

## C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

### 1. 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.

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

#### 2.1 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.

Največja dopustna etažnost stavb je K+P+1, stavbe so pravokotnega osnovnega tlorisa v razmerju stranic najmanj 1 : 1,2. Dovoljene so simetrične dvokapne strehe v naklonu od 35° do 45°, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta, ravne strehe, enokapna streha v naklonu od 22° do 35°, štirikapne strehe, vendar streha ne sme potekati v točkovno sleme, temveč mora imeti linijsko sleme, naklon štirikapne strehe je od 22° do 45°. Ravna ali enokapna streha je dovoljena tudi za pokrite terase, vetrolove, zimske vrtove ipd. 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 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).

## 2.2 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

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. Območje leži neposredno ob lokalni cesti, ki območje OPPN povezuje z naseljem Tivolci in preostalimi deli občine.

## 3. 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 Tivolci 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 izdelata v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

### 3.1 Vodovodno omrežje

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

### 3.2 Kanalizacijsko omrežje

Za potrebe izvedbe objektov, predvidenih v OPPN, se izvede 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.

### 3.3 Elektro omrežje

Predvidena je izvedba novega NN omrežja z navezavo na TPTP 20/0,4 kV TIBOLCI 1 (t-221) v skladu s strokovno podlago Elektro Maribor.

### 3.4 Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je izvedba telekomunikacijskega in KKS omrežja v skladu s pogoji upravljalcev, z navezavo na obstoječe TK omrežje.

### 3.5 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.

### 3.6 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.

#### 4. 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.,

Območje se glede na opozorilne karte nahaja na območju verjetnosti pojava. Pri gradnji novih objektov, rekonstrukcijah objektov in izvedbi infrastrukture na plazljivih območjih, je potrebno upoštevati splošni PIP za zagotavljanje varnosti na plazljivih območjih.

- **Vplivno območje, varovalni pasovi:**
  - Varovalni pas lokalne ceste – 9 076051 Brezovci - Moškanjci in javne poti – 10 602711 Tibolci 16
  - Varovalni pasovi komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije)



## 5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP

### 5.1 Usmeritve iz strateškega dela OPN

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.

#### 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 zasnovano 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 ravnoesje;
- 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 opredelitvijo 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 urbaniimi 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.

## 5.2 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 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.

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

TI98 – OPPN za sanacijo razpršene gradnje Tibolci (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.

#### 5.4 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), 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+1 z omejeno florisno velikostjo, predpisanim minimalnim razmerjem florisnih stranic. Dopustne so dvokapne strehe in pa tudi sodobnejše oblikovanje z enokapnimi in ravnimi strehami.
- 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 poglobljena 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) – upoštevna je značilna podoba vaške silhuete in kulturne krajine z umestitvijo gručaste pozidave ob prometnico, 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 Moškanjci 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 omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS) – znotraj območja OPPN je predvidena prometna ureditev, ki se načrtuje kot območje skupnega prometnega prostora, ki ga souporabljajo vsi udeleženci cestnega prometa. Mimo območja OPPN po lokalni cesti poteka šolska avtobusna linija.
- 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,
- pravil za načrtovanje drugih javnih prostorov (96. člen PRS) - znotraj območja OPPN se ne načrtujejo posebne javne površine, saj gre za manjši zaselek vasi Tivolci, v kateri so površine za javno življenje na prostem zagotovljene z ureditvijo ob Vaškem domu Tivolci (območje z namensko rabo ZS - površine za oddih rekreacijo in šport, EUP TI11), ki je od območja OPPN oddaljeno cca 1,1 km (Tivolci 23a, 2272 Gorišnica).
- pravil 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.
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS) – območje OPPN je skoraj v celoti komunalno opremljeno, predvidena je nadgradnja elektroenergetskega omrežja v skladu z izdelano strokovno podlago ter navezave na prometno, kanalizacijsko, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje.

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 NASELJ 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 zajedi 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 z možnostjo sodobnega oblikovanja.
- *spodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvaliteto 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 prenovu 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 podoba, 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 prenovno ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina ohranja **se značilne oblike naselja** ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavnost in ohranjanje 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 zidavej**);
- 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 priložnosti dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in občestnega 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 prenovno naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj 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.



Območje OPPN se nahaja na pobočju v zasedi gozda in krajinsko ni močno izpostavljeno. Na enotah 7-16 je predvideno nadaljevanje sistema obstoječe pozidave z zapolnitvijo praznih stavbnih zemljišč, na način, da pozidava sledi topologiji terena (vzporedno s plastnicami). Zaradi zagotavljanja skladnosti z načeli urejanja prostora je na tem območju predvideno tradicionalno oblikovanje objektov z možnostjo sodobnega oblikovanja streh. Objekt so nizke etažnost K+P+1 z omejeno tlorisno velikostjo in predpisanim minimalnim razmerjem tlorisnih stranic.



## 6. 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



## 7. Analiza mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Mnenje k osnutku	Mnenje k P	opombe
1.	<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje ohranjanja narave)	Štev. 35629-63/2023-2560-4, z dne 4.8.2023 Štev. 3563-0080/2023-5, z dne 2.8.2023		Pozitivno mnenje k osnutku
2.	<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave</b> Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda)	Štev. 35024-183/2023-3, z dne 31.8.2023		Pozitivno mnenje k osnutku
3.	<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje prostorskega razvoja)	Štev. 35034-118/2023-2560-3, z dne 8.8.2023		Potrebno dopolniti obrazložitve -upoštevano
4.	<b>Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo,</b> Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje okolja, podnebne in prometne)	Štev.: 350-104/2023-7, z dne 21.7.2023		Zahtevane dopolnitve odloka - upoštevano
5.	<b>Ministrstvo za infrastrukturo,</b> Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje cest, železnic, letalskega, rečnega in pomorskega prometa)	Štev.: 350-267/2023/9, z dne 15.9.2023		Pozitivno mnenje k osnutku
6.	<b>Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,</b> Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (za področje gozdarstva in lovstva)	štev.: 3401-55/2008/39, z dne 2.8.2023		Zahtevane dopolnitve odloka - upoštevano
7.	<b>Ministrstvo za kulturo,</b> Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje kulturne dediščine)	/		Mnenje k osnutku do javne razgrnitve ni bilo podano, ustna preveritev na MK, gradivo je ustrezno
8.	<b>Ministrstvo za obrambo,</b> Direktorat za logistiko Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	štev.: 350-79/2023-3, z dne 27.07.2023		Zahtevne minimalne korekcije odloka - upoštevano
9.	<b>Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje</b> Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	štev.: 350-132/2023-3-DGZR, z dne 24.07.2023		Pozitivno mnenje



10.	<b>Ministrstvo za zdravje,</b> Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	štev.: 2940-09/1649-23 / NP-4460749, z dne 14.7.2023		Zahtevne minimalne korekcije odloka - upoštevano
11.	<b>Ministrstvo za digitalno preobrazbo,</b> Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana	štev.:350-18/2023-3150-2, z dne 16. 8. 2023		Nimajo še izdelani splošnih smernic
12.	<b>Občina Gorišnica,</b> Gorišnica 83 a, 2272 Gorišnica	štev.: 034-02-41/2023, z dne 18.7.2023		Pozitivno mnenje
13.	<b>Komunalno podjetje Ptuj d.d.,</b> Puhova ulica 10, 2250 Ptuj	štev. 370-JV/2023, z dne 07.07.2023		Usmeritve za načrtovanje vodovodnega in kanalizacijskega omrežja - upoštevano
14.	<b>Elektro Maribor d.d.,</b> Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	štev.: 3901-50/2023-2, z dne 20.10.2023		Usmeritve za načrtovanje elektroenergetskega omrežja - upoštevano
15.	<b>Telekom Slovenije d.d.,</b> Titova cesta 38, 2000 Maribor	Štev.: 122467-MB/4088-IV, z dne 16.8.2023		Usmeritve za načrtovanje telekomunikacijskega omrežja - upoštevano
16.	<b>Telemach d.o.o.,</b> Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	štev.: ZM-RS-2023-121.docx, z dne 2.8.2023		Usmeritve za načrtovanje telekomunikacijskega omrežja - upoštevano