

PREDMET: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA TI98 – Gorišnica –
sanacija razpršene gradnje Tivolci**

FAZA: **OSNUTEK**

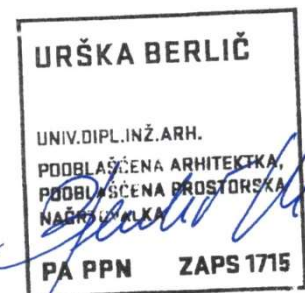
PRIPRAVLJAVEC: **OBČINA GORIŠNICA**
Gorišnica 83a, 2272 Gorišnica

IZDELOVALEC: **UMARH d.o.o.**, Zelenikova ulica 1, 2250 PTUJ
Direktorica: Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh.

UMARH
PTUJ d.o.o.

**ODGOVORNA PROST.
NAČRTOVALKA :** Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

SODELAVCI: Matej ŠKAFAR, univ. dipl. geogr.
Nuša SOLAR, mag. inž. arh.
Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.
Petra JAMNIK, gr. teh.



ŠT. PROJEKTA: 22 – OPPN – 09

ID ŠTEVILKA: 3578

DATUM: junij 2023



VSEBINA:

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

1. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
3. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Nosilci urejanja prostora
5. Analiza mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

C. Odlok

D. Grafični del

E. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. Strokovne podlage
3. Mnenje ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja
- ~~4. Mnenja k osnutku OPPN~~
- ~~5. Mnenja k predlogu OPPN~~
- ~~6. Povzetek za javnost~~
- ~~7. Elaborat ekonomike~~



A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

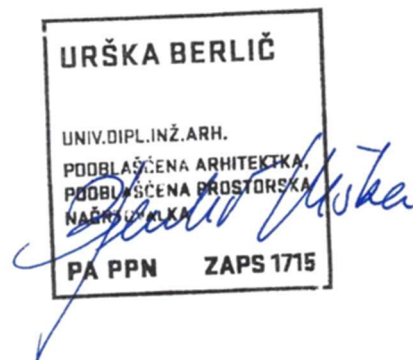
Odgovorna prostorska načrtovalka

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.,

IZJAVLJAM,

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA TI98 – Gorišnica – sanacija razpršene gradnje Tivolci** v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1715



Št. projekta: 22-OPPN-09

Datum: Junij 2023



B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

1. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom

1.1 Območje obdelave

Območje OPPN zavzema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami:

- k.o. 381 – Tibolci: 433/1, 433/2, 436/5, 436/6, 436/7, 436/8, 436/9, 436/10, 436/11, 436/12, 436/13, 436/14, 437/5, 437/6, 438/2, 438/3, 438/4, 438/5 - del, 438/6, 438/7, 439, 458/2 - del, 463 - del, 464/1, 464/2, 469/1, 469/2

Velikost območja OPPN je 2,3 ha.

Prikaz območja OPPN na DOF (ni v merilu):



----- območje EUP TI98

Območje predvidenega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v občini Gorišnica, med najboljšimi kmetijskimi zemljišči na zahodni strani, gozdom na severu in jugu ter drugimi kmetijskimi zemljišči na jugu in vzhodu in je enako enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) TI98 – Gorišnica - sanacija razpršene gradnje Tibolci, opredeljena v Občinskem prostorskem načrtu občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2016, 7/2021; v nadaljevanju: OPN).

1.2 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Na podlagi občinske razvojne pobude se je pripravil predlog sanacije razpršene gradnje v Gorišnici - Tibolci. Gre za zapolnitev nepozidanih stavbnih zemljišč, s čimer se vzpostavi poenoteno naselje enodružinskih hiš. Predvidena je izvedba ustrezne gospodarske javne infrastrukture. Za posege v prostor na tem območju je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2016, 7/2021; v nadaljevanju: OPN) treba pripraviti OPPN.

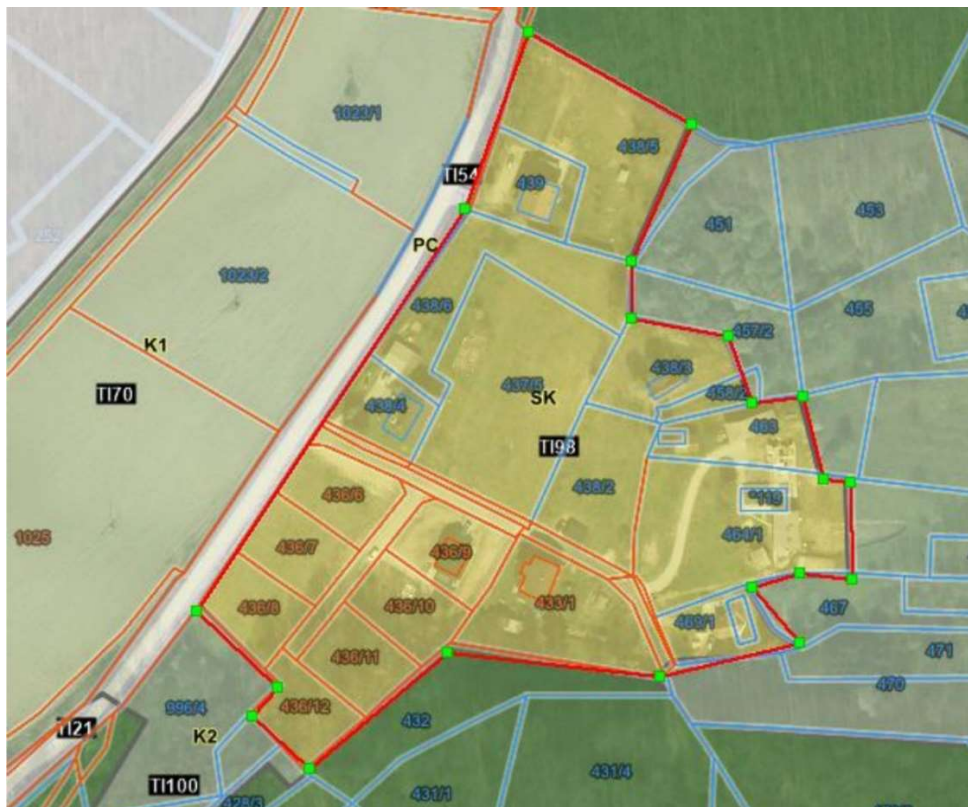
Občina in investitor želita zapolniti vrzeli v pozidavi in razširiti pozidavo še na predel južno od javne poti, ki prečka OPPN. Območje se nahaja neposredno ob obstoječi lokalni cesti.

V bližini območja poteka glavna gospodarska javna infrastruktura – vodovod, kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje in prometno omrežje.

1.3 Podatki iz prikaza stanja prostora za območje OPPN

Raba prostora:

- namenska raba prostora je SK – površine podeželskega naselja



Gospodarska javna infrastruktura:

- Promet: ob zahodnem delu območja OPPN poteka lokalna cesta – 9 076051 Brezovci – Moškanjci, čez območje OPPN prečno poteka javna pot – 10 602711 Tivolci 16



- Komunalna infrastruktura: na območju poteka kanalizacijsko (rjavo) in vodovodno (modro) omrežje



- Energetska omrežja: zahodno od območja OPPN poteka elektroenergetsko omrežje (prostozaračni daljnovod 20 kV)



- Elektronske komunikacije: na območju potekajo vodi elektronskih komunikacij



Varstveni režimi:

- **Kulturna dediščina:** na obravnavanem območju ni registriranih enot kulturne dediščine
- **Varstvo voda:** na območju ni vodovarstvenih režimov
- **Poplave:** območje se nahaja izven območij poplavne nevarnosti
- **Območje varstvenega režima obrambe OBR:** ONR;
PIP za EUP, ki se nahajajo v območju možne izključne rabe za potrebe obrambe (letališče Moškanjci): EUP se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe (letališče Moškanjci), pri posegih na območje EUP je zato potrebno upoštevati splošni PIP za obrambna območja.
- **Letališče:** DA (cona letališča Moškanjci – 107. člen OPN)
- **Plazljivost:** Plazljiva območja glede na opozorilne karte verjetnosti pojava plazov (OKVP) so zgolj opozorilna. Pri gradnji novih objektov, rekonstrukcijah objektov in izvedbi infrastrukture na plazljivih območjih, je potrebno upoštevati splošni PIP za zagotavljanje varnosti na plazljivih območjih.

1.4 Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP

Območje ureja Občinski prostorski načrt občine Gorišnica, ki v 154. členu OPN določa za obravnavano območje podrobno namensko rabo Površine podeželskega naselja (SK), enoto urejanja prostora TI98 in način urejanja z OPPN. Površine podeželskega naselja so opredeljene kot površine namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN.

1.4.1 Usmeritve iz strateškega dela OPN

11. člen (cilji prostorskega razvoja občine):

(1) Splošni cilji prostorskega razvoja Občine Gorišnica: ob upoštevanju izhodišč prostorskega razvoja občine in temeljnih načel prostorskega razvoja so splošni cilji prostorskega razvoja Občine Gorišnica enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

- skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
- **skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve;**
- optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru;
- zagotovitev enakomernega dostopa do dobrin skupnega pomena;
- prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnih središč;
- dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij;
- preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora;
- prostorski razvoj, usklajen s prostorskimi omejitvami, in skrb za ekološko ravnovesje;
- varstvo ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine in okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine, okoljski cilji;
- ohranjanje kakovosti tal;



- ustrezno čiščenje komunalnih odpadnih voda;
- dobro stanje površinskih in podzemnih vod;
- izboljšana poplavna varnost;
- umeščanje poselitvenih območij stran od virov emisij v zrak;
- obremenjenost stanovanjskih območij s hrupom pod mejnimi vrednostmi;
- upoštevanje strateških usmeritev celostnega varstva kulturne dediščine;
- ohranjanje krajinske podobe območja;
- ohranjanje stopnje biotske raznovrstnosti z ohranjanjem ugodnega stanja ogroženih vrst in habitatnih tipov na območju plana;
- ohranitev lastnosti, zaradi katerih so deli narave na območju OPN opredeljeni za naravno vrednoto določene zvrsti in v največji možni meri tudi vseh drugih lastnosti naravne vrednote;
- ohranitev oz. doseganje ugodnega stanja habitatov vrst in habitatnih tipov, za katere so opredeljena območja pomembna za ohranitev biotske raznovrstnosti (ekološko pomembnih območij, območij Natura) na območju plana;
- racionalna raba naravnih virov;
- učinkovito ravnanje z odpadki;
- umeščanje območij stanovanj izven varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja (visokofrekvenčni viri sevanja);
- zmanjšanje porabe električne energije za javno razsvetljavo;
- zdravo okolje za ljudi.

40. člen (območja razpršene gradnje)

(1) Na območju občine se razpršena gradnja pojavlja izven naselij, to so posamični novejši objekti, stanovanjski objekti, kmetijske stavbe, počitniške hiše, zidanice, pomožni in drugi objekti.

(2) Obstoječa razpršena gradnja se sanira z vključitvijo v naselje in opredelivijo novega naselja.

(3) Razpršeno gradnjo se preprečuje z omejevanjem poselitve zunaj naselij in z opredelitvijo novih, prostorsko utemeljenih in okoljsko sprejemljivih območij za pozidavo v okviru naselij in površin za njihovo širitev, če gre za morfološko in funkcionalno zgoščanje ob poteh oziroma na križiščih ali na območjih, kjer je možno izoblikovati jedra te poselitve.

(4) Zgošča in zaokroža se predvsem tista razpršena gradnja, ki ima možnost za ustrezno prometno in komunalno ureditev, oskrbo z urbanimi dejavnostmi in navezavo na prometno omrežje in javni promet. Pri zgoščevanju in zaokroževanju je treba upoštevati skladnost meja urbanih struktur v njihovem odnosu do zaokroženih naravnih območij v krajini.

(5) Območja sanacije razpršene gradnje v občini bodo ob varovanju naravnih virov (kmetijskih zemljišč) in videza kulturne krajine enako kot obstoječa območja naselij usmerjena v notranji razvoj, v pozidavo nepozidanih površin, boljše izkoriščanje in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih površin ter zadostno opremljenost z GJL.

1.4.2 Splošni pogoji v OPN:

155. člen (splošni PIP na območjih predvidenih OPPN)

(1) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:

- namensko rabo v skladu z določili tega odloka, ne pa tudi podrobni PIP za PNRP;



- usmeritve za izdelavo OPPN iz tega poglavja in iz prilog tega odloka.
- (2) OPPN se lahko izdelava tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN. V tem primeru je treba izdelati strokovne podlage in strokovne rešitve prostorskih ureditev za celotno območje OPPN, določiti in rezervirati morebitne površine za programe družbene infrastrukture, omrežja dostopnih cest in osnovne gospodarske javne infrastrukture in določiti etapnost izvajanja OPPN v celotnem območju urejanja z OPPN.
- (3) Meje in podrobnejša namenska raba na območju občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi njegove priprave lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Osnovna namenska raba se ne more spremeniti. Meje OPPN se lahko spremenijo pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo lastniki na novo vključenih ali izključenih parcel, ali da občinski svet Občine Gorišnica sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi s spremembo območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (4) V okviru enot urejanja prostora z oznako OPPN predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve sprejet in uveljavljen občinski podrobni prostorski načrt.
- (5) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (6) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so pred sprejetjem OPPN na obstoječih parcelah namenjenih gradnji dopustni naslednji posegi:
 - vzdrževalna dela na obstoječih objektih;
 - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na obstoječih parcelah namenjenih gradnji za lastne potrebe in postavitev začasnih objektov in ograj;
 - odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine);
 - sprememba namembnosti in rekonstrukcije objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP;
 - gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN;
 - gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev.
- (7) Za OPPN, ki posegajo v EUP, znotraj katerih se nahajajo območja in objekti kulturne dediščine, velja, da so do sprejema OPPN na teh območjih možna le nujna vzdrževalna dela. Na objektih ali območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki so v skladu z izdelanimi kulturnovarstvenimi pogoji – kulturnovarstveni pogoji lahko določijo tudi izdelavo konservatorskega načrta, tudi če konservatorski načrt za prenovo še ni izdelan.

1.4.3 Dodatna merila in pogoji za pripravo OPPN (Priloga 1 – II. Posebni PIP za posamezne EUP)

TI98 – OPPN za sanacijo razpršene gradnje Tivolci (SK):

Predviden je OPPN za stanovanjsko gradnjo (samostojna stavba).

Do sprejetja OPPN je dovoljeno vzdrževanje objektov; gradnja NEO; rekonstrukcije objektov; novogradnje v obliki dozidav in sicer največ do 30 % zazidane površine obstoječega, legalno zgrajenega objekta; sprememba namembnosti podstrešij v stanovanjske prostore.

FZ = vključno do 0,6.

V EUP se do izvedbe posega ohranja kmetijska raba zemljišča.

EUP leži na območju zelo majhne, majhne, srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov. Na območju plazljivosti, je potrebna predhodna izvedba ukrepov za stabilizacijo zemljišča, na podlagi geomehanskega elaborata.

Opomba: glej splošni PIP glede varstva gozdov in splošni PIP o legi objektov – še posebej določilo, ki se nanaša na odmik od meje gozdnega roba.

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti od mej gozda odmaknjeni vsaj 1 m.

Usmeritve iz OPN bodo v nadaljnjem načrtovanju v OPPN smiselno upoštevane.

94. člen (splošni PIP o legi objektov)

(13) Zagotavljajo se odmiki od meje gozda:

- stavbe morajo biti od gozdnega roba odmaknjene vsaj 25 m;
- ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba vsaj 1 m;
- če ureditve na kmetijskih zemljiščih, ki mejijo na območja gozdov, zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba;
- v projektni dokumentaciji je možno opredeliti tudi manjši odmik, če je iz soglasja Zavoda za gozdove Slovenije razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oz. funkcije gozdov in gozdnega prostora.

1.4.4 Povzetek iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora

Pri pripravi OPPN so upoštrevana temeljna pravila urejanja prostora v skladu z ZureP-3 (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21) in Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 – v nadaljevanju PRS), predvsem glede:

- racionalne rabe prostora (21. člen ZUrep-3 in 23. člen PRS): predvidena dejavnost je umeščena v prostor kot zgostitev obstoječe, pretežno stanovanjske pozidave na način, da se poselitev načrtuje kot zapolnitev in zaokrožitev obstoječe pozidave na stavbnih zemljiščih. Ustrezno razmerje med zelenimi in pozidanimi površinami se zagotavlja z omejitvijo velikosti objektov, ki so lahko umeščeni na predvideno parcelo in zadostno velikimi gradbenimi parcelami.
- prepoznavnosti naselij in krajine (22. člen ZUrep-3) ter zagotavljanja kakovostne prostorske strukture (23. člen PRS) – predvidena je umestitev objektov nizke etažnosti K+P+M z omejeno florisno velikostjo, predpisanim minimalnim razmerjem florisnih stranic in oblikovanjem osnovnih strešin v skladu s tradicionalno tipologijo (dvokapna streha z naklonom 30 – 45 stopinj).
- notranjega razvoja naselja in poselitvenih območij (27. člen ZUrep-3 in 26. člen PRS) – predvidena gradnja predvideva pozidavo obstoječih stavbnih zemljišč s tradicionalno tipologijo pozidave, nadaljevanje obstoječega vzorca pozidave, ustrezno izkoriščenost zemljišč in priključevanje na

gospodarsko javno infrastrukturo, vzpostavljeno je uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami,

- načrtovanja gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUrep-3 in 39. in 100. člen PRS) – vsa poglavitna komunalna infrastruktura, na katero je predvideno priključevanje, se nahaja v bližini območja OPPN, oz. poteka preko njega, omogočeno je priključevanje na prometno omrežje, elektro in telekomunikacijsko omrežje ter na kanalizacijsko in vodovodno omrežje.
- meril za določanje gradbenih parcel (39. člen ZUrep-3) – gradbene parcele so določene v velikosti, primerni za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb in omogočajo oblikovanje v skladu z obstoječo tipologijo območja in omogočajo nadaljevanje obstoječega vzorca poselitve (podolgovati objekti, vzporedni s plastnicami in prometnico). Omogočeno je priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dostop do zemljišč. Odmiki med stavbami so predvideni na način, da je omogočeno vzdrževanje objektov in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti. Zagotovljene so dovolj velike zunanje bivalne površine in površine za mirujoč promet,
- pravil za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen PRS) – upoštevana je značilna podoba vaške silhete in kulturne krajine z nadaljevanjem slemenske pozidave ob prometnici, vzpodbujanje notranjega razvoja naselij z gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu,
- pravil za načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS) – v obravnavanem primeru gre za zapolnitev dela že pozidanega dela naselja Tivolci, ki je od oskrbnega naselja Moškajnci oddaljeno cca 2,5 km. Do Moškanjcev je vzpostavljena primerna prometna povezava – lokalna cesta. V občinskem središču Gorišnica, ki je oddaljeno cca 4 km, so zagotovljene ustrezne storitve (trgovina, pošta...) in družbena infrastruktura (vrtec, šola, občinski urad...),
- pravil za načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS) – določena so oblikovna in funkcionalna merila s pogoji za urejanje, tipologija zazidave, regulacijske črte (gradbena meja), višinska regulacija, oblikovanje streh. Določene so okvirne velikosti gradbenih parcel in najmanjši odmiki od sosednjih zemljišč,
- pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS) – dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z namensko rabo območja in Uredbo o razvrščanju objektov.

V pripravi sprememb in dopolnitev OPPN so upoštevane predvsem Splošne smernice s področja razvoja poselitve (29. januar 2013). Območje stavbnega zemljišča z namensko rabo SK je bilo določeno s sprejetjem OPN občine Gorišnica. V OPPN so upoštevane splošne smernice, ki podrobneje usmerjajo poselitev:

- 2.2 RAZVOJ NASELIJ IN RAZPRŠENE POSELITVE

2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Pri načrtovanju poselitvenih območij **podeželskih naselij in vasi** je treba zagotavljati:

- upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in **značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine** – Območje obdelave se nahaja na pobočju v zasedi gozda in krajinsko ni močno izpostavljeno. Predvideno je nadaljevanje sistema obstoječe pozidave z zapolnitvijo praznih stavbnih zemljišč, na način, da pozidava sledi topologiji terena (vzporedno s plastnicami). Predvideno je tradicionalno oblikovanje objektov - podolgovat tloris, dvokapna streha.



- spodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;
- varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;
- sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;
- možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;
- **prenovo omrežja cest in poti**, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin – ob območju OPPN poteka lokalna cesta, ki obočje OPPN povezuje z preostalim delom naselja Tivolci.
- izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;
- vsaj **eno večnamensko javno odprto površino** za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev – tovrstne javne odprte površine se nahajajo v cca 1,1 km od obravnavanega območja, ob vaškem domu Tivolci.

2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- **z oblikovanjem naselij se varuje podobo, merilo in krajinski okvir**, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, **poudarja oblikovne vrednote naselja** in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina 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;
- prepozna in ohranja se **morfološke značilnosti**, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, **smeri komunikacij** in regulacij ter smeri in **konfiguracije zidave**);
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin, urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča prostočasne dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja **arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja** in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobij in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;



- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.
- Predvideno je nadaljevanje vzorca obstoječe pozidave s tradicionalnim oblikovanjem objektov. Območje se nahaja na krajinsko neizpostavljenem delu pobočja in je obdano z gozdom.

1.5 Programska izhodišča, prostorska ureditev

Predvidena je umestitev šestnajstih stanovanjskih hiš s pripadajočimi odprtimi površinami in lastnimi gradbenimi parcelami. Dostopi do zemljišč se bodo izvedli preko obstoječega lokalnega prometnega omrežja in na novo predvidene dostopne ceste. Objekti bodo klasično oblikovani, največja dopustna etažnost stavb je K+P+M. Stanovanjske stavbe so pravokotnega osnovnega tlorisa v razmerju stranic najmanj 1 : 1,2. Dovoljene so dvokapne strehe z nakloni od 30 do 45°, s slemenom vzporednim daljšim stranicam objekta. Stavbe so locirane na zemljišče glede na konfiguracijo terena. Pritlične garaže, nadstreški in pergole za potrebe bivanja se lahko locirajo izven gradbenih mej. Za stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti minimalne čase osončenja prostorov.

Dopusti se izvedbo enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo zahtevnost objektov in v skladu z namensko rabo območja.

Največji dopustni faktor zazidanosti je 0,6.

Stavbe morajo biti od gozdnega roba odmaknjene vsaj 20 m oz. manj, če je iz mnenja pristojnega mnenjedajalca razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oz. funkcije gozdov

Zelene površine se bodo zagotavljale v okviru posameznih gradbenih parcel. Ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in je zagotovljena z ureditvijo ob Vaškem domu Tibolci (območje z namensko rabo ZS - površine za oddih rekreacijo in šport, EUP TI11), ki je od območja OPPN oddaljeno cca 1,1 km (Tibolci 23a, 2272 Gorišnica).



2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti

Z OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- navezave na lokalno cesto – 9076051 Brezovci - Moškanjci in javno pot – 10602711 Tibolci 16
- izvedba novega javnega prometnega omrežja v območju OPPN, ki omogoča dostop do posameznih stavbnih enot,
- navezana območja na obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje,
- izvedba hidrantnega omrežja,
- navezava na kanalizacijsko omrežje.

Skupaj s postopkom priprave OPPN se izdelata elaborata ekonomike, ki za izvedbo OPPN opredeli:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se izdelava v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

2.1 Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja vodovodnega omrežja v območju OPPN z navezavo na obstoječi vodovod. Predvidena je izgradnja zunanjega hidrantnega omrežja.

2.2 Kanalizacijsko omrežje

Za potrebe izvedbe objektov, predvidenih v OPPN, se izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje odpadnih vod z navezavo na javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na KČN Gorišnica.

Padavinske vode z obravnavanega območja je treba (ker ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo) prioriteto ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva podzemnih in manipulativnih površin. Zmožnost ponikanja mora biti v projektni dokumentaciji računsko dokazana. Ureditev odvodnje mora biti načrtovana in izvedena tako, da se stanje ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti. V kolikor ponikanje ni možno, se predvidi kontrolirano odvajanje meteornih vod.

Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko usedalnikov in lovilcev olj, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov.

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.



Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom (zelene strehe, zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki, zbiralnik deževnice...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

2.3 Elektro omrežje

Predvidena je izvedba elektro energetskega omrežja v skladu s pogoji upravljalca.

2.4 Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je izvedba telekomunikacijskega in KKS omrežja v skladu s pogoji upravljalcev.

2.5 Ogrevanje objektov

Ogrevanje objekta bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in mora upoštevati energetske varčne gradnje. Objekti morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije. Dopustni energenti, so obnovljivi viri energije ter ostali viri v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in prisilno.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

2.6 Odpadki

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov. Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov je treba določiti ustrezne prostore oz. površine za ločeno zbiranje odpadkov.

3. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

- **Ohranjanje narave:** Na območju ni zavarovanih območij narave.
- **Varstvo kulturne dediščine:** Na območju ni zavarovanih enot kulturne dediščine.
- **Varstvo vodnih virov, podtalnice, voda:** Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju.
- **Poplave:** Na območju ni poplavne nevarnosti.
- **Varstvo pred hrupom:** Območje se nahaja znotraj III. območja varstva pred hrupom.

- **Varovanje zdravja**

S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici, v skladu z veljavnimi predpisi o učinkoviti rabi energije in v skladu z veljavnimi predpisi o dopustnosti emisij snovi v zrak.

S stališča svetlobnega onesnaženja je treba javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

- **Protipotresna gradnja:**

Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,100 pri povratni dobi 475 let.

- **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:**

Območje se ne nahaja znotraj posebno ogroženih območij z vidika erozije, visoke podtalnice ali požara. Preko obstoječega in predvidenega prometnega omrežja bo na območje omogočen dostop interventnih vozil. Na območju OPPN poteka vodovod, predvidena je izgradnja hidrantnega omrežja. Območje ni poplavno ogroženo.

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna (samo skrajni jug in skrajni sever območja). Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah se bo zagotavljala iz predvidenega hidrantnega omrežja.

Protipožarni ukrepi bodo opredeljeni v ustreznih elaboratih in načrtih, ki bodo predmet izdelave projektne dokumentacije in ki izkazujejo zanesljivost gradnje kompleksa doma za ostarele. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno z veljavno zakonodajo. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko javnega cestnega omrežja in utrjenih površin. Elementi intervencijske poti in dimenzioniranje nosilne konstrukcije intervencijske poti morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

- **Vplivno območje, varovalni pasovi:**

- Varovalni pas lokalne ceste – 9 076051 Brezovci - Moškanjci in javne poti – 10 602711 Tivolci 16
- Varovalni pasovi komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije)

4. Nosilci urejanja prostora

1. **Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor,**
Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (v postopku pridobivanja mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja)
2. **Ministrstvo za naravne vire in prostor,**
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
3. **Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo,**
Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
4. **Ministrstvo za infrastrukturo,**
Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
5. **Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,**
Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
6. **Ministrstvo za kulturo,**
Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
7. **Ministrstvo za notranje zadeve,**
Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana
8. **Ministrstvo za obrambo,**
Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
9. **Ministrstvo za zdravje,**
Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
10. **Ministrstvo za digitalno preobrazbo,**
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
11. **Občina Gorišnica,**
Gorišnica 83 a, 2272 Gorišnica
12. **Komunalno podjetje Ptuj d.d.,**
Puhova ulica 10, 2250 Ptuj
13. **Elektro Maribor d.d.,**
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
14. **Telekom Slovenije d.d.,**
Titova cesta 38, 2000 Maribor
15. **Telemach d.o.o.,**
Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor



5. Analiza mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Mnenje k O	Mnenje k P	opombe
1.	Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (v postopku pridobivanja mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja)			
2.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana			
3.	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana			
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana			
5.	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana			
6.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana			
7.	Ministrstvo za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana			
8.	Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana			
9.	Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana			
10.	Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana			
11.	Občina Gorišnica, Gorišnica 83 a, 2272 Gorišnica			
12.	Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj			
13.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor			
14.	Telekom Slovenije d.d.,			



	Titova cesta 38, 2000 Maribor			
15.	Telemach d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor			





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

C. Odlok



D. Grafični del

- | | |
|---|----------|
| 1. Pregledna karta s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:2000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN | M 1:2000 |
| 3. Parcelno stanje | M 1:500 |
| 4. Ureditvena situacija | M 1:500 |
| 5. Urbanistični elementi | M 1:500 |
| 6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:500 |
| 7. Situacija prometne ureditve | M 1:500 |
| 8. Načrt parcelacije | M 1:500 |



E. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. Strokovne podlage
3. Mnenje ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja
- ~~4. Mnenja k osnutku OPPN~~
- ~~5. Mnenja k predlogu OPPN~~
- ~~6. Povzetek za javnost~~
- ~~7. Elaborat ekonomike~~





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

1. Sklep o pričetku priprave OPPN



2. Strokovne podlage

- OPPN za enoto urejanja prostora TI98 – Gorišnica – sanacija razpršene gradnje Tivolci - STROKOVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN, izdelalo podjetje Umarh d.o.o., februar 2023,
- Geodetski načrt št. GEO-747-2022, datum oktober 2022, izdelalo podjetje GEOINFORMATIKA d.o.o.



3. Mnenje ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

~~4. Mnenja k osnutku OPPN~~





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

~~5. Mnenja k predlogu OPPN~~





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

6. Povzetek za javnost





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

7.— ~~Elaborat ekonomike~~

