

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 - odl. US) in 17. člena Statuta Občine Šmarješke Toplice (Uradni list RS, št. 21/07, 33/10) je Občinski svet Občine Šmarješke Toplice na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Topliško vas**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(podlaga in predmet za OPPN)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Topliško vas (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brencce s.p., pod št. projekta PA-1711.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice (Uradni list RS, št. 91/12).

(3) Na območju OPPN se načrtujejo stanovanjske in počitniške stavbe in stavbe centralnih dejavnosti s spremljajočimi stavbami in infrastrukturo. Določijo se robna merila in pogoji za posege v prostor.

##### **2. člen**

##### **(pomen izrazov in kratic)**

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Kratice	Pomen kratice
CD	druga območja centralnih dejavnosti
EUP	enota urejanja prostora
FZ	faktor zazidanosti parcele
FZP	faktor zelene površine
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GP	gradbena parcela
K	klet
M	mansarda
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Šmarješke Toplice

Kratica	Pomen kratice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za Topliško vas
P	pritličje
SP	območja počitniških hiš
UE	ureditvena enota

- (2) Dvojček je prostostoječa stanovanjska stavba, ki jo sestavljata dve stanovanjski enoti, ki imata ločeni gradbeni parceli in ločena vhoda.
- (3) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstrešnica nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija enostavnih in nezahtevnih stavb na gradbeni parceli.
- (4) Faktor zelenih površin je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno gradbeno parcelo. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).
- (5) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
- (6) Kolenčni zid je stena v mansardni etaži in se meri od vrha zadnje medetažne konstrukcije do kapne lege
- (7) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.
- (8) Mansarda (M) je del stavbe, katere izkoriščeni prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho.
- (9) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt, in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (10) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok.
- (11) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev (razmere na terenu, geomehanske lastnosti tal in drugi utemeljeni razlogi) ni možno, je treba odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.
- (12) Spremljajoča dejavnost je tista dejavnost, ki ni zajeta v osnovni namenski rabi, a se lahko umešča pod pogojem, da na osnovno namensko rabo nima negativnih vplivov.
- (13) Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

### 3. člen (vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (v nadaljevanju: odlok) tudi grafični del ter priloge.

(2) Vsebina odloka določa:

1. opis prostorskih ureditev,
2. območje urejanja,
3. umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
4. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
5. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
6. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
7. način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela,
8. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
11. obveznosti udeležencev graditve objektov,
12. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 1. Območje OPPN              |           |
| 1.0 na OPN                   | M 1:5000  |
| 1.1 na TTN                   | M 1:10000 |
| 1.2 na DOF                   | M 1:2000  |
| 1.3 na geodetskem načrtu     | M 1:1000  |
| 2. Vplivi in povezave        | M 1: 5000 |
| 3. Ureditvena situacija      | M 1: 500  |
| 3.1. Karakteristični prerezi | M 1: 250  |
| 4. Prometne ureditve         | M 1: 500  |
| 5. Infrastruktura            | M 1: 500  |
| 6. Parcelacija               | M 1: 500  |

(4) OPPN ima naslednje obvezne priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev OPPN in povzetek za javnost.

(5) Glede na z OPPN - jem načrtovane ureditve in varovanja, okoljskega poročila za postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno izdelati, zato ni predmet obveznih prilog.

## II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

### 4. člen

#### (območje urejanja)

- (1) Območje OPPN leži SV od obstoječega kompleksa Term Krka Šmarješke Toplice, v večjem delu v naselju Šmarješke Toplice, v manjšem delu pa v naselju Brezovica, nepovezano z obstoječo grajeno strukturo naselja.
- (2) OPPN se izdelava za območje izkazanega investicijskega interesa, ki se nanaša na del EUP, ki je v OPN opredeljen z oznako ŠMT-OPPNC. V delu območja OPPN je določena namenska raba CD – druga območja centralnih dejavnosti, kjer so skladno s podrobnejšimi prostorsko izvedbenimi pogoji OPN dopustni tudi stanovanjski objekti. V delu območja OPPN pa je določena namenska raba SP - območja počitniških hiš.
- (3) Območje OPPN na severu meji na javno pot JP 797801 Brezovica, na vzhodu na nepozidana stavbna zemljišča ob regionalni cesti R3 - 667/1385 Zbure – Dolenje Kronovo in na gozdne površine, na jugu na obstoječo stanovanjsko (počitniško) gradnjo ter na zahodu na kmetijske površine, ki so v delu tudi namenjene stavbnim površinam.
- (4) Območje zajema parc. št. \*264, 914/4, 914/6, 943/2, 944/1, 944/3, 944/5, del 943/4, del 943/1, del 945/1, k.o. Žaloviče v velikosti 0,65ha.
- (5) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

### 5. člen

#### (vplivi in povezave)

- (1) Raba nepozidanega območja je pretežno kmetijska (travniki, njive). V južnem delu stojita obstoječa počitniška objekta s spremljajočimi ureditvami. Objekti nimajo ustrezno urejenega pravno formalnega statusa in so potrebni sanacije. Območje leži na pobočju, v pretežnem delu padajočem iz zahoda proti vzhodu.
- (2) Do nepozidanih površin severnega dela območja OPPN se dostopa s strani Brezovice iz JP 797801 Brezovica. Do obstoječih objektov v južnem delu se dostopa iz poti, ki poteka čez gozd in se na strani Šmarjeških Toplic navezuje na LC 295321, Šmarješke Toplice – Obrh. Pot nima ustrezno rešenega statusa. Vzhodno od območja OPPN poteka regionalna cesta R3/ 667-1385 Zbure – Dolenje Kronovo.
- (3) Obstoječa objekta imata priključke na javni vodovod, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Ob regionalni cesti SV od območja OPPN je izgrajen javni kanalizacijski sistem. Objekta nimata ustrezno rešenega oz. vzpostavljenega dostopa do javnega dobra.
- (4) OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, niti ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja.
- (5) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

## **6. člen**

### **(vrste gradenj)**

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta.

## **7. člen**

### **(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)**

(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja objektov namenjenih območjem centralnih dejavnosti, bivanju in počitniških objektov.

(2) Na območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- 11100 Enostanovanjske stavbe – prostostoječe stanovanjske hiše, v UE2 kot počitniške hiše, lahko tudi gradnja dvojčkov in gradnja infrastrukturnih objektov:
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, razen samostojnih parkirišč,
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, razen čistilnih naprav.

(3) V UE1 je poleg navedenega v drugem odstavku tega člena dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe – samo samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti – razen avtopralnice,
- 1242 Garažne stavbe, samo kot spremljajoč objekt k osnovnem objektu centralnih dejavnosti ali stanovanjski stavbi,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – od tega ambulante, zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport – od tega telovadnice, centri za fitness, jogo, aerobiko in podobno.

## **8. člen**

### **(dopustne dejavnosti)**

(1) V UE1 so poleg bivanja dopustne centralne dejavnosti manjšega obsega skladno z namensko rabo in smiselno glede na dopustne vrste objektov, navedene v 7. členu, in sicer: trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, izobraževanja, zdravstva in razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti bivanju in turistični ponudbi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi, na GP1 tudi manipulativnimi površinami,
- dejavnosti, ki ne generirajo tovornega niti večjega osebnega prometa,

- dejavnosti brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (npr. povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve in v skladu z dopustnimi mejami določenimi s predpisi.
- (2) V UE2 je dopustno le počitniško bivanje.

## **9. člen**

### **(vrste objektov glede na zahtevnost)**

(1) V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s 13. členom tega odloka.

## **III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

### **10. člen**

#### **zasnova in ureditvene enote**

- (1) Izhajajoč iz namenske rabe prostora, izkazanega interesa in povezav v prostoru se na območju OPPN določita dve UE. V UE1 so dopustne centralne dejavnosti manjšega obsega in bivanje, UE2 se nameni počitniškem bivanju.
- (2) Zasnova izhaja tudi iz lastniških razmerij in parcelne strukture z zagotavljanjem dostopa in upoštevanjem karakteristik terena. Predvidi se nova dostopna cesta s severne strani z ureditvijo priključka na obstoječo javno pot in dodaten priključek za GP1.
- (3) Izdelan je bil zazidalni koncept in preverjeni pravni režimi obstoječih posegov v prostor na celotni EUP. Območje UE1 se določi tudi kot nastavek celovite obravnave območja EUP, kjer bi se lahko v nadaljevanju smiselno opredelilo območje UE1 tudi na preostalem delu nepozidanega območja EUP do regionalne ceste.
- (4) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

### **11. člen**

#### **(lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)**

- (1) Gradnja manj zahtevnih objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta, ki jo opredeljuje gradbena meja.
- (2) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje gradbene parcele 4 m, razen:
- na meji območja OPPN, kjer je tako prikazano v grafičnem delu, kjer sega površina za razvoj objekta ob zagotavljanju vseh drugih pogojev do parcelne meje,
  - na meji parcele obstoječe ceste JP 797801 Brezovica, kjer je površina za razvoj objekta odmaknjena od gradbene parcele 4 m.
  - na meji gradbene parcele proti cesti, kjer je površina za razvoj objekta odmaknjena od parcele ceste 2 m.

- (3) Odmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno - tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne gradbene parcele.
- (4) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.
- (5) Posegi v 10 m pasu od gozdnega roba so dopustni v soglasju pristojnega zavoda za gozdove.
- (6) Velikost objektov se določi z robnimi pogoji upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti oziroma maksimalno dopustno velikost.
- (7) V UE1 je dopustna gradnja objektov etažnosti do P+M, kjer mansardo glede na oblikovnost streh predstavlja nadstropje in zato za višino mansarde veljajo pogoji minimalne etažne višine po veljavnem predpisu. V UE2 je dopustna velikost objektov do P+M, pri čemer meri kolenčni zid do 0,8 m oziroma do največ 1,2 m, vendar je v tem primeru M poudarjeno horizontalno členjena. Dovoljene so kletne etaže. Kletna etaža mora biti vkopana upoštevajoč določilo max. kote pritličja in smiselno upoštevajoč nagnjenost terena.
- (8) Kota pritličja je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
- (9) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:
- v UE1 je Fz maksimalno 0,5, pri čemer zazidana površina osnovnega manj zahtevnega objekta ne sme presegati 200 m<sup>2</sup>,
  - v UE2 je Fz maksimalno 0,3.
- (10) V UE1 se lahko gradi garaža kot spremljajoč objekt k osnovnem objektu centralnih dejavnosti ali stanovanjski stavbi in sicer tudi kot manj zahteven objekt v max. velikosti zazidane površine 50 m<sup>2</sup>, pri čemer se lahko izkoristi padec terena tudi za kletno etažo. Objekt mora izkazovati sekundarno funkcijo. Pogoji za lego objekta veljajo enaki kot za nezahtevne objekte, kot jih določena v 13. člen tega odloka.
- (11) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«, kjer so predvideni objekti simbolno prikazani.

## 12. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov in površin)

- (1) Pogoji za oblikovanje objektov v UE1:
- Tipologija: prostostoječa stavba.
  - V osnovi enokapna streha, naklona do 15° ali ravna streha.
  - Osvetlitev mansardnih prostorov preko strešin je dovoljena s:
    - a. strešnimi okni,
    - b. terasami, ložami.
- (2) Pogoji za oblikovanje objektov v UE2:
- Tipologija: počitniška stavba.
  - Simetrična dvokapnica naklona od 35° do 45° brez frčad in čopov.
  - Osvetlitev mansardnih prostorov preko strešin je dovoljena s:
    - a. strešnimi okni,
    - b. terasami, ložami,



c. kubusnim izzidkom oz. ravno frčado.

(3) Skupne določbe za oblikovanje objektov:

- Oblikovanje naj bo sodobno, čistih in enostavnih oblik.
- Objekti so pravokotne oblike z dopustnim dodajanjem in odvzemanjem kubusov.
- Usmerjenost manj zahtevnih objektov naj bo v ureditveni enoti poenotena oz. izhaja iz usmerjenosti terena.
- Barve kritin morajo biti opečne barve, bakreno rjave ali sive. Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina, pločevina).
- Dopustno je kombiniranje osnovne strehe z ravno streho in teraso.
- Dopustne so zazelenjene strehe.

(4) Oblikovanje fasad:

- Material: poleg fasadnega ometa ter stekla je dopustna kombinacija fasade s kamnom in lesom.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi.
- Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki...) in na strehah objektov.
- Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv, svetlo sive ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod), pri tem pa je prepovedana uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra, živo rdeča, živo oranžna in podobne).

(5) Dozidave in nadzidave morajo biti izvedene na način, da je objekt v celoti oblikovan po določilih tega člena in v skupni velikosti objekta, kot določa 11. člen tega odloka.

(6) Oblikovni pogoji garaže veljajo smiselno enako kot oblikovni pogoji za nezahtevne objekte, določeni v 13. členu tega odloka.

(7) Postavitve zunanjih enot naprav:

- Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo praviloma vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena strehe. Pri ravnih strehah oziroma strehah z najmanjšim naklonom se postavijo pod največjim mogočim kotom in najboljšo mogočo orientacijo, praviloma skrite za fasadni venec oz. morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le ta vizualno zastrta.

(8) Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti gradbenih parcel se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča, manipulativni prostor.
- Dovozi na gradbene parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,0 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.



- Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Morebitna dodatna parkirna mesta se zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).
- V primeru objekta centralnih dejavnosti oz. dodatne dejavnosti v stanovanjski stavbi, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči gradbeni parceli. Zagotovljeno mora biti ustrezno število parkirnih mest, kot to določa OPN.

(9) Nepozidane in neutrjene površine:

- Minimalni faktor zelenih površin FZP je 0,3.
- Na vsaki GP je potrebno zagotoviti najmanj eno drevo.
- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. Rastline ne smejo posegati v območje preglednostnega trikotnika. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odmikom od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.
- Ob obstoječi javni poti je potrebno na posamezni GP zagotoviti zeleni pas minimalne širine 2 m od roba parcele ceste. Zeleni pas se ozeleni z vertikalno vegetacijo na način, da se v gostem ritmu tvorijo gruče avtohtonih drevesnih vrst naravnih krošenj z okrasnimi grmovnicami ob upoštevanju zagotavljanja ustrezne preglednosti ceste in priključkov.
- Višinske razlike na zemljišču se v največji možni meri uredijo s travnatimi brežinami ali z gradnjo opornih zidov do višine 1,5 m. Pri premoščanju večjih višin se kombinira oporne zidove in brežine ali se izvede terasaste oporne zidove, ki se ozelenijo. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna tudi v primerih, če je oporni zid sestavni del objekta. Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na posestno mejo.
- Dopustno je noveliranje terena na posamezni GP za zagotovitev primernejšega in enovitejšega terena za gradnjo objektov.

### **13. člen**

#### **(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)**

- (1) Na območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- majhna stavba (garaža, drvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt),
  - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša drvarnica, savna, zimski vrt),
  - pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, kolesarnica, pomožni cestni objekti),
  - ograja,
  - podporni zid,
  - mala komunalna čistilna naprava, dokler ni zgrajeno sekundarno kanalizacijsko omrežje ali če ni možen priklop nanj,

- nepretočna greznica, samo v UE2, kjer zaradi redke uporabe objekta čiščenje odpadne vode z malo čistilno napravo ne bi zagotavljalo ustreznega nivoja,
- rezervoar za vodo (samo vkopani),
- vodnjak,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- objekti za akumulacijo vode od tega bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen,
- objekt za oglaševanje, samo v UE1 ob javni poti,
- pomožni komunalni objekt.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo.

(3) K posameznem osnovnem objektu je dopustna postavitve samo enega objekta iste namembnosti, pri čemer se upošteva tudi garaža, če je zgrajena kot manj zahteven objekt. V primeru potrebe po več vrst majhnih stavb, navedenih v prvi in drugi alineji prvega odstavka tega člena z namembnostjo kot so garaža, nadstrešek namenjen zaščiti osebnih avtomobilov, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd., morajo biti funkcije letih združene v enovit objekt, kar pomeni, da se lahko stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente, vendar v skupni površini ne smejo presegati 50 m<sup>2</sup>.

(4) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:

- Najbolj izpostavljen del nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen min. 1,5 m, lahko tudi manj, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča. Minimalni odmik ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelne meje je 0,5m.
- Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki segajo nad teren, v zeleni pas ob obstoječi javni poti ni dopustna, razen pomožnih objektov v javni rabi, podpornih zidov in pomožnih komunalnih objektov.
- Nezahtevne in enostavne stavbe je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča v primeru gradnje objekta tudi na sosednjem zemljišču na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednje gradbene parcele, vendar mora biti takšen objekt vizualno členjen.
- Postavitve pomožnega objekta ne sme ovirati manipulacije na gradbeni parceli ali zmanjšati minimalnih potrebnih površin za parkiranje.

(5) Objekti so lahko le enoetažni – pritlični ali v celoti ali delno vkopani.

(6) Pogoji za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- Gabariti, uporaba materialov in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih stavb mora izkazovati njegovo podrejenost osnovnemu objektu.
- Stavbe imajo pravokoten tloris z max. enim dodanim kubusom.
- Oblikovno enostaven, nečlenjen objekt v barvah in materialih pod pogoji, enakimi kot za stanovanjski objekt, vendar lahko drugačen od njega.
- Strehe morajo biti enostavne in oblikovno skladne z osnovno streho pripadajočega objekta (enak naklon oz. odstopanje do -5° in kritina) ali z ravno streho.

(7) Ograje:

- Medsoseske ograje morajo biti oddaljene od meje sosednjega zemljišča najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na posestno mejo. Vstopna in uvozna vrata se obvezno odpirajo proti gradbeni parceli in ne proti cesti.

- Postavitev ograj v odmiku manjšem od 1,5 m od parcele ceste je dopustno le s soglasjem upravljavca.
- Postavitev ograj v zeleni pas ob obstoječi javni poti ni dopustna.
- Ograje so maksimalne višine 1,5 m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,00m.
- Masivne zazidane ograje in zasaditev mej s cipresami niso dopustni.

(8) Podporni zidovi: Veljajo smiselno enaka določila kot za podporne zidove kot manj zahtevne objekte, kot jih določa 12. člen tega odloka.

(9) Mesta za zbiranje in odjem smeti (odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) se oblikujejo kot del urbane opreme naselja in uredijo na način, da niso vizualno izpostavljeni. Postavijo se na utrjeno podlago, ogradijo se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojsnikov. Ograja je lahko lesena ali iz vlaknocementnih fasadnih plošč ipd. ali pa se odjemno mesto vizualno zakrije z zelenjem. Dovoljeno je nadkritje odjemnih in zbirnih mest z ravno streho na višini, ki omogoča normalno funkcijo. Zaradi lažjega dostopa smetarskega vozila, se lahko formirajo tudi skupna odjemna mesta.

(10) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti posamezne gradbene parcele ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje. Objektov in naprav za oglaševanje ni dopustno postavljati na fasadah stavb.

(11) Dopustne so raziskave geotermičnih virov pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se po raziskavah zemljišča vrnejo v prejšnje stanje.

#### **14. člen**

##### **(pogoji za obstoječe objekte)**

(1) Osnovni objekt na GP3 se lahko ohrani in se legalizira brez sanacije. Prizidano nadkritje terase in nezahtevni in enostavni objekti se sanirajo pod pogoji tega odloka.

(2) Osnovni objekt na GP5 se lahko ohrani in legalizira. Zamenja se kritina. Nadstrešnico na J strani je potrebno odstraniti, ostale dozidave sanirati skladno z določili tega odloka.

(3) Urediti je potrebno dostop do javnega dobra. Odvajanje padavinskih vod s streh obstoječih objektov je potrebno zagotoviti na gradbeni parceli preko zbiralnika za vodo v ponikalnico. Zagotoviti je potrebno ustrezno čiščenje odpadne vode.

#### **IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO**

#### **15. člen**

##### **(infrastruktura splošno)**

(1) Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v 5. členu in razvidno iz grafičnega dela.

(2) Za potrebe priključevanja GP nepozidanega dela na GJI je potrebno izgraditi sekundarne komunalne vode z mesti priključevanja izven območja OPPN, deloma s poseganjem v varovalni pas regionalne ceste. Mesto priključevanja se dokončno uskladi v fazi izdelave projektne dokumentacije za komunalno opremljanje območja OPPN oz. ob

izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo stavb. Pri projektu komunalnega opremljanja območja je potrebno upoštevati predvidene ureditve za celotno EUP.

(3) Sekundarni vodi se gradijo prioritetno v koridorju cest.

(4) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo.

(5) Sajenje dreves v varovalnih območjih infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v 12. členu tega odloka.

(6) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.

(7) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.

## **16. člen**

### **(prometna infrastruktura)**

(1) Vzhodno od območja OPPN poteka regionalna cesta R3/ 667-1385 Zbure – Dolenje Kronovo, na katero pa se območje OPPN ne navezuje.

(2) Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz JP 797801 Brezovica, ki se v večjem delu opredeli kot javno dobro (GPi1). Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina ob vozišču 2 x 0,50 m).

(3) Izvedba priključkov na javno cesto (GPi2 in GPi3) je v lasti oz. solastništvu lastnikov gradbenih parcel, do katerih zagotavlja dostop. Izvede se priključek na JP 797801 Brezovica za potrebe dostopa do GP1.

(4) Ceste in priključki se umestijo v teren s vkopi, nasipi in opornimi zidovi.

(5) Predvidena cesta se asfaltira. Imeti mora ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje (mulde, vtoki pod robnikom). Ob cesti se lahko izvede cestna razsvetljava.

(6) Predvidi se skupno odjemno mesto za smeti. Dopusten je tudi izvoz osebnega avtomobila vzratno na dostopno cesto, ne pa na obstoječo javno pot.

(7) Parkirna mesta za posamezno stavbo se zagotavljajo na pripadajoči GP upoštevajoč 12. člen tega odloka.

(8) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

## 17. člen

### (vodovod omrežje)

- (1) Obstoječa objekta na območju OPPN sta priključena na javni vodovod, za katerega se zagotavlja voda iz vodohrana Sračnik.
- (2) Za nepozidano območje se predvidi gradnja sekundarnega javnega vodovodnega omrežja pod pogoji 15. člena tega odloka. Izvedejo se priključki na posamezno GP. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (3) Potek vodovoda je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

## 18. člen

### (čiščenje in odvajanje voda)

- (1) Čiščenje odpadnih voda obstoječih objektov na območju ni ustrezno rešeno – pretočne greznice. SV od območja OPPN ob regionalni cesti je izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje.
- (2) Za območje OPPN se predvidi gradnja sekundarnega javnega kanalizacijskega omrežja pod pogoji 15. člena tega odloka. Izvedejo se priključki na posamezno GP. Objekti, ki se ne morejo gravitacijsko priključiti na kanalizacijo, se priključijo preko prečrpavališč in tlačnih fekalnih cevovodov. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (3) Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno.
- (4) Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva stavb, povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi.
- (5) Odvodnjavanje cest se določi v fazi izdelave projekta na način, ki ne bo imel vpliva na gradbene parcele.
- (6) Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

## 19. člen

### (energetska infrastruktura)

- (1) Obstoječa objekta na območju OPPN sta priključena na elektro energetska omrežje.
- (2) Za potrebe napajanja območja OPPN se predvidi nov nizkonapetostni vod od TP Prinovec, lahko tudi kot povečanje moči obstoječem omrežju, in sicer upoštevajoč 15. člen tega odloka in pod pogoji upravljavca. Izvedejo se priključki na posamezno GP. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(3) Potek energetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

## **20. člen**

### **(komunikacijsko omrežje)**

(1) Na območju OPPN se nahaja telekomunikacijsko omrežje, na katerega je priklopljen obstoječ objekt na GP5.

(2) Kjer obstoječi vod poteka po površini za razvoj objekta, se po potrebi prestavi.

(3) Za nepozidano območje se predvidi gradnja sekundarnega komunikacijskega omrežja pod pogoji 15. člena tega odloka. Izvedejo se priključki na posamezno GP. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(4) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih komunikacijskih omrežij.

(5) Potek komunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

## **21. člen**

### **(zbiranje in odvoz odpadkov)**

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest, ki so lahko tudi skupna več GP. Locirana so ob cestah, dostopnim smetarskem vozilu.

(2) Odjemna mesta morajo biti opremljena s posodo za odpad po navodilih upravljavca

(3) Odjemno mesto za smetnjake se uredi skladno z določili 13. člena tega odloka. Omogočati mora neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

## **V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI**

## **22. člen**

### **(parcelacija in prostorski ukrepi)**

(1) Predvidene gradbene parcele so določene glede na potrebe in lastnosti prostora, smiselno upoštevajoč obstoječo parcelno in lastniško strukturo ter zagotavljanje dostopnosti. Parcelacija se izvede tako, da se tvorijo GP na način, da ne ostajajo nepozidana stavbna zemljišča, kjer zaradi svoje velikosti ali oblike gradnja ne bi bila mogoča in da se omogoča dostop do javnega dobra (direktno ali indirektno) ter infrastrukturna opremljenost vsaki GP. Dostopna cesta na GPi1 je opredeljena kot javno dobro.

(2) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Parcelacija«.

(3) Prostorski ukrepi:

- Gradnja javnih cest in ostale GJI je v javno korist.



- Na GPi1 lahko občina uveljavlja predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za izgradnjo GJI, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.
- Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- Za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI lahko občina oz. upravljavec posamezne infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oz. omejitve lastninske pravice.

## **VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA**

### **23. člen**

#### **(ohranjanje kulturne dediščine in narave)**

OPPN ne posega na območja ohranjanja kulturne dediščine niti na območja varovanja narave.

### **24. člen**

#### **(varovanje voda)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda.

(2) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, lovilci olj in maščob, v primerih, določenih v veljavni zakonodaji, ponikalnice, zbiralniki za vodo.

### **25. člen**

#### **(varovanje okolja)**

(1) Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presežati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Območje CD – druga območja centralnih dejavnosti sodi vezano na 96. člen OPN med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 50dBA ponoči in 60dBA podnevi. Območje SP - območja počitniških hiš pa sodi med območja II. stopnje varstva pred hrupom, na katerem ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 45dBA ponoči in 55dBA podnevi.

(3) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(4) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje I. stopnje varstva pred sevanjem, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem.

(5) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in



usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(6) Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA**

### **26. člen**

#### **(obramba in varstvo pred nesrečami)**

(1) Obramba: Na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(2) Ukrepi ogroženih območij: Območje obravnave se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

(3) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,175. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

(4) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.

### **27. člen**

#### **(požarnovarstvene zahteve)**

(1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

(2) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in novih cestah.

(3) Do izgradnje hidrantnega omrežja se požarna voda zagotavlja s cisternami gasilskih vozil.

### **28. člen**

#### **(varovanje zdravja)**

(1) Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo gibalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

(2) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju, morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(3) Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

## VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 29. člen

#### (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

(2) Objekte je možno graditi tudi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

### 30. člen

#### (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju varnostnih, energetskih, prometnih, tehnoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z energetskega, tehnološkega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

(3) Vrste dopustnih dejavnosti:

- Na GP4, kjer se prepletata območji namenske rabe CD in SP, je dopustno tudi bivanje.

(4) Lega in velikost objektov:

- Odmik vkopane kleti od parcelne meje je minimalno 1,5m ali manj, v kolikor s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča.
- V primeru združevanja oz. delitve GP se združijo oz. delijo tudi površine za razvoj objektov upoštevajoč pogoje tega odloka za določitev površin za razvoj objektov. Maksimalna dopustna zazidana površina parcele je 200m<sup>2</sup>.

(5) Parcelacija:

- Dopustna je delitev GP1 in GP3.
- Dopustna je delitev GP3, GP4 in GP5 za določanje posamezne GP k enoti dvojčka. Parcelacija se prilagodi novim ureditvam tako, da mora imeti vsaka enota svojo GP in da ima svojo GP morebitna skupna površina (npr. parkirišča in vhodna ploščad). V primeru določitve skupne GP se pri izračunu FZ in FZP šteje pripadajoč sorazmeren delež te parcele k posamezni GP objekta.
- Meja med GP1 in GP2 se lahko zaradi istega lastništva premika glede na potrebe formiranja prve GP. Dopustna je tudi njuna združitve.
- V primeru zgoraj navedenih združevanj oz. delitev GP, mora imeti vsaka GP omogočen dostop do ceste javnega dobra, in sicer bodisi direktno z javnega dobra ali na podlagi pridobljene pravice do dostopa preko skupne ali druge GP. Zagotovljeno mora imeti tudi možnost infrastrukturne opremljenosti. Oblika in velikost GP morata omogočati gradnjo objektov in ureditev pod pogoji tega odloka in racionalno rabo zemljišč.

(6) Infrastruktura:

- Dopustna so odstopanja od grafičnega prikaza infrastrukturnih vodov in priključkov na objekte v območju OPPN in na objekte v neposredni bližini, saj se le ti natančneje določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta pod pogoji soglasodajalcev in občine.
- Dopustna je gradnja sekundarnih vodov in priključkov na GJI tudi v skupnih koridorjih z drugo GJI, v kolikor zaradi priključevanja na obstoječe omrežje ne potekajo vodi po koridorjih cest oz. iz obstoječih omaric, upoštevajoč lastništvo zemljišč oz. tudi izven koridorjev cest v primeru optimalnejšega poteka voda glede na lokacijo možnosti priklopa na obstoječe omrežje.
- Mikrolokacije priključkov na GJI se prilagodijo zasnovi in potrebi posamezne GP v soglasju s soglasodajalcem.
- V kolikor priklopa na kanalizacijsko omrežje ni mogoče izvesti zaradi lastniških ali drugih pogojev ter ekonomske neupravičenosti, se z ustrezno utemeljitvijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja izjemoma dopusti gradnja male čistilne naprave oz. nepretočne greznice, kadar mala čistilna naprava zaradi občasne rabe objekta ne bi zagotavljala ustreznega čiščenja odpadne vode. Izpust male čistilne naprave je potrebno izpeljati v ponikovalnico na način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi.
- Prvi priključek na elektro omrežje je možen iz obstoječega elektro omrežja brez izvedbe novega elektro voda iz TP.

## 31. člen

### (zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Izdela se program opremljanja, ki zajema območje celotne EUP in obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme. V kolikor za komunalno opremo gradbene parcele GP1 ni potrebna izgradnja nove GJI, je podlaga za odmero komunalnega prispevka lahko program opremljanja, kot velja za širše območje Brezovice.

(3) Občina Šmarješke Toplice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

### **32. člen**

#### **(obveznosti udeležencev graditve objektov)**

Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet soglasij k projektom.

## **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **33. člen**

#### **(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

### **34. člen**

#### **(vpogled akta in nadzorstvo)**

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Šmarješke Toplice.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### **35. člen**

#### **(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN oz. za pripravo celovitih sprememb in dopolnitev OPN)**

(1) Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedbene pogoje v OPN.

### **36. člen**

#### **(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Šmarjeta, dne

Županja  
Občine Šmarješke Toplice  
mag. Bernardka Krnc