

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

FAZA: **STROKOVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN**

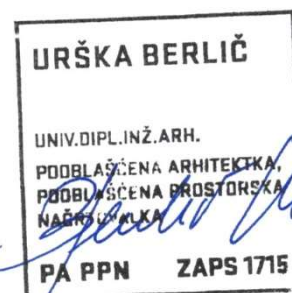
PRIPRAVLJAVEC: **OBČINA GORIŠNICA**
Gorišnica 83a, 2272 Gorišnica

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

UMARH
PTUJ d.o.o.

**POOBL. 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: _____

DATUM: Februar 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 konkretnih smernic in 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~~



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: Februar 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.

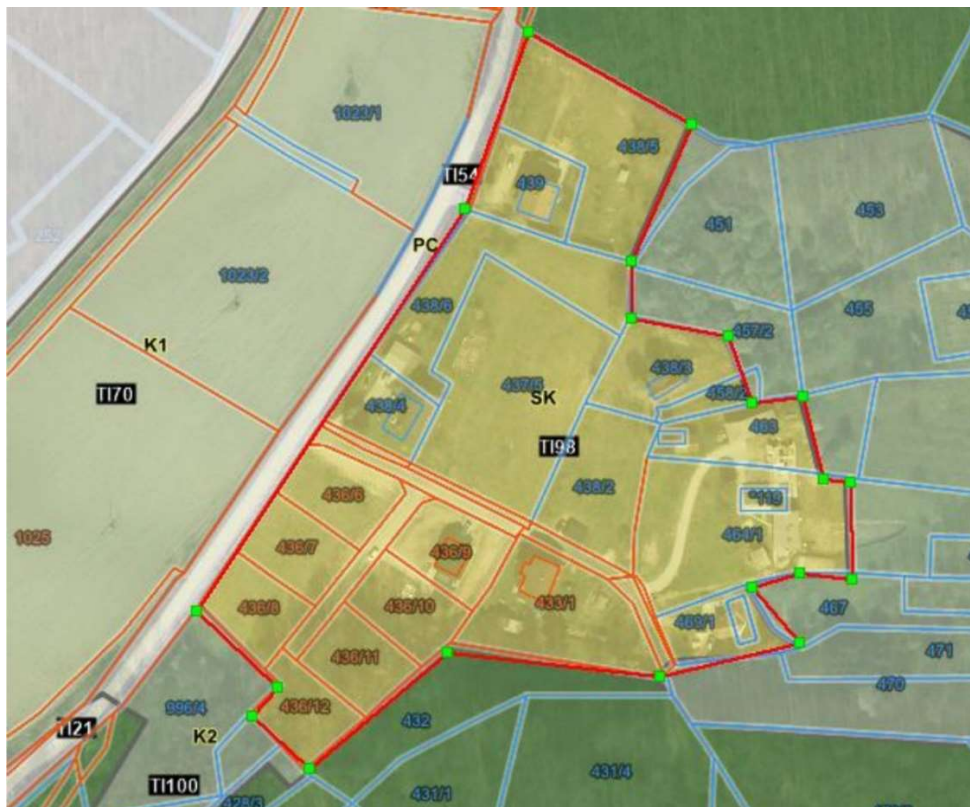
Občina in investitor želita zapolniti vrzeli v pozidavi in razširiti pozidavo še na predel južno od javne poti, ki prečka OPPN. Območje se nahaja neposredno ob obstoječi lokalni cesti.

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 izdela 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 postavitve 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 upoštevana 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).



1.5 Programska izhodišča, prostorska ureditev

Z OPPN se bo urejalo umeščanje enostanovanjskih hiš skupaj s pripadajočimi manipulativnimi površinami. Načrtovala se bo gospodarska javna infrastruktura, ki bo omogočala umestitev predvidenih stanovanjskih objektov na območje.

Predvidena je izvedba nove prometne ceste v območju OPPN z navezavo na obstoječi lokalno cesto in javno pot.

Zagotoviti je potrebno ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15% celotne površine OPPN.

Največji dopustni faktor zazidanosti je 0,6.

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

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. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave**
Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda)
2. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za ohranjanje narave**
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje varstva narave)
3. **Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo**
Dunajska 22, 1000 Ljubljana (za področje gozdarstva in lovstva)
4. **Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko**
Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana (za področje obrambe)
5. **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje**
Vojkova 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)
6. **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino**
Maistrova 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)
7. **Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo**
Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa)
8. **Elektro Maribor d.d.**
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)
9. **Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota,**
Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij)
10. **Telemach d.o.o.**
Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje kablskega komunikacijskega sistema KKS Ptuj)
11. **Komunalno podjetje Ptuj d.d.**
Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda, ravnanje z odpadki)
12. **Občina Gorišnica**
Gorišnica 83a, 2272 Gorišnica (za področje prometa za občinske ceste)

D. Grafični del

- | | |
|---|----------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave | M 1:2000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN | M 1:2000 |
| 3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu s prikazom obstoječe gospodarske javne infrastrukture | M 1:1000 |
| 4. Ureditvena situacija | M 1:1000 |





LEGENDA
meja OPPN



 **UMARH** d.o.o.
projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA TI98 - Gorišnica - sanacija razpršene gradnje Tivolci

Risba
Pregledna karta s prikazom območja obdelave

Pooblaščenca prostorska načrtovalka Urška Berlič, u.d.i.a. PA PPN ZAPS 1715	Sodelavci MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr. NUŠA SOLAR, mag.inž.arh. NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb. PETRA JAMNIK, grad. teh.
---	--

Faza Strokovna podlaga za prioravo OPPN	ID prostorskega akta
---	----------------------

Št. projekta 22-OPPN-09	Datum Februar 2023	Merilo 1 : 2000
-----------------------------------	------------------------------	---------------------------



LEGENDA

1. PREGLEDNA KARTA OBČINE Z RAZDELITVIJO NA LISTE

- meja občine
- območje občine
- katastrska občina
- pregled mreže listov kart v merilu 1 : 5 000

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Avtoceste in hitre ceste s priključki
- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Kolesarske poti
- Železnice

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Prenosni cevovodi za pitno vodo
- Prenosni cevovodi za odpadno vodo
- Prenosni elektroenergetski vodi
- Prenosni plinovodi
- Prenosni naftovodi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- meja območja enote urejanja prostora
- meja območja enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- PT-LV01 oznaka enote urejanja prostora
- DPN oznaka enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- meja občine
- meja katastrske občine

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- SS Stanovnijske površine
- SK Površine poseljenjskega naselja
- OU Ourednja območja centralnih dejavnosti
- OD Druga območja centralnih dejavnosti
- IP Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- IK Površine za objekte za kmetijsko proizvodnjo
- SI Površine za turizem
- SO Površine drugih območij
- SC Športni centri
- ZE Površine za oddih in rekreacijo
- PA Parki
- ZO Druge urejene zelene površine
- PK Pokopališča
- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- PH Letališča
- PR Pristanišča
- PO Ostale prometne površine

Območja energetske infrastrukture

- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture
- A Površine razpršene poselitve
- Av Vinogradniška območja
- R Razpršena gradnja - zemljišča pod staro izven območij starih zemljišč (informacija o depozitnem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljše kmetijska zemljišča

Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

Območja vodne infrastrukture

Območja vodne infrastrukture

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- meja območja enote urejanja prostora
- meja območja enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- PT-LV01 oznaka enote urejanja prostora
- DPN oznaka enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- meja občine
- meja katastrske občine

- OBSTOJEČE / PREDVIDENO
- Prometna infrastruktura
- DC Avtoceste in hitre ceste s priključki
- DP Ostale državne ceste
- LC Lokalne ceste
- OP Kolesarske in druge poti
- EŽ Železnice
- Autobusna postajališča
- Autobusna postaja
- Železniško postajališče
- Železniška postaja

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (pde prenosni/distribucijski)

- Cevovodi za pitno vodo (gid)
- Cevovodi za odpadno vodo (o)
- Elektroenergetski vodi (gid)
- Plinovodi (gid)
- Cevovodi za toploto, paro in stisnjen zrak (o)
- Telekomunikacijski vodi (o)
- Transformatorska postaja
- Razdelilna transformatorska postaja
- Okvirna z vodo - vodotok, žepališče
- Čistilna naprava
- Plinska regulatorna postaja in zaporni elementi
- Črpalnice, razdelovalniki
- Odlagališče odpadnih Gajev
- Odvodni kanal Zlatotja

Plovne poti

- Cona A - plovba za vsa vozila
- Cona B - delna prepreka plovbe plovil
- Cona C - prepreka plovbe za vsa plovila, razen za dovoljene izjeme
- Veslalska proga

Ukrepi iz poplavnih študij

- Pasivni ukrepi protipoplavnega zavarovanja
- Protipoplavni nasip
- Drugi lokalne ceste
- Novogradnja mostov/povezav pritočne odprtine
- Meja območja izravnalnega ukrepa za zagotavljanje poplavitve varnosti

LEGENDA

- meja OPPN



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA T198 - Gorišnica - sanacija razpršene gradnje Tivolci

Risba
Izsek iz karotografskega dela OPN

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za prioravo OPPN

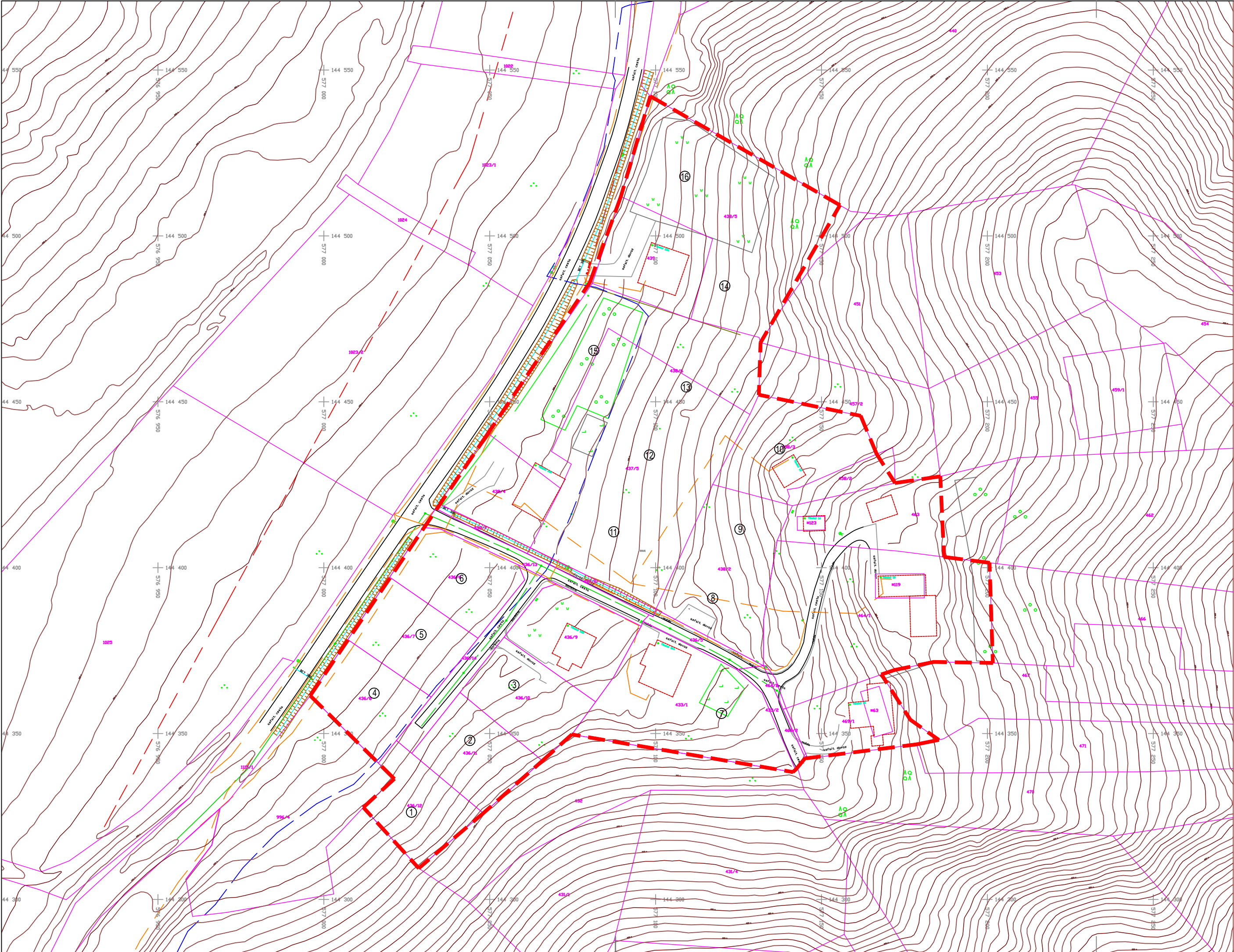
ID prostorskega akta

Št. projekta
22-OPPN-09

Datum
Februar 2023

Merilo
1 : 2000

List
2



Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natančnost
Dejansko stanje	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
Katastrski podatki	ZKN	GURS	13.10.2022	

Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura:

Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natančnost
Elektrika	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 3,0 m
Vodovod	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 3,0 m
Elektronske komunikacije	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 5,0 m
Kanalizacija	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 1,0 m
Plinovod	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 0,50 m
Toplovod	Geodetska izmera	GEoInformatika d.o.o.	30.09.2022	do 6 cm
	Zbirni kat. GJI	GURS	13.10.2022	do 3,0 m

LEGENDA:			
	Urejena parcelna meja		Ograja
	Parcelna meja		Zivna meja
	Vodovod		Oporni zid
	Elektrika		Rob cestnice
	Elektronske komunikacije		Robnik
	Kanalizacija fekalna		
	Mestna voda		
	Plin		

Vsebinahastov ribe:			
GEODETSKI NAČRT			
Izdelovalec geodetskega načrta:		Naročnik:	
		UMARH d.o.o.	
GEOINFORMATIKA d.o.o.		Zelenikova ulica 1	
Krempljeva 1a, 2250 Ptuj		2250 Ptuj	
info@geo-informatika.si			
Objektifikacija:	Tibolci - sprememba OPPN	Ime/Raziv:	Datum:
Katastrska občina:	0381 - TIBOLCI	Matične:	GEOINFORMATIKA d.o.o.
Parcela:	Območje parcel za spremembo OPPN	Obdelava:	30.09.2022
Številka načrta:	GEO-747-2022	Povodi pooblaščen inž. s področja geo.:	13.10.2022
Merilo:	1:500	Tadej KMETEC, dipl.inž.geod., IZS Geo0614	
Na podlagi ZNODN 0 AVTORISNI IN SODOPNI PRILOGI (UL RS št. 21/95) podjetje GEOinformatika d.o.o. uveljavlja materialno avtorsko pravico, zato se dokumentacija ne sme kopirati ali posredovati tretjim osebam oz. izoblikovati spornosti brez dovoljenja podjetja GEOINFORMATIKA d.o.o.			List: 1

LEGENDA	
	meja OPPN
	parcelna meja
62/3	parcelna številka



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

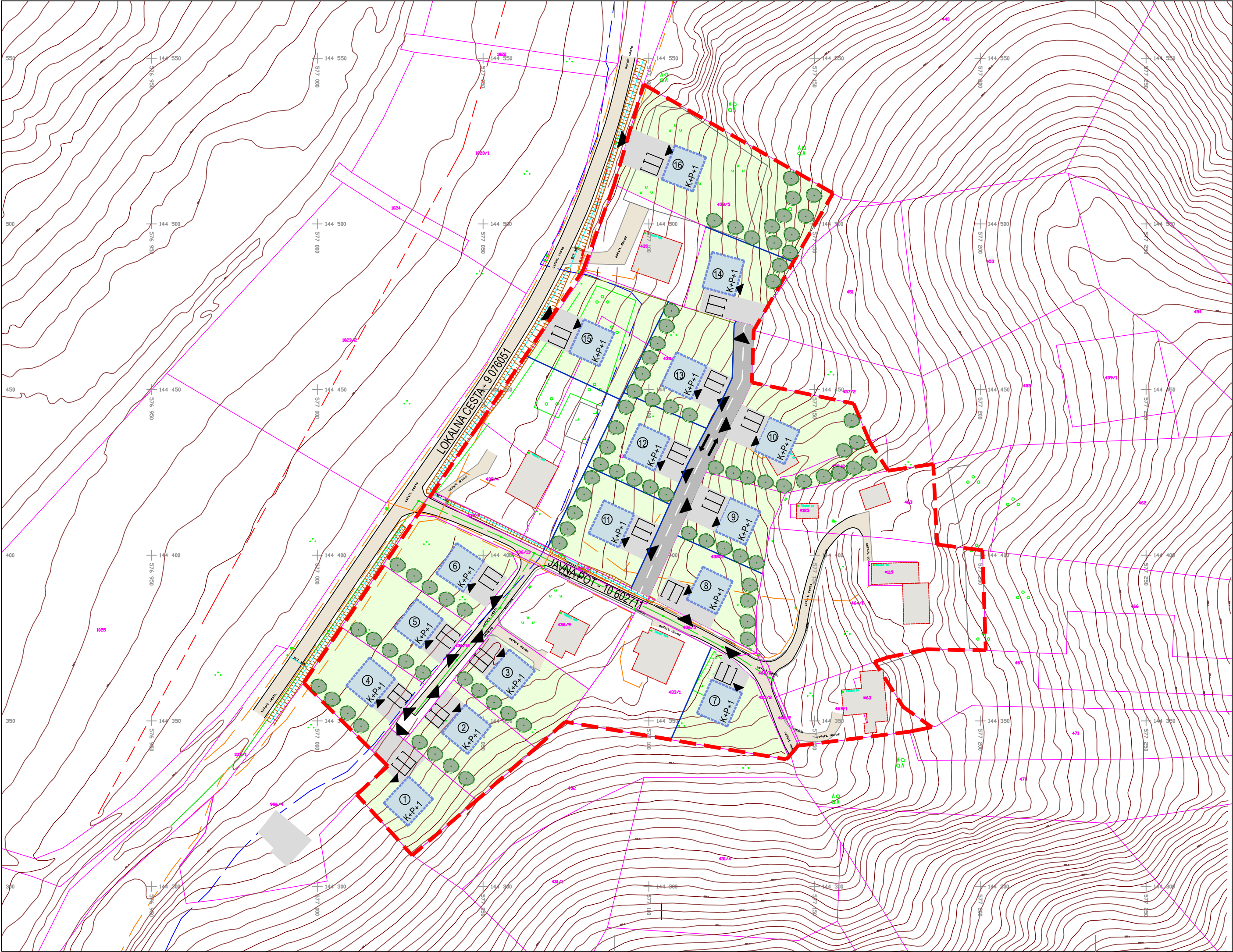
OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA TI98 - Gorišnica - sanacija razpršene gradnje Tibolci

Risba
Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu s prikazom obstoječe gospodarske javne infrastrukture

Pooblaščenca prostorska načrtovalka	Sodelavci
Urška Berlič, u.d.i.a.	MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
PA PPN ZAPS 1715	NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
	NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
	PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza	ID prostorskega akta
Strokovna podlaga za prioritavo OPPN	

Št. projekta	Datum	Merilo	List
22-OPPN-09	Februar 2023	1 : 1000	3



LEGENDA

- meja OPPN
- gradbena meja
- oznaka enote
- parcelna meja
- predvidena parcelna meja
- obstoječi objekti
- predvideni stanovanjski objekti
- K+P+M maksimalna etažnost
- predvidene zelene površine
- predvidene prometne površine
- obstoječe prometne površine
- predvidene utrjene površine
- drevo
- vhod v objekt
- dostop
- parkirna mesta



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA TI98 - Gorišnica - sanacija razpršene gradnje Tibolci

Risba
Ureditvena situacija

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za prioravo OPPN

ID prostorskega akta

Št. projekta
22-OPPN-09

Datum
Februar 2023

Merilo
1 : 1000

List

4