

### **Skladnost z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah**

Krovni prostorski akt Občinski prostorski načrta (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN) v 7. členu Preglednici 1 predvideva za celotno EUP ME 07 izvedbo OPPN v katerem se predvidi zgostitev obstoječe strukture stanovanjske pozidave z zapolnjevanjem, zaokroževanjem. Ohranja se naj zasnova naselja z namenom varovanja in vzpostavljanja kakovostnih ambientov pokrajine in ohranjanja avtohtonih oblik poselitve. Podrobna namenska raba zemljišč znotraj EUP ME 07 je opredeljena kot SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Razloge za pripravo OPPN predstavlja potreba po ureditvi območja in izgradnji komunalnih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo ter sprejetju izvedbenih pogojev, ki bodo pravna podlaga za gradnjo enostanovanjskega objekta na tem območju.

Pripravljaivec OPPN Občina Šmarje pri Jelšah ima za južni del EUP ME 07 izdelane strokovne podlage za ureditev južnega dela stanovanjskega območja v EUP ME 07 v Mestinju, št. 1/22, september 2023. Izdelane strokovne podlage zajemajo parcelo št. 422/6 k.o.1185 Pijovci.

Gradnja nove stanovanjske hiše ne bo ovirala razvoja sosednjih območij glede pozidave kot tudi ne širitve komunalne ureditve. Predviden dostop na območje prostorske ureditve, prav tako ne spreminja prometne ureditve preostalega območja EUP ME 07, ki je obdelan v izdelanih strokovnih podlagah. Za predvideno območje OPPN so urejeni vsi komunalni priključki na obstoječo javno komunalno infrastrukturo, ki je razpoložljiva v EUP ME 07.

### **Izvedbeni del za posamezna območja enote urejanja:**

#### **6. člen**

Celotno območje občine je razdeljeno na enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP), ki se ponekod delijo še na manjša območja (v nadaljevanju: pod EUP). Posamezna EUP oziroma pod EUP je zaključeno območje, za katero so določeni namenska raba, prostorski izvedbeni pogoji in obveznost izdelave OPPN.

#### **7. člen – Preglednica 1: Prikaz členitve občine na EUP in pod EUP**

**NA** - Mestinje

**EUP** - ME 07

**PNRP** - SS

**PA** - OPPN\* (predviden občinski podrobni prostorski načrt)

**urb. tip** - N1/2/4

**stavb. tipi** - A1/1

**FZ** - 0,4

**ZP** - 30

**Usm. OPPN/poseb. dol.** - točka (3) 55. člena

Usmeritve 14. člena OPN glede lege objektov (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 14. člena OPN):

(1) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Novozgrajeni objekti se podrejajo regulacijskim linijam cest in komunalnih vodov. V OPPN je določena gradbena meja, katere se novozgrajeni glavni objekt lahko dotika ne sme pa jo presegati ali pa so od nje umakne v notranjost.*

(2) Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Novozgrajeni objekt v območju OPPN upošteva značilen vzorec poselitve in so zagotovljeni vsi svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji ki so določeni z veljavnimi predpisi glede na obstoječo gradnjo.*

(3) Odmik objektov od javnih cest se glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Novozgrajeni objekti v območju OPPN upoštevajo zahtevane odmike od javnih cest. Gradbena meja na severni strani je od javne ceste odmaknjena 5,00m.*

(4) Novozgrajene stavbe morajo biti od gozdnega roba, ki se na novo izoblikuje zaradi gradnje, odmaknjene vsaj eno drevesno višino (20–30 m), ostali novozgrajeni objekti in ureditve, ki so na nivoju zemljišča, pa vsaj 2 m. Kadar takšen odmik ni zagotovljen, investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojih objektih, ki jih lahko povzročijo normalno gospodarjenje s sosednjim gozdom ali ujme ter sanacija njihovih posledic

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*V območju OPPN kot tudi v širšem območju prostorske enote ni gozdnih površin.*

Usmeritve 15. člena OPN glede pogojev za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 15. člena OPN):

(1) S posegi v prostor je potrebno ohranяти obstoječe dominante in značilne poglede. Pri določanju višin objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da novi objekti ne izstopajo iz silhuete naselja (višinski gabarit objektov praviloma ne sme presegati prevladujočega višinskega gabarita obstoječih stavb za več kot pol etaže, pri čemer se ne upošteva dominant).

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Lego stavb je potrebno skrbno in smiselno prilagoditi izbiri tipologije zazidave, kot tudi terenu samemu, ki se v naklonu od zahoda pada proti vzhodu. Predviden objekt ne bo izstopal iz silhuete obstoječega naselja in z višinskim gabaritom ne bo presegal prevladujočega višinskega gabarita že obstoječih objektov.*

(2) Ohranяти je potrebno čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije zlasti travniške sadovnjake na vaških robovih, visoke zasaditve na robovih ograd, ki imajo značaj zaščite proti vetru, obvodno vegetacijo, posamezna drevesa ob domačijah ter posamezna drevesa, pomembna za prepoznavnost javnih površin. Kadar zelenih potez in posameznih dreves ni mogoče ohranяти, jih je potrebno po končani gradnji ponovno zasaditi, pri čemer je potrebno uporabiti avtohtone vrste. Delno

ohranjene vaše robove je potrebno dopolniti z lokalno značilnimi sadnimi sortami.  
*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Ureditve okolice objekta v ureditvenem območju mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem. Zunanje ureditve pri objektu in v celotnem ureditvenem območju morajo biti načrtovane celovito z uporabo ustreznih materialov, usklajeno z arhitekturo objektov. Okolica objekta naj bo urejena skladno z okoliško krajino. Ozelenitve okolice objektov se izvedejo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, tujerodne se uporabljajo v minimalnem obsegu. Zaželeno je saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst kot so lipe, gabri, bori ... Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber), žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (ciprese), niso dovoljene.*

Usmeritve 16. člena OPN glede urbanističnih tipov (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 16. člena OPN):

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na morfološke značilnosti pozidave določeni urbanistični tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede lege in razmestitve objektov. Urbanistični tip na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če je za le-to določen, je razviden iz Preglednice 1 v 7. členu tega odloka.

(2) Preglednica 5: Urbanistični tipi na območju občine

**NASELJA – OBMOČJA S PREPOZNAVNI VZORCEM POZIDAVE [N1]**

historično jedro [N1/1]

- jedro z osrednjim trgom [N1/1/1]
- obcestno jedro [N1/1/2]
- gručasto jedro [N1/1/3]

območja tradicionalne pozidave [N1/2]

- gručasta pozidava [N1/2/1]
- obcestna pozidava [N1/2/2]
- slemenska pozidava [N1/2/3]
- pozidava po terenu [N1/2/4]

območja sodobne pozidave [N1/3]

- mrežni (ulični) vzorec pozidave [N1/3/1]
- svojevrstna območja [N1/3/2]

**NASELJA – NEPOZIDANA OBMOČJA, OBMOČJA PRENOVE IN SANACIJE [N2]**

**KRAJINA – OBMOČJA S PREPOZNAVNI VZORCEM POZIDAVE [OP1]**

slemenska pozidava [OP1/1]

razpršena pozidava [OP1/2]

(3) Območja s prepoznavnim vzorcem pozidave (N1 in OP1):

- Pri umestitvi novih objektov je potrebno upoštevati velikostna razmerja in razporeditev obstoječih objektov v EUP oziroma podEUP ter druge značilne poteze v prostoru (razpoznavne gradbene linije, parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov, prostorsko pomembnejše naravne prvine), pri čemer je potrebno zagotavljati ustrezno prometno opremljenost območja.

Upoštevanje določil se določi na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, s katero se utemelji umestitev načrtovanih objektov.

Analiza mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3.1) Pri območjih historičnih jeter (N1/1) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:

- Zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč odmaknjeni najmanj polovico svoje višine od najvišje točke terena do kapa, vendar ne manj kot 2,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri

gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo oziroma postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen ograje ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).

- Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije. Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosedanji objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojkah, stavbah v nizu in podobnih tipih gradenj.

- Pomožne stavbe je praviloma potrebno umeščati v zaledje parcel, namenjenih gradnji (ne ob glavno komunikacijo oziroma osrednji trg).

- Pri podtipu historično jedro s trško zasnovo (N1/1/1) je potrebno upoštevati značilno umestitev objektov okrog osrednjega trga.

- Pri podtipu historično jedro z obcestno zasnovo (N1/1/2) je potrebno upoštevati značilno postavitve objektov glede na komunikacijo in prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).

- Pri podtipu historično jedro z gručasto zasnovo (N1/1/3) je potrebno upoštevati značilno postavitve objektov v gručo.

(3.2) Pri območjih tradicionalne pozidave (N1/2) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:

- Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo oziroma postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen ograje ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).

*Obrazložitev in utemeljitev:*

- osnovni objekt se umesti znotraj površine določene z gradbeno mejo tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objekta v okviru gradbene parcele. Osnovni objekt (nad in pod terenom) je, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljen od meje zemljiških parcel na vzhodni, južni in zahodni strani 4,00 m, na severni strani 5,00 m, kot določa gradbena meja;

- *nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo izven določene gradbene meje. Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od zemljiških parcele je najmanj 1,5m. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča;*
- *parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne se lahko gradijo do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje.*
- *škarpe in podporne zidove se lahko gradi do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje;*
- *ograje je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje;*
- *Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije. Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosednji objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojčkih, stavbah v nizu in podobnih tipih gradenj.*
- *Pri podtipu gručasta pozidava (N1/2/1) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov v gručo.*
- *Pri podtipu obcestna pozidava (N1/2/2) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na komunikacijo in prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).*
- *Pri podtipu slemenska pozidava (N1/2/3) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren (sleme, greben ipd.) in glavno komunikacijo. Upoštevati je potrebno prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).*
- *Pri podtipu pozidava po terenu (N1/2/4) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren. Praviloma mora biti daljša stranica stavbe postavljena vzporedno s plastnicami.*

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Urbanistični tip v prostorski ureditvi OPPN je N1/2/4. Podrobnejši pogoji glede umestitve objekta na teren se upošteva v celoti tako, da je daljša stranica objekta postavljena vzporedno s plastnicami terena.*

**(3.3) Pri območjih s sodobnim vzorcem pozidave (N1/3) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:**

**(3.3.1) Ulična pozidava - mreža (N1/3/1):**

- **Upoštevati je potrebno določila prve in druge alineje točke (3.2) tega člena.**
- **Umestitev novih objektov mora upoštevati značilno postavitvev ob komunikacijah, ki tvorijo mrežno zasnovo. Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščenem terenu postavljena vzporedno s plastnicami. Če je za posamezno EUP oziroma podEUP značilna (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb) enotna orientacija slemen, jo je potrebno upoštevati.**

**(3.3.2) Svojevrstno območje (N1/3/2):**

- Upoštevati je potrebno določila prve in druge alineje točke (3.2) tega člena.
- (3.4) Pri območjih v krajini (OP1) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:
- Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odklik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen ograje ob javnih cestah, pri katerih se odklik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).
  - Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije. Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosedanja objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojčkih, stavbah v nizu.
  - Pri podtipu slemenska pozidava (OP1/1) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren (sleme, greben ipd.) in glavno komunikacijo. Upoštevati je potrebno prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).
  - Pri podtipu razpršena pozidava (OP1/2) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren ter medsebojno postavitvev objektov znotraj posameznega sklopa stavb (npr. domačije). Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščnem terenu postavljena vzporedno s plastnicami
- 4) Nepozidana območja, območja prenove in sanacije (N2) se urejajo z OPPN. Podrobnejše usmeritve in pogoji za ta območja podani v 53. do 55. členu tega odloka.

Usmeritve 17. člena OPN glede stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 17. člena OPN):

(1) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po posameznih EUP oziroma podEUP je razvidna iz Preglednice 1 v 7. členu tega odloka.

*Obrazložitev in utemeljitve:*

*Pri določanju velikosti novogradnje se v OPPN za EUP ME 07 upoštevati faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ), ki je razmerje med zazidano površino osnovnega objekta in pomožnih objektov ter celotno površino gradbene parcele, namenjene gradnji:*

- faktor zazidanosti je maksimalno 0,4;
- minimalni delež zelenih površin je vsaj 30%;

(2) V primeru, ko je obstoječa zazidanost parcele, namenjene gradnji, večja od dovoljene, so na tej parceli dovoljene:

- rekonstrukcije brez povečanja površine objektov,
- odstranitve objektov,
- vzdrževanje in spremembe namembnosti objektov, slednje so dovoljene takrat, kadar se ne povečuje število potrebnih



parkirnih mest,

- gradnja na mestu prej odstranjenega objekta v istih ali manjših gabaritih.

Usmeritve 18. člena OPN glede stavbnega tipa (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 18. člena OPN):

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na značilnosti arhitekturnega oblikovanja določeni stavbni tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede velikosti, oblikovanja in rabe materialov pri stavbah. Stavbni tipi na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če so za le-to določeni, so razvidni iz Preglednice 1 v 7. členu tega odloka

(2) Preglednica 6: Stavbni tipi na območju občine

HIŠA [A1]

tradicionalna prostostoječa hiša [A1/1]

tipska prostostoječa hiša [A1/2]

sodobna prostostoječa hiša [A1/3]

BLOK [A2]

TRŠKA HIŠA [A3]

SVOJEVRSTNA STAVBA [A4]

enostavna svojevrsna stavba [A4/1]

svojevrsna stavba s posebnim oblikovanjem [A4/2]

manjši paviljonski objekt [A4/3]

GOSPODARSKI OBJEKT [A5]

manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave [A5/1]

manjši gospodarski objekt na območju sodobne pozidave [A5/2]

hala [A5/3]

STAVBA V OKVIRU OPPN

(3) Odstopanja od določil za posamezni stavbni tip so možna pri oblikovanju prefabriciranih objektov, ki so v celoti standardizirani (npr. čistilna naprava, silos, rastlinjak ipd.). Dopustno višino lahko presegajo tudi deli stavbe, ki so sestavni deli inštalacij (komunikacije, ogrevanje, strojne in elektro inštalacije ipd.), sončni sprejemniki, fotovoltaične celice, ograje, telekomunikacijski objekti ipd., vendar le v skladu s pogoji iz 15. člena tega odloka. V kontrastu z okoljem in določili za posamezni stavbni tip je možno oblikovati posamezne stavbe, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov s ciljem vzpostavitve nove prostorske dominante in večje razpoznavnosti območja. V tem primeru je potrebno oblikovalske rešitve pridobiti z javnim natečajem.

(4) V primerih, ko je maksimalna višina podana v metrih, navedena vrednost predstavlja višino najvišjo višino stavbe oziroma slemena nad koto urejenega terena. Ob gradnji na neravnem terenu se kot dovoljena višina upošteva višina na nevkopanem delu stavbe oziroma najnižja višina terena ob stavbi. V izjemnih primerih, ko se objekt umešča na teren z naklonom nad 25°, je možno odstopanje od teh določil, vendar ne več kot za 1,5 m. Odstopanje je potrebno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Pomožni objekti za lastne potrebe, ki so stavbe, morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe.

(6) Kot prostostoječa hiša (A1/1) se praviloma oblikujejo stanovanjske, gostinske, upravne in pisarniške stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena ter večnamenske stavbe.

(6.1) Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1)

(6.1.1) Velikost

- Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m<sup>2</sup> in 400 m<sup>2</sup>.

- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,4, v primeru stanovanjskih dvojčkov pa vsaj 1:2. Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno, kadar jih ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenege terena oziroma ni prostorskih možnosti. Tloris je lahko tudi sestavljen (npr. v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih, oziroma na način, ki je značilen za okolico.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Predviden je podolgovat tloris osnovnega kubusa brez zunanjih pomožnih prostorov, v razmerju stranic vsaj 1:1,4*

- Višinski gabarit stavbe je lahko največ  $(K) + P + 1 + M$ , pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena, hkrati pa je potrebno upoštevati tudi pogoje iz 15. člena tega odloka. Višinski gabarit stavb je za nekatere EUP oziroma podEUP podrobneje določen v Preglednici 1 v 7. členu tega odloka. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo, s katero bo utemeljeno, da stavba višinsko ne izstopa iz silhuete naselja ali krajine oziroma so upoštevani pogoji iz 15. člena tega odloka.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

- maksimalni višinski gabarit je  $(K) + P + 1 + M$ . V primeru gradnje kleti je ta v celoti vkopana;
- nadzidava stavbe se lahko izvaja le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita.
- kolenčni zid v mansardi je max višine 1,40m;

#### (6.1.2) Oblikovanje - splošno

- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Arhitektonsko oblikovanje stavbe izhaja iz lokalne tradicije. Predvidena je pravokotna zasnova objekta s pokritimi terasami in drugimi pomožnimi objekti.*

#### (6.1.3) Oblikovanje strešin

- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri- in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon streh obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°).
- Dopušča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene. Ravne površine lahko obsegajo največ 25 % celotne površine (pravokotna projekcija) strehe.
- Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

- streha je simetrična dvokapnica s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta oziroma dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni;
- dovoljena je kombinacija dvokapnice z ravnimi strehami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene;
- naklon dvokapne strehe je dovoljen v razponu od 35° do 45°;
- strešna kritina je lahko opečne barve, sive, črne ali rjave barve;
- odpiranje strešine glavnega objekta je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na strehi morajo biti enako oblikovane. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe;
- dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

#### (6.1.4) Oblikovanje fasad

- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Fasade oziroma fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke in polkrožnih lesenih brun niso dovoljene.
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.

Obrazložitev in utemeljitev:

- horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni in naj izhajajo iz funkcije objekta. Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni;
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Možna je tudi kombinacija navedenih fasadnih oblog. Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih ali zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve niso dovoljene. Osvetlitev fasad mora biti projektirana in izvedena v skladu z veljavno zakonodajo, z namenom preprečevanja svetlobnega onesnaževanja okolja;

#### (6.1.5) Drugo

- Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
- Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomenik, postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitve naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

#### (6.1.6) Posebni pogoji za oblikovanje pomožnih objektov za lastne potrebe

- Razmerje stranic pri tlorisnem gabaritu mora biti vsaj 1:1,2.

- Pri samostojno stoječih pomožnih objektih je dovoljena tudi ravna streha ali streha v minimalnem naklonu. Strešne frčade niso dopustne.
- Izvedba frčad ni dopustna.
- Ute oziroma senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot paviljone.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Tlorisna velikost ni posebej določena, vendar je potrebno upoštevati dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišča, ki je 0,4. Pri oblikovanju pa je potrebno upoštevati naslednje pogoje: objekti morajo biti oblikovani arhitekturno kvalitetno in usklajeni z osnovnim objektom (npr. v barvah, materialu in podobno), čim bolj nevtrarno ter neagresivno se morajo vključiti v okolico. Strehe pomožnih objektov so lahko ravne. Če so objekti v celoti ali delno vkopani, so dopustne tudi betonske ali ozelenjene strehe.*

*Postavitev objektov ne sme ovirati manipulacijskega prostora potrebnega za glavne objekte v okviru ureditvenega območja ali zmanjšati potrebnih površin za parkiranje.*

(11) Za stavbe v okviru OPPN so podrobnejše usmeritve in pogoji podani v 55. členu tega odloka in sicer:

Območje EUP z oznako ME 07:

Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN

- dozidave in nadzidave obstoječih zakonito zgrajenih objektov
- gradnja objektov na mestu prej odstranjenih objektov, če je potrebna zaradi neustreznih tehničnih lastnosti obstoječih objektov
- gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov
- za gradnje iz prejšnjih alinej je potrebno upoštevati določila tega odloka, pri čemer za območje veljajo pogoji iz preglednice 1. v 7. členu tega odloka

Usmeritve za izdelavo OPPN

Dejavnosti

- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

- maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,4
- minimalni delež zelenih površin: praviloma vsaj 30 %
- maksimalna etažnost: (K) + P + + 1 + M

Druge usmeritve

- območje se pretežno namenja individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše) z največ dvema stanovanjema na stavbo
- na posameznih zaključenih območjih je možno urediti tudi sklope strnjene pozidave (gradnja v nizu)
- gradnja sledi poteku plastnic

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Pri izdelavi prostorskega akta so v celoti upoštevane usmeritve za območje EUP z oznako ME 07.*

Usmeritve 20. člena OPN glede oblikovanja, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet) (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 20. člena OPN):

(1) Pri novogradnjah in pri spremembah namembnosti stavb ter rekonstrukcijah, s katerimi se spreminja namembnost stavb, je potrebno na parkiriščih in v garažah na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce.

(2) Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna

mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo.

(3) Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, potrebno upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni parceli, namenjeni gradnji:

- Eno- in dvostanovanjske stavbe - 2 PM/stanovanje

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*V okviru zunanje ureditve stanovanjskega objekta se uredijo parkirne in manipulativne površine izven varovalnega pasu JP 906191 Mestinje - Belo. Na obravnavanem območju OPPN je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest in sicer 2 PM za enostanovanjsko hišo. Ureditev zajema tudi prostor za obračanje vozil, tako da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.*

Usmeritve 23. člena OPN glede oblikovanja graj, škarp in podpornih zidov (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 23. člena OPN):

(1) Pri ograjevanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje. Varovalne in igriščne ograje morajo biti prosojne, neizstopajočih barv.

(2) V stanovanjskih območjih višine ograj (razen varovalnih, igriščnih in protihrupnih) ne smejo presegati 1,20 metra. Masivne ograje niso dovoljene, razen če gre za protihrupne ograje ali objekte kulturne dediščine.

(3) Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

(4) Višina protihrupnih ograj se določa v skladu s predpisi s področja prometne infrastrukture. Gradnja je dovoljena le na podlagi dokazanega preseganja dopustnih ravni hrupa in na podlagi urbanistične ter krajinske preveritve in utemeljitve, pri čemer je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost s preostalimi elementi cestnega prostora, okoliške pozidave in odprtega prostora.

(5) Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni, pri čemer je potrebno upoštevati kakovostne principe gradnje in oblikovanja, ki so značilni za posamezno območje. Pri gradnji škarp in podpornih zidov je potrebno smiselno upoštevati tudi določila točke (3.2) 19. člena tega odloka.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

- *ograje so lahko žične, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali žičnimi polnili ali zasaditvijo živice. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so v naseljih dopustne do 1.20 m. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti;*

- *preoblikovanje terena se prednostno izvaja z brežinami, le v primeru, ko to ni mogoče ob upoštevanju geotehničnega poročila, se izvede s podpornimi zidovi po projektni dokumentaciji. Gradnja podpornega zidu, višjega od 1.5 m, je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Gradnja višjih podpornih zidov je dopustna, kadar zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti praviloma prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni;*

Usmeritve 32. člena OPN glede velikost in oblike parcele, namenjene gradnji (obrazložitev je podana po točkah, kot si sledi vsebina 32. člena OPN):

(1) Pri določanju velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji je potrebno upoštevati:

- tip oblikovanja grajene strukture in stavbni tip, ki sta določena za EUP oziroma podEUP,
- predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišč,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- prostorske potrebe osnovne dejavnosti (pomožni objekti, manipulativne površine, dovozi in dostopi, ustrezno število parkirnih mest),
- možnost vzdrževanja načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na omrežja gospodarske javne infrastrukture,
- lastniško in parcelno strukturo zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč,
- zdravstvene in tehnične zahteve, kot so odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje in intervencijske poti.

(2) Parcela, namenjena gradnji lahko v okviru stavbnih zemljišč sega na območja več EUP oziroma podEUP. V takšnih primerih je za posamezno gradnjo treba praviloma upoštevati namensko rabo ter prostorske izvedbene pogoje (vključno s posebnimi določbami), ki veljajo za prostorsko enoto, kamor sega največji delež površin parcele, namenjene gradnji.

(3) Minimalna velikost parcel, namenjenih gradnji, za izvajanje parcelacije se za prostostoječe eno- in dvostanovanjske stavbe določi tako, da se zazidano površino osnovne stavbe pomnoži s faktorjem 2,5.

*Obrazložitev in utemeljitev:*

*Parcela, namenjena gradnji, je površina zemljišča, ki je potrebna za redno rabo objekta, omogočati mora normalno uporabo in vzdrževanje glavnega objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. Pri določanju velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati:*

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora;
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, odprte površine);
- sanitarno-tehnične zahteve;
- požarno-varnostne predpise;

*Gradbena parcela je v velikosti zemljiške parcele številka 422/6 k.o.1185 Pijovci.*

**Sklep:**

OPPN v območju EUP ME 07 je upošteval usmeritve iz 10., 13., 17. in 38. člena Strategije prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10) ter usmeritve 6., 7., 14., 15., 16., 17., 18., 20., 23. in 32. člena Občinskega prostorskega načrta Občine Šmarje pri Jelšah - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN)

### **9.1.2 Utemeljitev skladnosti s temeljnimi pravili ZUreP-3**

21. člen (racionalna raba)

Je upoštevano. Načrtovana ureditev prostora je racionalno izkoriščena in zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

**22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)**

Je upoštevano. Načrtovana ureditev območja se prilagaja reliefnim oblikam terena, in smerem gospodarske infrastrukture. Pri tem so spoštovane značilnosti prostora, varovanje narave in kulturne dediščine. Načrtovana gradnja stanovanjske hiše ne vpliva na kakovost dominante pogleda.

**23. člen (Urejanje prostora na območjih z omejitvami)**

Je upoštevano. Območje novogradnje ni poplavno ogroženo, ni v vodovarstvenem območju, ni omejeno z varstvom kulturne in naravne dediščine.

**27. člen (notranji razvoj naselja)**

Je upoštevano. Z načrtovano ureditvijo se vzpostavi uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju. Dostopnost do območja ureditve je zelo dobra. Prav tako se ohranja prepoznavna značilnost naselja in krajine in širitev poselitve v ureditvene območju prostorske enote EUP ME 07.

**34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)**

Ni relevantno. Za gradnjo stanovanjske hiše ni potrebno širiti in načrtovati gospodarske javne infrastrukture in tudi ne družbene infrastrukture.

**39. člen (merila za načrtovanje gradbenih parcel)**

Je upoštevano. Velikost gradbene parcele, kjer je predvidena gradnja stanovanjske hiše upošteva vsa merila, ki so potrebna za normalno funkcioniranje objekta.

**9.1.3 Utemeljitev skladnosti s temeljnimi pravili Prostorskega reda Slovenije (PRS)**

**26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)**

Je upoštevano. Z načrtovano ureditvijo se vzpostavi uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju. Prav tako se ohranja prepoznavna značilnost naselja in krajine.

**28. člen (nezadostno izkoriščena zemljišča)**

Je upoštevano. Ureditveno območje OPPN se v celoti izkoristi za umestitev stanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in komunalno ureditvijo.

**32. člen (načrtovanje območij stanovanj)**

Je upoštevano. Sama stanovanjska pozidava na širšem območju omogoča takšno ureditev in razmestitev objekta v grajenem okolju, ki zagotavlja primerno velikost gostote zazidave.

**37. člen (načrtovanje območij zelenih površin)**

Je upoštevano. V ureditvenem območju in širšem območju naselja so zadostne zelene površine ob stanovanjskih objektih.

**39. člen (načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

Ni relevantno. Za gradnjo stanovanjske hiše na lokaciji ni potrebno širiti in načrtovati nove gospodarske javne infrastrukture in tudi ne družbene infrastrukture.

**87. člen(načrtovanje grajene strukture)**

Upoštevana so pravila za načrtovanje grajene strukture v skladu s 87. členom PRS, tako da so v OPPN določena merila in pogoji za urejanje prostora.

**88. člen( tipologija zazidave)**

Predmet OPPN je gradnja stanovanjskega objekta. Pogoji za gradnjo stanovanjskega objekta so v okvirih OPN Občine Šmarje pri Jelšah. Predviden objekt se bo prilagajal obstoječim že zgrajenim objektom na tem območju.

**89. člen(regulacijske črte)**

Je upoštevano. Umestitev in tlorisni gabarit enostanovanjske hiše na gradbeni parceli bo v območju, ki je določen z gradbeno mejo.

**90. člen( višine objektov)**

Pravilo 90. člena je upoštevano, saj so v OPPN določeni vertikalni gabariti objektov. Določeni so z maksimalno etažnostjo objekta.

**91. člen(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)**

Je upoštevano. Faktor zazidanosti, je razmerje med zazidano površino osnovnega objekta in pomožnih objektov ter celotno površino gradbene parcele namenjene gradnji in znaša največ 0,4.

**92. člen(velikost in oblikovanje objektov)**

Je upoštevano. Pri velikosti objekta se upošteva, da se ne presega faktor zazidanosti parcele 0,4, kjer se poleg glavnega objekta upoštevajo tudi enostavni in nezahtevni objekti.

**93. člen(velikosti in oblike gradbenih parcel)**

Pravilo 93. člena je upoštevano, saj je OPPN določen v velikosti gradbene parcele.

**94. člen(namen, funkcionalna zasnova in lega objektov)**

Je upoštevano, saj so v odloku OPPN določeni odmiki z gradbeno mejo, katera se z gradnjo osnovnega objekta ne sme presegati.

**95. člen(načrtovanje zelenih površin)**

Je upoštevano. V okviru ureditvenega območja OPPN je za stanovanjski objekt načrtovana dovolj velika zelena površina.

**97. člen(načrtovanje površin za mirujoči promet)**

Je upoštevano. Na obravnavanem območju OPPN sta predvidena 2 PM za enostanovanjsko hišo.

**98. člen(načrtovanje in graditev enostavnih objektov)**

Je upoštevano. Znotraj gradbene parcele je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z obstoječo zakonodajo. Objekti naj bodo usklajeni z osnovnim objektom in so lahko leseni, ali izdelani v montažni izvedbi iz lahkih materialov.

**100. člen(opremljanje zemljišč za gradnjo)**

Je upoštevano. Za gradnjo stanovanjske hiše ni potrebno širiti in načrtovati gospodarske javne infrastrukture in tudi ne družbene infrastrukture. Izvedejo se samo individualni priključki na GJI.



## 9.1.4 Upoštevanje splošnih smernic za poselitve

### 2.2 Razvoj naselij in razpršene poselitve

#### 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Načrtovano ureditveno območje je v skladu s četrto alinejo tretjega odstavka tč. 2.2.1., katere usmeritev je zagotavljanje možnosti gradnje stanovanjske hiše: "• urbanizirano podeželje obsega naselja v širšem zaledju mest in v bližini prometnih poti ter posamezna urbana naselja."

#### 2.2.2 Podrobnejša usmeritev za razvoj naselij

Načrtovano ureditveno območje je v skladu s tretjim odstavkom tč. 2.2.2.1., katere usmeritev je zagotavljanje možnosti gradnje stanovanjske hiše:

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

Naselje Mestinje se notranje razvija s prenovo in zapolnitvijo gradnje stanovanjskih objektov na nepozidanih stavbnih zemljiščih, saj je zaradi potrebno s celoviti sanacijo poskrbeti za obstoječe prostorske razmere in razrešiti številna druga vprašanja (infrastruktura, oblikovna podoba, faktorji izkoriščenosti, velikosti gradbenih parcel, težave z dostopi, odsotnost skupnih javnih površin naselja).

### 2.3 Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora

2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij  
Načrtovano ureditveno območje je v skladu z drugo alinejo tč. 2.3.2, katere usmeritev je zagotavljanje možnosti gradnje stanovanjske hiše:

"• ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi";

Ureditveno območje, omogoča gradnjo enodružinske stanovanjske hiše. Umestitev objekta je s pravilno parcelacijo območja zapolnila vrzel med že zgrajenimi in predvidenimi stanovanjskimi objekti na tem območju. Gabarit načrtovanega objekta je pritličen z izkoriščeno mansardo in ne bo bistveno presegal vertikalnih gabaritov bližnje stanovanjske zazidave, ki ima vertikalne gabarite P+M do P+1+M.

### 2.4 Razmestitev dejavnosti v prostoru

#### 2.4.3 Usmeritev po posameznih dejavnostih

Načrtovano ureditveno območje je v skladu s četrto in sedmo alinejo tč. 2.4.3.1., katere usmeritev je zagotavljanje možnosti gradnje stanovanjske hiše:

»• Spodbuja in razvija se takšna oblika stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine.

• Posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselja.«

Načrtovana gradnja stanovanjske hiše bo s svojo umestitvijo omogočila nadaljnji razvoj poselitve območja prostorske enote s stanovanjskimi objekti.

## 9.1.5 Namen in način izdelave OPPN

Občina je na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) pristopila k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del območja EUP ME 07.

Postopek priprave OPPN:

- V mesecu maju 2025 je na Občino Šmarje pri Jelšah dana pobuda za izdelavo OPPN.
- AR Projekt Sevnica d.o.o. je na osnovi pobude investitorja in izdelanih Izhodišč za OPPN s pooblastilom Občine Šmarje pri Jelšah št. 3503-0002/2025-2, z dne 10.7.2025, zaprosil dne 5.8.2025 **za izdajo mnenja ZRSVN, OE Celje o potrebnosti izvedbe presoje sprejemljivosti OPPN na varovana območja**. Po pregledu predložene dokumentacije je ZRSVN, OE Celje izdalo mnenje št. 3563-0362/2025-2, z dne 18.8.2025 z oceno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.
- Župan občine Šmarje pri Jelšah je glede na pridobljeno mnenje ZRSVN, OE Celje sprejel sklep o začetku priprave OPPN, dne 27.8.2025 v katerem Občina Šmarje pri Jelšah ocenjuje, da se z OPPN ne načrtujejo ureditve, ki bi bile poseg v okolje, ali poseg, za katerega je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg, za katerega je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali poseg, ki bi lahko pomembneje vplival na okolje. Sklep se je skupaj s pridobljenim mnenjem ZRSVN, OE Celje v mesecu avgustu objavil na spletni strani Občine Šmarje pri Jelšah in v (Uradni list RS, št. 66/2025, z dne 29.8.2025).
- Občina Šmarje pri Jelšah je zaprosila MNVP za dodelitev identifikacijske številke prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov. Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko **6162**.
- AR Projekt Sevnica d.o.o. je na izdelana izhodišča v mesecu septembru 2025, dne 8.9.2025 pozval državne in lokalne nosilce urejanja prostora (NUP), da podajo smernice in morebitne podrobnejše usmeritve. Mnenja nosilcev urejanja prostora so bila pridobljena v od septembra 2025 do konec februarja 2026.
- AR Projekt Sevnica d.o.o. je na izdelan osnutek OPPN v mesecu maju 2026, dne ....2026 pozval državne in lokalne nosilce urejanja prostora (NUP), da podajo mnenje. Mnenja nosilcev urejanja prostora so bila pridobljena v mesecu ..... in mesecu ..... 2026.
- **Dopolnjen osnutek OPPN** (za javno razgrnitev) je bil izdelan pod št. proj. 2/25, ..... 2026.
- Javna razgrnitev je potekala od .....2026 do vključno .....2026. Javna obravnava je bila ....2026 ob .... uri v sejni sobi Občine Šmarje pri Jelšah. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb.
- **Usklajen predlog OPPN** je bil izdelan pod št. proj. 2/25, ..... 2026.
- Občinski svet Občine Laško je dne .....2026 sprejel prostorski akt.

## **9.2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta**

### **9.2.1 Opis območja OPPN**

Območje OPPN obsega nepozidan prostor travniških površin, na katerem želi pobudnik graditi novo enostanovanjsko stavbo in določiti pogoje za celovito urejanje tega območja. Veljavni OPN ne podaja pogojev, na podlagi katerih bi bilo možno realizirati pobudnikove namere po novogradnji. Predviden poseg je lociran znotraj prostorske enote, ki je po namenski rabi v OPN stanovanjska, za realizacijo namere pa je potrebna izdelava OPPN.

Velikost območja prostorske ureditve znaša 1152,0 m<sup>2</sup> v velikosti dela zemljiške parcele št. 422/6, ko.1185 Pijovci. Na ureditvenem območju OPPN je predvidena ena gradbena parcela.

Za potrebe priključevanja območja na obstoječo ali načrtovano prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo ter obvodne ureditve se dovoljujejo posegi tudi izven območja urejanja.



Slika 13, 14: prikaz območja (vir: lasten)

### **9.3 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor**

#### **9.3.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji**

Območje je dobro prometno dostopno. Možna je navezava na obstoječo že izvedeno gospodarsko javno infrastrukturo. Območje OPPN predstavlja zapolnitev prostih nepozidanih zemljišč v zahodnem delu naselja Mestinje in sicer južnem delu EUP ME 07. Bližnja družbena infrastruktura se nahaja zahodno od ureditvenega območja v oddaljenosti cca 1 km od centra naselja Mestinje, kjer so na voljo trgovina, vrtec, osnovna šola.

#### **9.3.2 Opis prostorske ureditve**

##### **Vrste gradenj:**

Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov:

- novogradnje,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti,
- odstranitev objektov,
- vzdrževanje objektov in vzdrževanje v javno korist.

##### **Vrste objektov:**

Na območju OPPN je v skladu s predpisom o razvrščanju objektov in v skladu z določeno namensko rabo prostora v OPN SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, dopustni objekti:

1110 - enostanovanjske stavbe,

1242 - garažne stavbe,

1274 - stavbe za funkcionalno dopolnitev

(2) Na območju OPPN je v skladu s predpisom o razvrščanju objektov dopustna gradnja gradbeno inženirskih objektov, od tega:

21121 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

222 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,

24205 - objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

Na območju OPPN je v sklopu legalno zgrajenih enostanovanjskih stavb dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, določenih v 8. členu odloka.

Vrste dejavnosti:

##### **Vrste dejavnosti:**

Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti in dopolnilni dejavnosti intelektualnih storitev (npr. prevajanje, projektiranje, zavarovalništvo, svetovanje ipd.).

#### **9.3.3 Umestitev načrtovane ureditve v prostor**

##### **Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo stanovanjskega objekta na:**

Lega objekta:

- določeno je območje umestitve nove stanovanjske hiše z gradbeno mejo. Objekt se gradbene meje lahko dotika ali se umakne v notranjost. Izven območja, določenega z gradbeno mejo, je možno graditi enostavne in nezahtevne objekte za lastne potrebe v skladu z uredbo, ki ureja razvrščanje objektov;
- pri določanju velikosti novogradnje je treba upoštevati faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ), ki je razmerje med zazidano površino osnovnega objekta in pomožnih objektov ter celotno površino gradbene parcele, namenjene gradnji;
- faktor zazidanosti je maksimalno 0,4;



- minimalni delež zelenih površin je vsaj 30%;

Tlorisni gabarit:

- podolgovat tloris osnovnega kubusa brez zunanjih pomožnih prostorov, v razmerju stranic vsaj 1:1,4;

Vertikalni gabarit:

- maksimalni višinski gabarit je  $(K) + P + 1 + M$ . Klet je v celoti vkopana;
- nadzidava stavbe se lahko izvaja le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita.
- kolenčni zid v mansardi max višine 1,40m;

Konstrukcija:

- klasična - zidana ali montažna;

Kota pritličja:

- se prilagodi koti zunanjih manipulativnih površin in se določi z izdelavo projektne dokumentacije;

Streha:

- streha je simetrična dvokapnica s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta oziroma dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni;
- dovoljena je kombinacija dvokapnice z ravnimi strehami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene;
- naklon dvokapne strehe je dovoljen v razponu od 35° do 45°;
- strešna kritina je lahko opečne barve, sive, črne ali rjave barve;
- odpiranje strešine glavnega objekta je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na strehi morajo biti enako oblikovane. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe;
- dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni in izhajajo iz funkcije objekta. Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni;
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Možna je tudi kombinacija navedenih fasadnih oblog. Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih ali zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve niso dovoljene. Osvetlitev fasad mora biti projektirana in izvedena v skladu z veljavno zakonodajo, z namenom preprečevanja svetlobnega onesnaževanja okolja;

Oblikovanje odprtih in zelenih površin:

- preoblikovanje terena se prednostno izvaja z brežinami, le v primeru, ko to ni mogoče ob upoštevanju geotehničnega poročila, se izvede s podpornimi zidovi po projektni dokumentaciji do višine 1,5m. Gradnja višjih podpornih zidov je dopustna, kadar zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni;
- dostopne poti in manipulativne površine je potrebno oblikovati tako, da se v največji meri prilagajajo terenu;
- ograje so lahko žične, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali žičnimi polnili ali zasaditvijo živice. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so v naseljih dopustne do 1.20 m. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti;

- okolica objekta naj bo urejena skladno z okoliško krajino. Ozelenitve okolice objekta naj se izvedejo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, tujerodne se uporabljajo v minimalnem obsegu. Zaželeno je saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst kot so lipe, gabri, bori ... Žive meje se oblikujejo iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber), žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (ciprese), niso zaželeni;

Odmiki:

- osnovni objekt se umesti znotraj površine določene z gradbeno mejo tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objekta v okviru gradbene parcele. Osnovni objekt (nad in pod terenom) je, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljen od meje zemljiških parcel na vzhodni, južni in zahodni strani 4,00 m, na severni strani 5,00 m, kot določa gradbena meja;
- nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo izven določene gradbene meje. Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od zemljiške parcele je najmanj 1,5 m. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča;
- parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje.
- škarpe in podporne zidove se lahko gradi do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje;
- ograje je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje;
- priključke na komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje je dopustno graditi do sekundarnega javnega voda;

### **Pogoji in usmeritve za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov**

V sklopu enostanovanjskih stavb je dopustna gradnja samostojnih pomožnih objektov in sicer lop, ut, garaž, nadstreškov, letnih kuhinj in bazenov. Tlorisna velikost pomožnih objektov ni posebej določena, vendar je potrebno upoštevati dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišča celotne gradbene parcele z osnovnim objektom, max 0,4. Objekti so lahko zgolj enoetažni - pritlični ali v celoti vkopani ali delno vkopani. Pri oblikovanju pa je potrebno upoštevati naslednje pogoje: objekti morajo biti oblikovani arhitekturno kvalitetno in usklajeni z osnovnim objektom; fasade objektov naj bodo usklajene z osnovnim objektom. Zaželeni je uporaba lesa. Pri pomožnih objektih se dovoli ravno oblikovanje strešine. Če so objekti v celoti ali delno vkopani, so dopustne tudi betonske ali ozelenjene strehe. Postavitev objektov ne sme ovirati manipulacijskega prostora potrebnega za glavne objekte v okviru ureditvenega območja ali zmanjšati potrebnih površin za parkiranje.

### **Velikost parcel namenjene gradnji**

Parcela, namenjena gradnji, je površina zemljišča, ki je potrebna za redno rabo objekta, omogočati mora normalno uporabo in vzdrževanje glavnega objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. Pri določanju velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora;
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, odprte površine);

- sanitarno-tehnične zahteve;
- požarno-varnostne predpise;

Parcelacija območja urejanja in določitev gradbene parcele je prikazana v grafičnem delu, karta 7. Gradbena parcela je v velikosti zemljiške parcele številka 422/6 k.o.1185 Pijovci.

#### **9.3.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

Predvideni objekt na območju OPPN se mora priključiti na vso načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo pod pogoji upravljavcev, razen v primeru samooskrbe ali uporabe obnovljivih virov energije glede na namen in potrebe stavbe. Potrebne priključke določi odgovorni vodja projekta v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

#### **Prometna ureditev**

Na ureditvenem območju se uredi uvoz iz javne ceste. Priključevanje na javno cesto se izvede v skladu s predpisano zakonodajo ter veljavnimi pravilniki. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati smernice za načrtovanje tako da:

- bo zagotovljeno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost javnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega javne ceste potekajo;
- bo zagotovljena opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa;
- bo načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve;
- da s predlaganim posegom v varovalnem pasu javne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja javne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. moteno redno vzdrževanje lokalne ceste;

V območju cestnih priključkov se ne sme predvideti zasaditev, dreves, objektov, ipd., ki bi ovirala preglednost na cestnem priključku oz. križišču. Vsak cestni priključek oz. križišče mora imeti zagotovljeno ustrezno preglednost in na območju površin potrebnih za preglednost ne sme biti ničesar kar bi preglednost oviralo ali zmanjševalo. Obravnavano območje prostorske ureditve se nahaja ob JP 906191 Mestinje - Belo. Nahaja se južno od JP na območju strjene obcestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Zaradi predvidene ureditve območja OPPN in posledično njegovega priključevanja na JP 906191 Mestinje - Belo, se bo izvedel nov individualni priključek. Priključek je potrebno urediti tako, da bo primerno urejen tudi za uvažanje in izvažanje tovornih in dostavnih vozil. V okviru zunanje ureditve stanovanjskega objekta se uredijo parkirne in manipulativne površine izven varovalnega pasu JP 906191 Mestinje - Belo. Na obravnavanem območju OPPN je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest in sicer 2 PM za enostanovanjsko hišo. Ureditev zajema tudi prostor za obračanje vozil, tako da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Meteorna in druga voda s parcele, objekta in individualnega cestnega priključka ne sme pritekati na cesto in na njej celo zastajati. Odtekanje vode z občinske ceste ne sme biti ovirano. Urejeno mora biti meteorno odvodnjavanje cestnega priključka. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte, si mora investitor za priključevanje in gradnjo v varovalnem pasu javne poti, pridobiti mnenje upravljavcev k projektni dokumentaciji na podlagi Zakona o cestah in Gradbenega zakona.

## Kanalizacijsko omrežje

Obravnavano območje je opremljeno z javnim fekalnim kanalizacijskim omrežjem. Predviden stanovanjski objekt se priključuje na kanalizacijski sistem Mestinje (ID 10897) in ČN Mestinje (ID 5884). Za odvajanje komunalne odpadne vode se izvede priključek na fekalno kanalizacijo PVC DN 250, ki poteka v lokalni cesti, preko revizijskega jaška na parceli št. 1545 k.o.1185 Pijovci (E=542964,10; N=122011,26; Kp=224,83, Kd=223,72). Na območju OPPN ni javne meteorne kanalizacije. Neprepusten in kontroliran odtok meteornih in drenažnih vod iz objekta in okolice se spelje preko zadrževalnika v infiltracijski sistem (plitva irigacija) tako, da ne vpliva na sosednje objekte v skladu s pridobljenim geološkim mnenjem. Izvedejo se potrebni ukrepi za zmanjšanje odтока padavinskih voda z urbanih površin. Meteorne vode s streh in povoznih asfaltnih površin se preko lovilca olj in zadrževalnega bazena odvajajo v infiltracijski sistem (plitva irigacija). V projektni dokumentaciji za gradnjo stanovanjske hiše se zadrževalni bazen dimenzionira tako, da ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo maksimalni odtok z območja gradnje po izgradnji ni večji kot je bil pred gradnjo. Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja odvajanja komunalnih in padavinskih voda ter navodila in smernice upravljalca. Na izdelano projektno dokumentacijo se pridobi mnenje upravljalca komunalnega omrežja.

## Vodovodno omrežje

Obravnavano območje je opremljeno z javnim vodovodom. Preko obravnavanega zemljišča poteka javno vodovodno omrežje, ki je zaradi predvidene gradnje ogroženo. Predvidi se prestavitev in zamenjava vodovodnih PE HD cevi dimenzije DN 50 (6/4") v dolžini cca 50m. Za oskrbo predvidenega objekta se zgradi nov hišni priključek, ki se priključi na prestavljen vodovod. Vodomer napeljava iz predmetnega objekta je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s cevmi Ø1" na glavni vod Ø6/4" položenih v globini 1,20m. Priključitev je možna na parceli št. 422/6 k.o.1185 Pijovci. Na mestu priključitve je oskrbovalni tlak v vodovodnem omrežju praviloma od 1,50 do 6,00 bar. V primerih, ko je tlak na mestu priključitve izven meje normale (1,5 do 6,0 bar), je potrebno tlake v internem vodovodnem omrežju ustrezno korigirati. Pri priključku premera Ø<2" se vodomer vgradi zunaj objekta v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek. Pri priključitvi premera Ø≥2" se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran jašek ali armiranobetonski jašek v zelenici zunaj objekta. V primeru, ko se jašek nahaja na povoznih površinah, mora biti jašek opremljen s povoznim pokrovom. Vodomerni jašek mora biti lociran na vedno dostopnem mestu upravljalcu javnega vodovoda. Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe iz javnega vodovoda ter navodila in smernice upravljalca. Na izdelano projektno dokumentacijo se pridobi mnenje upravljalca vodovodnega omrežja.

## Električno omrežje

V območju predvidenih ureditev se nahajajo obstoječi el. en. vodi in naprave:

- obstoječa (2x) NN 0,4 kV podzemna el.en. voda 105: Belo, Grličje-Smeh iz TP Mestinje:210;

Prej navedena el. en. voda je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:

- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 1 m;
- Energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše bo na razpolago v obstoječi prostostoječi omarici na parceli številka 429, k.o.1185 Pijovci s tem, da bo



priključitev možna po izgradnji predvidene TP Mestinje Šola (nadomestna) z SN in NN električnimi vodi s čemer se bo del obstoječega nizkonapetostnega omrežja 105: Belo, Grličje-Smeh iz obstoječe TP Mestinje:210 prevezalo na novo TP Mestinje Šola, s tem pa se bo delno sprostilo obstoječe NNO 105: Belo, Grličje-Smeh iz obstoječe TP Mestinje:210. Predvidena priključna moč je 17 kW, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A. Od obstoječe razdelilne omarice PS R se predvidi nov NN priključni vod do predvidene prostostoječe merilne omarice, katera se locira na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe distributerja električne energije. Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe z električno energijo ter navodila in smernice upravljalca. V fazi projektiranja se pridobi soglasje za priključitev ter na izdelano projektno dokumentacijo mnenje upravljalca elektro omrežja.

### **Telekomunikacijsko omrežje**

V območju OPPN je umeščeno TK omrežje. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja. Trase naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo. Obstoječo telekomunikacijsko omrežje je potrebno ustrezno zaščititi, položiti rezervne cevi ali prestaviti. Vsa dela se izvajajo pod nadzorom in navodili upravljalca telekomunikacijskih vodov. Na območju urejanja ni evidentirano kabelsko komunikacijski sistem (KKS). Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja telekomunikacijskih vodov ter navodila in smernice upravljalca. V primeru priključka na TK omrežje si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekt pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji od upravljalca TK omrežja.

### **Komunalni odpadki**

Za objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto za odpadke na svojem zemljišču ali v bližini vozne poti smetarskega vozila skladno z določili občinskega Odloka, to je urejen prostor v ali ob objektu kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki. Zagotoviti je potrebno transportno pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oz. odjemnega mesta ter do zbiralnice ločenih frakcij. Minimalna širina transportne poti naj bo 3,00m. Prezemno mesto za objekt je locirano na parceli št. 422/6 k.o. Pijovci in ga določajo ETRS koordinate E=542964; N=1122011. Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Šmarje pri Jelšah. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekt si mora investitor pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji od upravljalca gospodarjenja z odpadki.

### **Obveznost priključevanja**

Predvideni objekt na območju OPPN se mora priključiti na vso načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo pod pogoji upravljalcev, razen v primeru samooskrbe ali uporabe obnovljivih virov energije glede na namen in potrebe stavbe. Potrebne priključke določi odgovorni vodja projekta v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### **9.3.5 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanja narave in zdravja ljudi, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin**

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

#### **Varstvo pred hrupom**

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH). Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči in ne povzročajo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom pri najbližjih stavbah. Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor in pri obstoječih virih hrupa je treba zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledico uporabe in obratovanje vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njegovem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju. Na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni vir hrupa v okolje. V času gradnje se naj upoštevajo določbe iz veljavne zakonodaje, ki določajo:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču le v dnevnem času med 7.00 uro zjutraj in 18.00 uro zvečer,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

#### **Varstvo pred onesnaženjem zraka**

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisije delcev v zrak. Na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak. Gradnja se v skladu s področno uredbo 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.

Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo preseirati mejnih vrednosti, določenih z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav.

Strehe objektov se naj uredijo tako, da je na njihovo površino možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije, ki jih je treba prioriteto uporabljati za lastne potrebe.

S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in zemeljski plin oz. lesena biomasa; uporaba lesene biomase se načrtuje le, če se hkrati načrtuje tudi njena uporaba v sodobnih napravah v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav.

Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča, torej ne smejo presegati maksimalne dovoljene emisije določene v področni uredbi.

### **Varstvo tal**

Rodovitni del prsti, ki bo odstranjen med gradnjo, je potrebno ustrezno deponirati ter uporabiti za ureditev zelenic in ostalih zelenih površin. Pri ravnanju z zemeljskimi izkopi je treba upoštevati določila predpisov, ki urejajo obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov. Za ureditev okolice se načrtuje zatravitev z ustrezno zazelenitvijo in ureditev sprehajalnih poti.

### **Elektromagnetno sevanje**

Pri postavitvi objektov in obratovanju transformatorskih postaj se mora upoštevati področna zakonodaja o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter zahteve zakonodaje o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

### **Svetlobno onesnaževanje**

Z zakonodajo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja je potrebno zunanjo razsvetljavo objekta prilagoditi zahtevam področne zakonodaje glede svetlobnega onesnaževanja okolja. Za razsvetljavo se uporabijo svetilke, ki svetlobnega toka ne sevajo nad horizontalno ravnino.

### **Osončenje**

Pri umeščanju objektov je potrebno zagotoviti ustrezne medsebojne odmike ter ustrezno osončenje bivalnih prostorov v skladu s področno zakonodajo. Na območjih, namenjenih stanovanjskim površinam mora biti zagotovljeno osončenje vsaj enega prostora za bivanje. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 21. decembra vsaj eno uro osvetljujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire potrebno upoštevati okoliški teren in stavbe.

### **Varstvo voda**

Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Odvajanje odpadnih voda iz območja OPPN se uredi s pogoji, določenimi v področni zakonodaji o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode. Izboljšanje okolja oziroma varstvo voda se bo doseglo s pravilno izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije objekta in s priključkom fekalne kanalizacije na obstoječo javno fekalno kanalizacijo ter rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema. Končna dispozicija fekalnih vod je čistilna naprava. Na območju OPPN ni javne meteorne kanalizacije. Padavinska voda iz strehe in urbanih površin se vodi ločeno preko meteorne kanalizacije v zadrževalni bazen. Preliv meteornih vod iz zadrževalnega bazena se spelje preko meteorne neprepustne kanalizacije v infiltracijski sistem (plitva irigacija) tako, da ne vpliva na sosednje objekte v skladu s pridobljenim geološkim mnenjem. Zadrževalni bazen mora biti dimenzioniran tako, da ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo maksimalni odtok z območja gradnje po izgradnji ni večji kot je bil pred gradnjo. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin in je onesnažena z usedljivimi snovmi se, če je potrebno, pred iztokom v zadrževalni bazen mehansko obdela v usedalniku in lovilcu olj z zakonodajo, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda direkcija RS za vode.

### **Ohranjanje narave:**

Na obravnavanem območju ni vsebin ohranjanja narave (zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, območje Natura 2000), kot to določa zakonodaja s področja ohranjanja narave.

### **Kulturna dediščina:**

#### **Ohranjanje kulturne dediščine:**

Območje predvidenih posegov ne leži v vplivnem območju kulturne dediščine, ki bi bila z veljavnimi planskimi in prostorsko izvedbenimi akti občine Laško zavarovani kot kulturni spomenik oziroma stavbna dediščina.

#### **Varstvo arheoloških ostalin:**

Načrtovano območje OPPN leži izven registriranih arheoloških najdišč. Upoštevati je treba splošne zakonske ukrepe za varstvo arheoloških ostalin: Ob vseh posegih v zemeljske plasti je 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline. V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato jo je potrebno vsaj deset dni pred pričetkom zemeljskih del pisno ali po elektronski pošti o tem obvestiti.

### **9.3.6 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom**

#### **Zaščita pred poplavami**

Obravnavano območje ni poplavno ogroženo. Odvajanje meteornih voda iz območja OPPN se uredi s pogoji, določenimi v področni zakonodaji o odvajanju meteornih voda, s predpisi lokalne skupnosti o odvajanju padavinskih voda ter tehničnimi pravilniki ter v skladu s pridobljenim geološkim mnenjem, ki predvidi pravilno odvodnjavanje meteornih vod. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

#### **Potresna ogroženost**

Pri načrtovanju novega objekta je treba upoštevati določila veljavnih predpisov za potresno odporno gradnjo in pridobljenega geološko - geomehanskega mnenja o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjavanja izdelovalca GEO SVET Ana Marinc s.p., marec 2026. Obravnavano področje je po EMS-98 (European Macroseismic Scale) uvrščeno v VII. stopnjo seizmične intenzitete, kjer se pričakujejo seizmični pospeški od 0,125g. Podatki so povzeti po novi karti ARSO 2021. Karta se uporablja v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8), s tem da je potrebno v tem primeru upoštevati še koeficient »tal E« (za vezljive zemljine, kjer bo izvedeno temeljenje). Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem pridobljenega geomehanskega poročila ob izdelavi projektne dokumentacije. V

nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

### **Erozijska, plazljiva in plazovita območja**

Obravnavana parcela (422/6, k.o. 1185 – Pijovci) se na opozorilni karti Plazljivih območij NUV1, v merilu 1:250.000 nahaja na območju majhne ogroženosti, manjši jugozahodni del pa v veliki ogroženosti. Na karti Erozijskih območij pa se nahaja na območju velike ogroženosti. V času geološkega terenskega ogleda ni bilo vidnih znakov, ki bi kazali na problem globalne stabilnosti, plazovitosti ali erozijske ogroženosti. Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati pridobljeno geološko - geomehanskega mnenja o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjavanja izdelovalca GEO SVET Ana Marinc s.p., marec 2026, ter ga dosledno upoštevati. Obravnavano zemljišče leži na pobočju, ki pada proti vzhodu. V zaledju objekta se izvedejo kvalitetne drenaže, ki bodo preprečile zamakanje zemljišča in morebitno spiranje pod temelji objekta. Obravnavan objekt bo temeljena na globini okrog 0,8 m (zmrzal) glede na koto okolne ureditve, s tem da morajo temelji, oziroma peščeno gramozni nasip pod temeljno ploščo, v celoti nalagati na raščeno preperino. Glede na karto informativnih globin prodiranja mraza RS (vir: TSC 06.512:2003) znaša globina prodiranja mraza na obravnavanem območju okoli 80 cm. Vsi temelji - temeljna plošča, naj bo ojačana z armaturo. Izkop gradbene jame, izvedba nasipov pod AB temeljno ploščo ter izvedba AB temeljne plošče se izvede v suhem obdobju v najkrajšem možnem času, saj se geomehanske karakteristike temeljnih tal ob povečani vlagi lahko poslabšajo.

Pred izvedbo peščeno gramozne komprimirane blazine pod AB temeljno ploščo naj se raščena temeljna tla dobro skomprimirajo in na zemeljski planum položi politlak - geosintetik (250 g/m<sup>2</sup>). Na zaključnem sloju komprimirane peščeno gramozne blazine je potrebno doseči enakomerni deformacijski modul  $EVD > 30,0$  MPa ( $EVD2 > 60,0$  MPa). Za preprečitve kakršnihkoli erozijskih procesov se za dolgoročno stabilnost brežin okolice objektov izvede sledeče:

- V času gradbenih del, se naj izvede potrebna primerna zaščita gradbenih jam. Zemeljska dela se izvajajo v suhem obdobju leta v najkrajšem možnem času.
- Vse izkopne brežine je potrebno med gradnjo zaščititi s PVC folijo, da se prepreči močenje in erozija. Planum temeljnih tal mora biti izveden z minimalnim naklonom, usmerjenim proti zunanjemu robu gradbene jame, kjer je treba urediti muldo za zajem meteorne vode.
- Po končani gradnji se vse novo nastale brežine zasadi s travo in zaščiti s kokosovo mrežo ali juto, da se prepreči površinsko spiranje in erozija.
- V primeru večjih brežin je mogoče izvesti enostavne oporne/podporne konstrukcije, kot so: armirane zemljine, težnostni zidovi. Zaradi pritiskov zaledne zemljine in zasipa je potrebno vkopane stene objekta in oporne zidove ustrezno dimenzionirati na delovanje aktivnega zemeljskega pritiska.
- V primeru močnejšega dežja se zagotovi odtok vode iz gradbene jame v najnižji točki. Pred temeljenjem je potrebno očistiti gradbeno jamo, odstraniti razmočen material ali počakati, da se posuši.
- Zagotoviti ustrezno ureditev odvoda meteorne vode izven območja temeljev in objekta, da se zmanjša tveganje erozijskega delovanja.
- Izkopne materiale se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati temeljno peto brežine ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m) in/ali izdelati ustrezno dimenzioniran podporni objekt.

Vsi posegi v prostor, se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

### **Zaščita pred požarom:**

Na območju predvidenega OPPN ni zgrajenega hidrantnega omrežja. V primeru požara pripeljejo vodo za gašenje lokalni gasilci, ki so do predvidenega posega oddaljeni cca 2km in imajo omogočen dostop neposredno do objektov.

Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtín), v primeru eventualnih odprtín morajo biti le-te izdelane iz ognje odporne materiala.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

V primeru požara je omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objekta, kjer so urejene prometne in delovne površine za intervencijska vozila. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpise s področja požarne varnosti.

### **Zaščitni ukrepi:**

Glede na zakonodajo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji. Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem pridobljenega geomehanskega poročila ob izdelavi projektne dokumentacije. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je treba predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

## **9.3.7 Etapnost izvedbe prostorske ureditve**

### **Etapnost**

Ureditveno območje OPPN, je mogoče izvajati postopno v takšnem obsegu, da je zagotovljena funkcija objekta in naprav in da se s tem ne poslabšujejo razmere na celotnem območju.

### **Gradnja komunalne opreme**

Glede na določbe ZUreP-3 in opremljenost območja OPPN, je izdelan elaborat ekonomike - posebnega programa opremljanja za območje OPPN. Vsi priključki so individualni.

## **9.3.8 Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN**

### **Obveznost investitorjev in izvajalcev**

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- 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 zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),

- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - 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 takojšnjo usposobljene službe,
  - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov,
  - sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

### **9.3.9 Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev**

#### **Dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev**

Pri prometni, komunalni in energetske infrastrukture je možno odstopanje potekov predvidenih vodov in cest ter cestnih priključkov, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in gospodarnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta izvedbenega načrta ter so pridobljena soglasja upravljalcev. Odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta zadevajo.