

2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA IN UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZURP-3 IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

2.1 Občinski prostorski načrt

Območje se nahaja znotraj območja, ki ga ureja OPN Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 59/2016, 6/2017).

Območje se nahaja v prostorski enoti SSn VO-16 za katerega je predvidena izdelava OPPN .



Izsek iz OPN Občine Vojnik / namenska raba prostora

10. člen (usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovu)

(1) Splošne določbe za razvoj, prenovu in širitev naselij:

Naselja se razvijajo v skladu s svojo vlogo in pomenom v omrežju naselij v občini, ob upoštevanju obstoječih kakovosti strukture naselja ter reliefnih in drugih omejitev v prostoru navznoter s pozidavo degradiranih, nepozidanih in drugih prostih površin. Širitve se načrtujejo praviloma kot območja za kompleksno gradnjo, na dobro dostopnih lokacijah, obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. V podeželskih naseljih pretežno vaškega značaja se pozidava prvenstveno širi znotraj obstoječega območja naselja, zaokrožanja in območja naselij so mogoča izjemoma na robovih naselij, ki niso izpostavljena in zagotavljajo ohranitev krajinske karakteristike naselja. Prevenstveno se prenavljajo naselja, varov kulturna dediščina: Lemberg pri Novi Cerkvi, Nova Cerkev in Vojnik.

(2) Notranji razvoj naselij:

Naselja se bodo prvenstveno razvijala navznoter, tako da se za pozidavo izkoristijo ekstenzivno izrabljena zemljišča, nezadostno izkoriščene in druge proste površine za gradnjo ali urbane in arhitekturne dediščine, ki zagotavlja kvalitetne bivalne razmere. Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Obstoječi opuščeni ali neprimerno uporabljivi prostori, upoštevajoč namembnost in oblikovne značilnosti naselja.

V naseljih, kot so občinsko središče in druga tri lokalna središča, se z načrtovanjem notranjega razvoja omogoča umeščanje dejavnosti za doseg izboljšanja kakovosti in družbene, storitvene v kombinaciji s stanovanji in zelenimi površinami in na določenih površinah, ki so oddaljena od stanovanjskih območij, tudi cone za razvoj gospodarskih in zaposlitvenih možnosti.

Pri usmeritvah za notranji razvoj se zagotavlja uravnotežen razvoj med grajenimi in zelenimi površinami ter povezave z odprto krajino, predvsem pa je pomembno ustvarjanje strukture urbanega okolja.

Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij in vasi se z notranjim razvojem zagotovi izboljšanje razmer za bivanje, opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti s poudarkom na arhitekturi naselja v smislu zagotavljanja tipološke poenotenosti. V podeželskih naseljih se razpoložljiva stavbna zemljišča znotraj območij naselij prvenstveno namenijo za dopolnilne dejavnosti, turističnim dejavnostim in bivanju.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij se izboljša tudi opremljenost z GJI in grajenim javnim dobrom kot so prometne površine za mirujoči promet, trgi, tržnice, igrišča, parki, zi

Predvideno je zapolnjevanje obstoječih stavbnih zemljišč s predvidenimi stanovanjskimi objekti, kar je skladno z zahtevami OPN.

20. člen (splošni PIP glede lege objektov in odmiki)

- (1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske linije, ki razmejujejo površine namenjene javni rabi od površin, namenjenih zasebni rabi ter gradbene meje, k objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je odmaknjen od nje v notranjost gradbene parcele. Kjer regulacijska linija in gradbena meja nista določeni, se lege objektov povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju. Postavitev stavb mora slediti obstoječi pre delu naselja ali ulice.
- (2) V območjih naselbinske kulturne dediščine je potrebno pri določitvi lege stavbe slediti historični zasnovi in obstoječim gradbenim linijam objektov.
- (3) Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi težijo k ohranjanju kvalitete arhitekture posameznih območij in izboljšanju negativnih dosedanjih posegov.
- (4) Postavitev stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s plastnicami. Izjemoma je postavitev (orier v projektni dokumentaciji utemelji, da postavitev stavbe upošteva ohranjen identitetni urbanistični vzorec naselja, njegovega dela oziroma prevladujočo orientacijo slemen.
- (5) Novogradnje se lahko orientira na način, ki omogoča najboljšo izrabo sončne energije, če je postavitev stavb skladna s morfološko zasnovo naselja, sledi gradbenim li terena.
- (6) Nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila cestno prometnih predpisov glede na kategorizacijo posamezne ceste.
- (7) Pri posegih na gozdnem robu je potrebno upoštevati varnostni odmik objekta od gozdnega roba. Ta praviloma znaša eno sestožno višino odraslega gozdnega drevja na i
- (8) Odmiki od meje sosednjih zemljišč:
 - Stavbe morajo biti oddaljene od meje sosednjih zemljišč načeloma 4,00 m, oziroma po pogojih predpisanih v posamezni EUP.
 - Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekti s pritličjem navezujejo na koto javnega prostora tako, da je višinska razlika mec objekta čim manjša.
 - Na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij, mora biti odmik pogojen glede na namembnost dejavnosti,
 - Odmiki med posameznimi stavbami morajo biti podrejeni tipologiji naselja, obstoječih prostorskih ureditev soseske, zagotavlja morajo kvaliteto bivanja, omogočati požarn
 - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti podrejeni pogojem navedenim v Uredbi ter pogojem PIP navedenih za to vrsto objektov v posamezni EUP.

Stavbe morajo biti oddaljene od meje sosednjega zemljišča 4,00 m, ali manj soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

21. člen (splošni PIP glede velikosti)

- (1) Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov določajo: prostornino objektov, tlorisne in višinske gabarite objektov, zmogljivost objektov. Poleg navedenih pogojev se za velikost parcele namenjene gradnji, določijo tudi: faktor izrabe parcele in faktor zazidanosti parcele, ki se določita v posamezni EUP glede na tip pogojujejo velikosti objektov.
- (2) Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v jedru naselja) navedenih pogojev ni mogoče zagotavljati, se parkirne, manipulacijske skupnih površinah.
- (3) Lega in oblika gradbene parcele se določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo mogoče zagotoviti:
 - dostop do javne ceste
 - minimalno zahtevano komunalno opremo
 - skladnost z značilno parcelacijo v EUP
 - skladnost z obstoječo razgibanostjo zemljišča
 - upoštevanje geoloških pogojev zemljišča
 - higiensko in zdravstveno zaščito, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote
- (4) Stavbam, zgrajenim pred letom 1967, ki imajo možnost pridobivanja uporabnega dovoljenja, se določi gradbena parcela, ki poleg stavbišča obsega zemljišče, nujno za u
- (5) Pri določanju gradbenih parcel obstoječim stavbam, ki gradbene parcele še nimajo določene, se le ta glede na namembnost objekta določi v površini, ki omogoča zunanji ureditvami.
- (6) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni glede gabaritov, naklonov, oblikovanja streh, fasad. Izjeme so EUP, v katerih so oziroma višji gabariti.
- (7) Pri določanju višine stavb, vključno s koleničnimi zidovi, se poleg višin definira v EUP tudi dopustna višina ob upoštevanju pogoja, da nove stavbe ne bodo izstopale iz s izkoriščene terenske danosti, v kolikor s PIP ni drugače določeno.
- (8) V primeru, da višinski gabariti lahko odstopajo od značilne višinske tipologije naselja, je smiselno v takšni EUP s PIP predpisati faktor gradbene prostornine kot razmer, površino celotne parcele, namenjene gradnji.

Velikost gradbene parcele je določena v posebnih PIP in znaša 700 – 900 m²

22. člen**(PIP glede oblikovanja ter pogoji glede gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Nezahtevni objekti (NO) in enostavni objekti (EO) se razvrščajo skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Zanje veljajo splošni pogoji nav pogoji, če je v posamezni EUP določeno drugače.
- (2) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov so dopustne, če niso v nasprotju s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja, nesrečami, obrambe in varovanja zdravja. Za gradnje, ki posegajo na območja varstvenih režimov, razvidnih iz Prikaza stanja prostora, je pred gradnjo potrebno pridobiti pogoje in (3) Vsi NO in EO na celotnem območju občine morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Objekti so lahko le enoeta delno vkopani. Postavitev NO in EO ne sme ovirati manipulacije na gradbeni parceli ali zmanjševati minimalnih površin za parkiranje.
- (4) Za odmike od posestnih mej za NO in EO velja, da morajo biti odmaknjeni od sosednjega zemljišča 3,00 m, razen v primeru soglasja sosedja je lahko odmik manjši.
- (5) Za majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitve obstoječe pozidave velja, da se lahko gradijo na celotnem območju občine le na gradbeni parceli. Na manjših parcelah le tri stavbe različne namembnosti, ki v skupni površini ne smejo presežati 80,00 m², oziroma mora biti le ta skladna s Fz, če je ta v posamezni EUP določen. Na vseh večjih pa majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitve obstoječe pozidave v skupni površini do 120 m².
- (6) Na gradbenih parcelah več stanovanjskih stavb (tri in več stanovanj) nezahtevni in enostavni objekti niso dopustni kot posamični objekti, ampak le kot skupna ureditev :
- (7) Objekti za oglaševanje se urejajo celovito ob mnenju občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor, k lokaciji in oblikovanju, ki ga izda na podlagi predhodno izd (8) Pri ograjah in podpornih zidovih na celotnem območju občine velja za odmike od sosednji zemljišč:
- 0,50m od sosednje parcele
 - v primeru soglasja sosedja se lahko ograja in podporni zid postavi na mejo.
 - za vse posege v varovalne pasove je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev in ga pri sami izvedbi upoštevati.
- (9) NO in EO kot so male komunalne čistilne naprave, rezervoarji, vodnjaki, vodometi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, san pešpoti, gozdne in podobne poti, vodna zajetja, objekti za čiščenje pitne vode na javnih vodovodih in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekti za oglaševanje, pomožni i na smučišču, objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov ter urbana infrastrukturo, pom mogoči na celotnem območju občine oziroma, če je zanje izražena gradnja v javno korist.
- (10) Športna igrišča na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) se lahko gradijo tudi na zemljiščih km (11) Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (objekt namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen bivanju) se v primeru premajhnega r izjemoma lahko gradijo zunaj stavbnega zemljišča na kmetijskem ali gozdnem zemljišču ob pogojih:
- da je uporaba objekta je neposredno vezana na kmetijsko dejavnost, gozdarskim opravilom ali vrtnarjenju
 - gradnja pomožno kmetijsko gozdarskih objektov (hlev, svinjak, perutninska farma, staja, kobilarna, ribogojnica, kmečka lopa, rastlinjak, silos, skedenj, senik, kašča, če goriva, gnojilnice, zbiralnik gnojekve, hlevski izpust, krmišče, molžišče, grajena obora grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade, grajena poljska v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe kmetije, praviloma v največji oddaljenosti 25 m od stavbnega zemljišča ali stavbišča zahtevnih oz. manj z
 - gradnja pomožno kmetijsko gozdarskih objektov (kozolec, čebelnjak, kmečka lopa pastirski stan, grajeni rastlinjak, , pokrita skladišča za lesena goriva, napajalno koriti, pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, poljska pot in gozdna prometnica), je dopustna tudi na dislociranih lokacijah kmetijskih zemljišč.
 - gradnja pomožno kmetijsko gozdarskih objektov (čebelnjak, pastirski stan, pokrita skladišča za lesena goriva, napajalno koriti, krmišče, gozdna prometnica), je dop gozdnih zemljišč s pridobitvijo predhodnega soglasja Zavoda za gozdove.
 - gradnja pomožno kmetijskih gozdarskih objektov (kleti in vinske kleti) do površine 40,00 m² so mogoče kot enotažni objekti, ki niso namenjene bivanju, na dislociranih ; ob pogoju nasada vinograda ali drugega nasada (sadojnjava ali robidovja) v površini 2000 m² v polni rodnosti.
 - objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (zidanice in sušilnice sadja), do površine 80,00 m² so mogoče kot enotažni objekti, ki niso namenjeni bivanju, i namenske rabe ob pogoju nasada vinograda (sadojnjava ali robidovja) v površini 2 ha v polni rodnosti.
 - gradnja gozdarskih objektov, poljskih poti, prečničnih tunelov, nadkritja, gozdne prometnice se gradijo na celotnem območju občine na zemljiščih kmetijske in gozdne nai gradnja predstavlja javno korist.
 - Pri oblikovanju objektov NO in EO se upoštevajo pogoji PIP določeni v posamezni EUP tega odloka.

Na območju bodo dopustni samo enostavni in nezahtevni objekti, ki so na območju obstoječe namenske rabe dopustni / skladno s PRILOGO 2 v OPN-ju, pod pogoji, ki so zapisani v OPN.

24. člen**(splošni PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)**

- (10) Parkirne površine: pri gradnjah novih objektov ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna i posameznega objekta in sicer tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.
- Pri večstanovanjskih objektih je potrebno čim več parkirnih površin zagotavljati v kleti objektov oziroma v podzemnih prostorih s čimer se ohranja več zelenih površin ob objektih i območja.
- Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzratno vključevanje vozil na javno cesto.
- Glede na namembnost ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest praviloma upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:
- Enostanovanjske stavbe – 2PM
 - Dvostanovanjske stavbe, dvojčki – 2PM/ stanovanje

Na območju so predvidene enostanovanjske hiše tipa: prostostoječe ali dvojček, za katere je potrebno zagotoviti 2 PM na vsako stanovanjsko enoto.

25. člen**(splošni PIP za ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave varstva okolja in naravnih dobrin ter varovanja zdravja)**

Ohranjanje kulturne dediščine:

- (1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine 8 v nadaljevanju objekti in območja kulturne ded vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine. Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in njegova obvezna priloga in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spom območij dediščine). Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino var. (in situ).

Območje se ne nahaja na območju kulturne dediščine, niti na območju ni objektov kulturne dediščine.

26. člen**(splošni PIP za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambo)**

Erozijska in plazivna območja:

- (1) Erozijska območja so prikazana v stanju prostora.
- (2) Na erozijskih območjih je gradnja objektov izjemoma možna šele po primerni ureditvi in stabilizaciji strug potokov na vplivnem območju gradnje. Pred izvedbo posega je geomehanske lastnosti terena, izdelati geološko geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena ter določiti potrebne omilitvene ukrepe.

Območje OPPN se ne nahaja na erozijskem območju, nahaja se na plazljivem območju, zato je bilo izdelano geomehansko poročilo, iz katerega je potrebno vse zahtevane omejitve pri projektiranju upoštevati.

45. člen

(določitev PIP v podrobnejši namenski rabi SSn in začasni pogoji možnih posegov do izdelave OPPN)

Določitev pogojev za izdelavo OPPN – enega ali več OPPN glede na prostorske potrebe in pogoje občine

Podrobnejša namenska raba	Stanovanjske površine , ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi
Tip gradnje:	eno stanovanjska gradnja (lahko tudi z dvema stanovanjskima enotama)
Dopustne vrste posegov:	eno stanovanjska gradnja z možnostjo dveh bivalnih enot (eno in dvo stanovanjske stavbe, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas ter mirmo storitvene dejavnosti).

Lega objektov:	upoštevati značilne lege glede na tipologijo obstoječe gradnje, na strmejših legah je obvezna smer slemenja vzporedno s plastnicami, odmiki med načrtovanimi objekti morajo zagotavljati kvaliteto bivanja, osonečenje, požarne in interventne poti ter zagotavljati odmike od eventualnih gospodarskih con glede emisij: hrup, prah, smrad, svetlobno onesnaženje.
Velikost objektov:	FZ (faktor zazidanosti) je 0,4, pri tem pomeni zazidana površina zazidano površino namenjeno gradnji (stanovanjskemu objektu, enostavnim objektom), odprte bivalne površine pomenijo zelene in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju in ne sodijo v FZ, kakor tudi ne prometne in komunalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).
Velikost objektov:	velikost objektov glede na FZ, višinski gabarit K+P+M ali P+I+M, višina kolennega zidu v obeh primerih maksimalno 1,50 m.
Izkoriščenost zemljišča:	velikost parcele namenjene gradnji je 450 do 700 m ² na ravnih in položnih zemljiščih in 700 do 900 m ² na strmih zemljiščih.
Oblikovanje objektov:	klasična ali montažna gradnja, priporoča se ekološko varčna in pasivna gradnja, simetrične dvokapne strehe 35° do 45°. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnicami. Oblikovanje je lahko tudi sodobnejše, pri večjih gabaritih z izraženo daljšo stranico in členitvijo fasade. Nesprejemljive so več kotni izzidki (več kot štiri), stolpiči, kupole, arkade.
Parcelacija:	se prilagodi tipologiji zazidave, krajevno značilnim oblikam parcel, namenu, velikosti objektov, priključevanju na GJ, dostopom, dovozom.
Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:	Vsi objekti razen tistih, ki jih določa zakon, morajo biti priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo (minimalno: dovoz, vodovod, elektriko, odvoz odpadkov, priključitev na kanalizacijo ali lastno CN), ogrevanje na ekološko sprejemljiv način v skladu z občinskimi energetskimi usmeritvami in z možnostmi uporabe alternativnih virov energije za lastne potrebe. Za potrebe novogradenj je potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture, ki se mora smiselno navezovati na obstoječo infrastrukturo in druge ureditve. V primeru kompleksne gradnje več eno stanovanjskih objektov, za katere se izdelava več ločenih OPPN, je potrebno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dovozne priključke rešiti kompleksno za celoten kompleks OPPN kot strokovne podlage, ki jih potrdi občina in so osnova za OPPN ali parcialne OPPN ter sestavni del vsakega OPPN.
Ohranjanje kulturne dediščine, varstva narave, naravnih dobrin in varstva pred naravnimi nesrečami:	Dopustna gradnja ne sme ogroziti varovane objekte in območja kulturne dediščine z njihovimi varstvenimi režimi (za vse posege vanje je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje), varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zagotavljati varnost pred poplavlami in erozijo, plazovi ter zagotavljati potresno varnost.
Varovanje zdravja ljudi:	Na območjih ogroženih s poplavlami in plazovi gradnja ni mogoča. Pri načrtovanju novih objektov je potrebno težiti k pravilnemu osonečenju, varstvu pred hrupom in svetlobnim onesnaženjem ter zagotavljati možnosti dostopov funkcionalno oviranim osebam. Varstvo pred požarom se zagotavlja z ustreznimi odmiki od meje parcel in med objekti pziroma načrtovanimi ustreznimi protipožarnimi ločitvami, z neoviranimi in varnimi dovozi, dostopi ter delovnimi površinami za intervencijska vozila ter ustreznimi viri vode za gašenje. Na vseh območjih potencialnih nevarnosti plazov, erozije (glej Geološki zavod RS – zemljevid verjetnosti pojavov plazov v Sloveniji) mora biti izdelana geološka študija za načrtovano gradnjo (tudi za dovozne priključke, zahtevnejšo infrastrukturo, oporne zidove, brežine) in na strmejših območjih presojo širšega zaledja, če obstoja nevarnost plazjenja in erozije le tega in bila lahko ogrožena gradnja nižje ležečih objektov ali obstoječih objektov.
Dodatni pogoji:	Možnost gradnje EO in NO po pogojih OPPN.
Določitev pogojev OPPN:	V območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, so ponekod že obstoječi legalno zgrajeni objekti – predvsem eno stanovanjski, tudi manjše kmetije; zanje veljajo do izdelave OPPN začasni pogoji po usmeritvah PIP iz 38. člena na obstoječih stavbnih zemljiščih določenih v postopkih GD in za objekte zgrajene pred letom 1967 in se jim mora v postopkih izdelave OPPN zagotoviti ustrezne odmike, ki jim bodo omogočali kvalitetne bivalne pogoje. Gradnje NO in EO so mogoče v skladu z 21. členom. V območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, so ponekod že obstoječi legalno zgrajeni objekti – predvsem eno stanovanjski, tudi manjše kmetije; zanje veljajo do izdelave OPPN začasni pogoji po usmeritvah PIP iz 39. člena na obstoječih stavbnih zemljiščih določenih v postopkih GD in za objekte zgrajene pred letom 1967 in se jim mora v postopkih izdelave OPPN zagotoviti ustrezne odmike, ki jim bodo omogočali kvalitetne bivalne pogoje. Gradnje NO in EO so mogoče v skladu z 22. členom le za potrebe obstoječih stanovanjskih stavb in obstoječih kmetijskih gospodarstev.

Predvideno je umeščanje stanovanjskih stavb, ki bodo namenjene bivanju. Pri umeščanju stavb mora biti FZ na gradbeni parceli 0,4. Objekti so lahko max etažnosti K+P+M ali P+1+M. Na objektih, ki se umeščajo v prostor bodo strehe ravne, kar pomeni, da mansarde ne bo. Parcelacija se prilagodi tipologiji zazidave in terenu na katerega se objekti umeščajo. Zemljišče ni ravno, tako, da je dovoljena velikost parcel 700 – 900 m².

Vsi objekti bodo priključeni na komunalno in energetsko infrastrukturo. Vsi objekti bodo imeli zagotovljen dovoz do posamezne parcele.

Predvidena gradnja bo usklajena z zahtevami za varovanje zdravja ljudi.
Na območju predvidene gradnje ni obstoječih objektov.

Priloga 1 – prikaz načina urejanja po prostorskih enotah

VO	PA	OP	OPN
VO-16	OPPNp	SSn, SSe, ZD, ZS	- potrebno izdelati OPPN - upoštevati 28. in 45. člen - do izdelave OPPN na območju niso dovoljeni posegi v prostor - urejanje skladno z veljavnim IPA, Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Žgajner (UG. SO. št. 25/

Za območje VO-16 je predvidena izdelava OPPN, zato lastnik zemljišča pristopi k izdelavi OPPN.

2.2 Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora iz ZUreP-3 in Prostorskega reda Slovenije

Skladno z 21. členom ZUreP-3 se racionalna raba prostora prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prednost prenova pred novo gradnjo in organizirana gradnja pred razpršeno.

Zagotovljena je kakovostna zapolnitev in racionalna raba prostora na območju enostanovanjskih hiš, zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve in GJI. GJI je večinoma na območju že nastavljena, zaradi predvidene gradnje se samo dogradi.

Skladno z 22. členom ZUreP-3 je pri prostorskem načrtovanju naselja potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvariti novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Predvidena je zapolnitev že nastavljenega stanovanjskega naselja z enodružinskimi hišami.

Skladno s 23. členom na območju ni posebnih omejitev. Edina omejitev, ki bi na območju lahko bila merodajna je, da se del naselja nahaja na erozijskem območju, za kar so predvidene omejitve pri gradnji. Potrebno je izdelati geomehansko poročilo ter vse morebitne zahteve in omejitve pri pripravi OPPN-ja in pri projektiranju upoštevati.

Opis skladnosti pri načrtovanju s pravili PRS (Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP2 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS):

Skladno s 23. členom PRS je zagotovljena kakovostna prostorska struktura. Nova zazidava je umeščena v naravni prostor na način, da spoštuje obstoječo zazidavo na območju ter morfološki vzorec obstoječe poselitve tega dela prostora. Obstoječi akt je na območje umestil enostanovanjske objekte, kar je glede na naravo območja smiselno in skladno z občinsko strategijo razvoja poselitve.

Skladno s 26. členom PRS: OPPN predvideva umeščanje stanovanjske zazidave – individualne stanovanjske stavbe, ki za območje niso obremenilne. Zazidava se nahaja na morfološko in funkcionalno zaokroženem območju. Umeščanje individualnih stanovanjskih objektov, dosega ustrezno razmerje med grajeno in zeleno strukturo tega območja občine, s čimer je ustvarjen kvalitetni urbanistični vzorec.

Skladno z 32. členom PRS: Stanovanjsko naselje je ustrezno povezano s centrom mesta, zagotovljena je zadostna količina odprtih bivalnih površin v okviru lastnih parcel. Vzorec povzema in zaključuje stanovanjsko naselje, ki je ustrezno prometno navezano s centrom mesta, prav tako z javnim potniškim prometom (javni avtobus), ki je obstoječ po glavni cesti.

Skladno z 39., 42. – 45. in 49. – 53. členom PRS: Predvideno je celovito opremljanje območja s komunalno, energetske in TK infrastrukturo, prometno infrastrukturo. Vsi potrebni priključki se nahajajo na robu območja in se razširijo na območje obdelave.

Skladno s 87. – 94. členom PRS: OPPN prikazuje vse potrebne elemente in urbanistične parametre, na podlagi katerih se bo umeščala grajena struktura in zagotovilo enovito urejanje območja.

Skladno s 95. – 96. členom PRS: Na območju je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih objektov, kar pomeni, da se v veliki meri načrtuje zelene površine v okviru lastnih parcel. Ohranja se pas zelenih površin ob cesti, kjer je zagotovljen obvezni odmik.

Skladno z 98. členom PRS: Načrtovanje in graditev enostavnih objektov v poselitvenem območju bo sledila naslednjim usmeritvam:

1. načrtujejo se usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami;
2. načrtujejo se usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave;
3. načrtujejo se tako, da ne degradirajo roba naselja.