

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ŠMARJE SAP – KULTURNI CENTER – osnutek - 2. razgrnitev

Pobudnik izdelave OPPN/investitor:

Občina Grosuplje

Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje

Pripravljalec OPPN:

Občina Grosuplje

Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje

Izdelovalec OPPN:

Gužič Trplan arhitekti d.o.o.

Ciril-Metodov trg 15, 1000 Ljubljana

Organ, ki je sprejel OPPN:

Občinski svet občine Grosuplje

Datum sprejema: _____

Odgovorni vodja načrta:

Podatek o objavi:

Uradni list RS št. _____ z dne _____

Gregor Trplan univ. dipl. ing. arh.

Id.št ZAPS.: A-0895

Žig občine in podpis župana:

Podpis: _____

Žig:

Žig:

Podpis župana:

Dr. Peter Verlič

Številka načrta:

19/08

Kraj in datum izdelave načrta:

Ljubljana, maj 2025

Identifikacijska številka:

1694

PODATKI O IZDELOVALCU OPPN ŠMARJE SAP – KULTURNI CENTER

Številka projekta:

Številka mape:

19/08

Pripravljavec OPPN:

**OBČINA GROSUPLJE,
Taborska cesta 2,
1290 Grosuplje**

Izdelovalec OPPN:

**GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI d.o.o.
Ciril-Metodov trg 15, 1000 Ljubljana**

Trplan Gregor u.d.i.a.

Žig

Podpis

Odgovorni vodja:

**Trplan Gregor u.d.i.a.
A-0895**

Žig

Podpis

Načrtovalec:

**Trplan Gregor u.d.i.a.
A-0895**

Podpis

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Izjavljam, da je odlok OPPN Šmarje Sap – kulturni center, ki ga je sprejel občinski svet občine Grosuplje na __. redni seji dne _____ in je bil objavljen v uradnem listu številka _____, dne _____, izdelan v skladu s prostorskimi akti in predpisi, ki veljajo na območju OPPN Šmarje Sap – kulturni center ali se nanašajo na prostorsko ureditev.

Gregor Trplan, u.d.i.a.

Podpis:

Osebna štampljka:

VSEBINA OPPN ŠMARJE SAP – KULTURNI CENTER

Številka projekta:

Številka mape:

19/08**TEKSTUALNI DEL:**

1. Naslovna stran
2. Podatki o izdelovalcu prostorskega akta
3. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
4. Odlok

GRAFIČNI DEL:

- | | | |
|-----------|--|----------|
| 1. List 1 | Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana | M=1:5000 |
| 2. List 2 | Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju | M=1:500 |
| 3. List 3 | Geodetski posnetek obst. stanja z vrisano mejo območja | M=1:500 |
| 4. List 4 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M=1:2000 |
| 5. List 5 | Zazidalna situacija | M=1:500 |
| 6. List 6 | Načrt gradbenih parcel | M=1:500 |
| 7. List 7 | Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture | M=1:500 |
| 8. List 8 | Prikaz območij varovanj | M=1:1000 |

SPREMLJAJOČE GRADIVO:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Podatki in prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage:
 - 3.1.1. Elaborat ekonomike, Espri d.o.o., Novo mesto; junij 2021,
 - 3.1.2. Predhodne arheološke raziskave, dr. Gojko Tica univ.dipl.areholog.; april 2022,
 - 3.1.3. Prometna študija, IB-KOM d.o.o., Šentjur; št. proj. P-0012; junij 2021,
 - 3.1.4. Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov, Provia d.o.o.; št. proj. PR544, junij 2021.
4. Konkretna smernice in mnenja,
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
6. Povzetek za javnost.

TEKSTUALNI DEL

ODLOK

Osnutek 1. mnenja

Na podlagi 110. člena, prvega (1) odstavka 119. člena in 2. alineje četrtega (4) odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 76/14 – Odl. US, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 - ZUJFO) ter na podlagi 122. in 159. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje (UL RS 8/13), ter 18. člena Statuta občine Grosuplje (UL RS 65/17) ter 102. člena Poslovnika občinskega sveta je Občinski svet Občine Grosuplje na 7. redni seji, dne X.X.2021, sprejel

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ŠMARJE SAP – KULTURNI CENTER

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se, ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje (UL RS 8/13, 59/15 in 47/19, 39/23; v nadaljevanju besedila OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Šmarje Sap – kulturni center (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Gužič Trplan arhitekti d.o.o. Ljubljana pod številko projekta 19/08 v juniju 2020-osnutek 1. mnenja in ima dodeljeno identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu 1964.
- (2) Na podlagi druge 2. alineje četrtega (4) odstavka 289. člena ZUreP-2 se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi (1) odstavek 119. člena ZUreP-2 v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

2. člen (vsebina OPPN)

OPPN določa, mejo območja urejanja, lego, potek, zmogljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za urbanistično krajinsko in arhitekturno oblikovanje objektov, naprav in ureditev, pogoje za prometno in komunalno urejanje območja, okoljevarstvene ukrepe, dinamiko izvajanja posegov, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance in nadzor nad izvajanjem odloka.

3. člen (sestavine OPPN)

- (1) OPPN iz prvega člena odloka vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.
- (2) Tekstualni del vsebuje:
 - Naslovne strani,
 - Podatki o izdelovalcu prostorskega akta,
 - Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca,
 - Odlok,

- (3) Grafični del vsebuje:

List 1	Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana	M=1:5000
List 2	Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju	M=1:500
List 3	Geodetski posnetek obst. stanja z vrisano mejo območja	M=1:500

List 4	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M=1:2000
List 5	Zazidalna situacija	M=1:500
List 6	Načrt gradbenih parcel	M=1:500
List 7	Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture	M=1:500
List 8	Prikaz območij varovanj	M=1:1000

(4) Spremljajoče gradivo:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- Podatki in prikaz stanja prostora,
- Strokovne podlage:
 - Elaborat ekonomike, Espri d.o.o., Novo mesto; junij 2021,
 - Predhodne arheološke raziskave, dr. Gojko Tica univ.dipl.areholog.; april 2022,
 - Prometna študija, IB-KOM d.o.o., Šentjur; št. proj. P-0012; junij 2021,
 - Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov, Provia d.o.o.; št. proj: PR544, junij 2021.
- Konkretna smernice in mnenja,
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- Povzetek za javnost.

4. člen

(ureditveno območje OPPN)

- (1) V ureditveno območje OPPN je zajeta cela enota urejanja prostora ŠS 27 -CU.
- (2) Meja obravnavanega območja je na severu definirana z železniško progo d.m. – Metlika – Ljubljana in z avtocesto Ljubljana–Novo mesto, na jugu z Ljubljansko cesto, na zahodu z Lahovo cesto in na vzhodu z osnovno šolo Šmarje Sap.
- (3) Območje predvidenega OPPN obsega površino velikosti približno 0,83ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami v katastrski občini Šmarje: 1/1, 1/2, 1/4, 1/5, 38, 39/1, 39/2, 39/4, 39/6, 39/7, 39/8, 39/10, 39/11, 39/15, 39/23, 39/24, 39/26, 39/28, 39/30, 39/32, 39/33, 39/34, 39/35 in 2012.
- (4) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN: Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju, list št. 02.
- (5) V kolikor se zemljiške parcele na območju OPPN spreminjajo je merodajna meja območja določena v grafičnem delu OPPN.

5. člen

(enote urejanja)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na štiri enote urejanja (v nadaljevanju Eu) in območje cest (v nadaljevanju C). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.
- (2) Enote urejanja so:
 - Eu-1: območje kulturnega doma,
 - Eu-2: območje več stanovanjskih objektov,
 - Eu-3: območje več stanovanjskih objektov,
 - Eu-4: območje več stanovanjskih objektov.
- (2) Območji cest sta:
 - C1: Lahova cesta - državna cesta,
 - C2: dostopna pot znotraj območja OPPN.
- (3) V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezne Eu.

II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

6. člen

(vrste objektov glede na namen)

- (1) Vrste objektov glede na namen morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določa OPN. Območje, ki se ureja s tem OPPN je EUP - ŠŠ 27 CU, kjer je dopustna gradnja objektov namenjena servisnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, stanovanjem ter ureditvi parkirnih in zelenih površin. Nova individualna stanovanjska gradnja ni dovoljena. Novi objekti v območju Eu-1 morajo v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja objektov iz skupin:
 - 11220 tri in večstanovanjske stavbe,
 - 12420 garažne stavbe,
 - 21112 regionalne ceste,
 - 21121 lokalne ceste in javne poti,
 - 222 lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
 - 24205 drugi gradbeno inženirski objekti,
- (3) Na območju Eu-1 je poleg objektov iz drugega odstavka tega člena, razen 11220 tri in večstanovanjske stavbe, dovoljena gradnja objektov iz skupin:
 - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12112 gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12202 stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
 - 12301 trgovske stavbe; od tega samostojne prodajalne in butiki, lekarne in prodajalne očal, prodajne galerije,
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti; vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic.
- (4) Na območju Eu-2, Eu-3 in Eu-4 je dovoljena gradnja vseh objektov iz drugega odstavka tega člena.
- (5) Na območju Eu-2, Eu-3 in Eu-4 je v pritličjih stavb, dovoljena gradnja objektov tudi iz skupin:
 - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12112 gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12202 stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
 - 12301 trgovske stavbe; od tega samostojne prodajalne in butiki, lekarne in prodajalne očal, prodajne galerije,
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti; vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic.
- (6) V objektu VS1 je v pritličju obvezna gradnja objektov iz skupin navedenih v petem odstavku tega člena.

7. člen

(vrste gradenj)

Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje objektov,

- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- odstranitve objektov,
- ureditev odprtih zunanjih površin.

8. člen
(vrste dejavnosti)

Na območju OPPN so dopustne dejavnosti skladno z ostalimi določili tega odloka.

2. Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

2.1. Celotno območje OPPN

9. člen (lega objektov)

- (1) Lega stavb, ki so manj zahtevne ali zahtevne, je določena z gradbenimi mejami za posamezne Eu. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Gradbene meje so določene v grafičnem delu dokumentacije po posameznih Eu, list št. 5. »Zazidalna situacija«. Popolnoma vkopani deli stavb, uvozi in dostopi v kletne etaže in svetlobni jaški lahko segajo preko gradbenih mej.
- (2) Odmiki stavb, ki so manj zahtevne ali zahtevne, znotraj posamezne Eu morajo biti taki, da zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarno varstvene in druge pogoje, v skladu s predpisi. Odmiki za nadzemne dele stavb so minimalno 4,0m od meje gradbene parcele.
- (3) Podzemni deli stavb, ki so manj zahtevni ali zahtevni, se lahko gradijo do mej parcele namenjene gradnji s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč tako, da v času gradnje in po njej ni motena sosednja posest.
- (4) Odmiki za gradbeno inženirske objekte, ki so manj zahtevni ali zahtevni so 4,0m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in 0,5m s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.
- (5) Odmiki za gradbeno inženirske objekte, ki so nezahtevni ali enostavni (razen objektov iz šestega odstavka tega člena) so 2,0m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in 0,5m s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.
- (6) Odmiki za ograje, škarpe (oporni in podporni zidovi), ki so nezahtevni ali enostavni objekti, so 0,5m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč merjeno od skrajne točke objekta. Ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč se lahko postavljajo na mejo.
- (7) Za stavbe, ki so nezahtevne ali enostavne, veljajo odmiki:
 - brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč se lahko gradijo, če znaša odmik skrajne točke objekta od meje sosednjega zemljišča najmanj 2 m,
 - s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč za stavbe, ki so višje od 3,0 m merjeno od kote pritličja do kapi, je najmanjši obvezni odmik stene in temeljev 1,5 m od meje sosednjega zemljišča, zunanji rob strešne konstrukcije z žlebom najmanj 0,5 m od meje sosednjega zemljišča, (ta pogoj ne velja za vrstno gradnjo ali dvojčke v stiku med objekti),
 - s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč za stavbe, ki so največje višine do 3 m, merjeno od kote pritličja do kapi je najmanjši obvezni odmik stene in temeljev 1 m od meje sosednjega zemljišča, strešne konstrukcije z žlebom najmanj 0,5 m od meje sosednjega zemljišča.

- (8) Pri odmikih objektov je potrebno upoštevati tudi pogoje mnenjedajalcev, skladno s pridobljenimi projektnimi pogoji. Skladnost teh odmikov potrjujejo pristojni mnenjedajalci s pozitivnim mnenjem.
- (9) Določila tega člena ne veljajo za gradnjo objektov prometne in komunalne infrastrukture lokalnega značaja. Upošteva se zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje. Veljajo projektni pogoji in mnenja posameznega mnenjedajalca.

3. Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

3.1. celotno območje OPPN

10. člen

(velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (1) V kolikor s tem odlokom ni določeno drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Višina podpornih zidov mora slediti naravni konfiguraciji terena in sme segati največ 20 cm nad teren. Maksimalna višina podpornih zidov je 1,50m (do višine terena).
- (3) Višina ograje je lahko največ 1,80m za transparentne ograje in 1,4m za ne transparentne ograje. V sklopu ureditve ekoloških otokov so lahko ograje (tudi ne transparentne) visoke največ 2,0 m. Protihrupne ograje so praviloma višine 2.5 m oziroma skladno s pogoji mnenjedajalcev. .
- (4) Dovoljena je kombinacija podpornih/opornih zidov z ograjo, če oporni zid in ograja vsak zase ne presegata meril določenih s tem odlokom. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo.
- (5) Pri objektih za opravljanje dejavnosti (dejavnosti drobnega gospodarstva, trgovske in posebne storitvene dejavnosti, storitvene in poslovne dejavnosti itd.) je dopustna postavitev transparentne žičnate ograje največje višine 2,2 m, zaradi zaščite poslovnega objekta.

11. člen

(velikost stavb)

- (1) Velikosti novih stavb in prizidav so omejene z maksimalno višino objekta, odmiki med objekti, s faktorjem zazidanosti zemljišča za gradnjo (FZ), faktorjem izrabe zemljišča za gradnjo (FI) in z deležem odprtih bivalnih površin (DOBP).
- (2) Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče.
- (3) Bruto tlorisna površina stavbe (BTPS) je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina etaže (BTPE) se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže. Ometi, fasadne obloge in parapeti so všteti.
- (4) Faktor zazidanosti zemljišča za gradnjo (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino zemljiških parcel namenjenih gradnji.
- (5) Faktor izrabe zemljišča namenjenega gradnji (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino etaž nad nivojem terena in površino zemljišča namenjenega gradnji. Pomožni objekti se v izračunu FI ne upoštevajo.
- (6) Delež odprtih bivalnih površin (DOBP) je delež odprtih bivalnih površin glede na zemljišče namenjeno gradnji. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Od tega najmanj 50% zelenih površin (na raščenem terenu ali ozelenitev nad podzemnimi deli stavb).
- (7) Določila za območje Eu-1:
 - FZ je največ 0,35
 - FI je največ 1,2

- DOBP najmanj 20%, ne glede na določila 6. točke tega člena, je v enoti Eu-1 odprta površina lahko v celoti kot tržni prostor
 - Višinski gabarit K+P+3, maksimalna višina stavbe od kote pritličja do spodnje kote venca je 16,00m.
- (8) Določila za območje Eu-2:
- FZ je največ 0,3
 - FI je največ 1,0
 - DOBP najmanj 20%
 - Višinski gabarit K+P+3
- (9) Določila za območje Eu-3:
- FZ je največ 0,3
 - FI je največ 1,0
 - DOBP najmanj 20%
 - Višinski gabarit K+P+3
- (10) Določila za območje Eu-4:
- FZ je največ 0,3
 - FI je največ 1,0
 - DOBP najmanj 20%
 - Višinski gabarit K+P+3
- (11) Število popolnoma vkopanih kletnih etaž v vseh Eu je neomejeno glede na potrebe posameznih stavb.
- (12) Nobena od omejitev (FZ, FI, DOBP in višinski gabarit) ne sme biti presežena, tudi če katera od drugih omejitev ne dosega svoje dopustne maksimalne vrednosti.

4. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

12. člen

(oblikovanje stavb)

- (1) Oblikovanje novih objektov pogojuje tip, višina, velikost, zmogljivost in namembnost objektov. Objekti naj bodo oblikovani sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov.
- (2) Strehe stavb so lahko ravne, dvokapne ali več kapne.

13. člen

(oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)

- (1) Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov je odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Oporni ali podporni zid je lahko zidan iz masivnega kamna ali v armirano betonski konstrukciji. Slednji mora biti obložen s kamnom ali zazelenjen.
- (3) Netransparentne ograje se lahko gradijo v leseni, kovinski ali žičnati izvedbi, lahko se kombinirajo z netransparentno izvedbo. Zid kot netransparentna ograja je lahko iz masivnega kamna ali v armirano betonski konstrukciji obloženi s kamnom.

14. člen

(ureditev in oblikovanje javnih in odprtih površin)

- (1) Pri urejanju javnih in zasebnih odprtih površin je potrebno zagotavljati zadostne velikosti odprtih bivalnih površin skladno z 11. členom tega odloka.
- (2) Za ozelenitev javnih in zasebnih odprtih površin se mora uporabiti srednje velika in velika drevesa.

- (3) Urejanje odprtih javnih in zasebnih površin naj bo na celotnem območju OPPN zasnovano čim bolj enotno.
- (4) Za vsako novozgrajeno stanovanje je treba na zemljišču namenjenem gradnji zagotoviti 15m² odprtih bivalnih površin za igro otrok in počitek stanovalcev.
- (5) Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki so zaščiteni (talna površina pod obodom krošnje, razširjena še za 1,5 m na vse strani) in se na parcelah namenjeni gradnji ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja dreves.
- (6) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico.
- (7) Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih dreves:
 - v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Najmanjša odprtina za prehajanje zraka in vode je 2 m (premer oz. stranica);
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je najmanj 2 m;
- (8) Obstoječe drevorede je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oz. sanirati.
- (9) Parkirišča namenjena javni rabi morajo imeti vsaj 1 visokodebelno drevo višine najmanj 3 m na 4 parkirna mesta. Določba velja za parkirišča, ki so urejena na terenu.
- (10) Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Minimalni pogoji so:
 - na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in alergenih rastlin,
 - v ekološko pomembnih območjih (EPO) in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija, druge pa je priporočljiva;
- (11) Za zasaditev živic in živih mej se uporabljajo avtohtone vrste – gaber, javor, bukev ali kalina.
- (12) Betonski oporni zidovi morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali ozelenjeni.

15. člen (urbana oprema)

- (1) Javne površine in druge površine so lahko opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo oblikovana iz materialov kot so les, naravni kamen, kovina in drugi sodobni materiali tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno ter vizualno usklajeno z okolico.
- (2) Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin kot na javnih površinah.
- (3) Med urbano opremo spadajo klopi, koši za odpadke, stojala za kolesa, otroška igrala, informativne in druge table, razne skulpture in podobno.
- (4) Dovoljeni materiali pri oblikovanju urbane opreme so: les, beton, naravni kamen in kovina. Barve ~~pas~~o: naravne barve lesa in kamna, kovinski deli v odtenkih sive ali črne.
- (5) Oglaševanje komercialnih dejavnosti znotraj območja je omejeno izključno za oglaševanje poslovnih ali gospodarskih dejavnosti znotraj OPPN po enotnem sistemu nosilcev označevanja (kot so smerokazi, informacijske table ipd.).

16. člen (umestitev objektov za oglaševanje)

Na območju OPPN ni dovoljeno postavljati objektov za oglaševanje razen za oglaševanje poslovnih ali gospodarskih dejavnosti znotraj OPPN. V kolikor so taki objekti postavljeni v varovalnem pasu regionalne ceste se jih lahko postavi le pod pogoji in s soglasjem upravljavca – DRSI.

5. Pogoji za krajinsko oblikovanje

17. člen

- (1) Krajinsko oblikovanje mora slediti namembnosti zunanjih površin določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN.
- (2) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:
 - smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
 - ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se zagotovi identiteta območja kot celote, uporabi se lahko samo avtohtono rastje,
 - podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
 - ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
 - izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
 - v kolikor je tehnično možno se morajo vkopi in izkopi pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.

6. Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije

18. člen

(gradbena parcela)

- (1) Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predvidena stavba in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi.
- (2) Oblika in velikost gradbenih parcel posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu dokumentacije po posameznih Eu, list št. 6. »Načrt gradbenih parcel«.

7. Prostorski izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo gospodarske javne infrastrukture in grajenega javno dobrega

19. člen

(merila in pogoji za urejanje prometne infrastrukture)

- (1) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladno z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (2) V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali njihovih varovalnih pasovih ter na drugih javnih površinah je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje od pristojnega upravljavca.
- (3) Na območju OPPN sta dve cesti, označeni s C1 in C2. C1 občinska cesta »Lahova cesta« - lokalna cesta (111351). C2 je dostopna pot, ki omogoča priključevanje posameznih Eu. Dostopna pot C2 se na jugu območja priključuje na Ljubljansko cesto, ki je državna cesta – regionalna cesta III reda (1443).
- (4) Ceste C1 in C2 je dovoljeno vzdrževati, rekonstruirati in prilagajati profil glede na nove ureditve in druge potrebe.
- (5) Pri ureditvi dostopa oziroma prometne priključitve na javno cesto je potrebno upoštevati, da mora profil ceste omogočiti izvajanje dvosmernega prometa, pri čemer se upoštevajo minimalne izhodiščne usmeritve. Dovoz do stavb mora biti urejen z dostopno potjo širine minimalno 3,0m.

- (6) Meteorno vodo iz utrjenih površin, parkirišč in poti je potrebno odvesti preko peskolovcev in lovilcev olj skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.
- (7) Območje urejanja je potrebno opremiti z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo in opremo skladno z veljavno zakonodajo.
- (8) Upoštevati je potrebno veljavne predpise o občinskih cestah.
- (9) Pogoji za gradnjo na območju državnih cest:
- občinska cesta C1, Lahova cesta, se na jugu priključuje, preko obstoječega priključka, na Ljubljansko cesto, ki je državna cesta – regionalna cesta III reda (1443), na podlagi prometne študije, IB-KOM d.o.o., Šentjur; št. proj. P-0012; junij 2021 ni predvidene večje rekonstrukcije priključka,
 - posamezne Eu z novo predvideno pozidavo se, preko ceste C2, priključujejo na Ljubljansko cesto, ki je državna cesta – regionalna cesta III reda (1443). Novi cestni priključek je potrebno načrtovati skladno z zakonodajo s tega področja, s poudarkom na zagotavljanju ustrezne prometne varnosti,
 - za ureditev prometne navezave obravnavanega območja OPPN na državno cesto bo treba, v fazi projektiranja, izdelati ustrezno projektno dokumentacijo ter si nanjo pridobiti pogoje in soglasje upravljavca - DRSI, skladno z Zakonom o cestah (ZCes-2; U.L. RS št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 - ZUNPEOVE) in po postopku, kot ga predpisuje Pravilnik za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah (U.L. RS, št. 7/12).
- (10) Pogoji za gradnjo na območju državnih cest – avtocesta:
- z namenom preprečitve škodljivih vplivov posegov v prostor ob državni cesti, na državno cesto in prometa na njej je skladno s 66. členom Zakona o cestah (ZCes-2; U.L. RS št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 - ZUNPEOVE) ob teh cestah varovalni pas, ki meri za AC 40m od roba cestnega sveta na vsako stran in v katerem je raba prostora omejena,
 - gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu AC je dovoljeno le s soglasjem DARS d.d.,
 - DARS d.d. izda soglasje in prejšnje alineje, če s predlaganim posegom v varovalnem pasu niso prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza,
 - potrebno je upoštevati obstoječo AC (izvedeno stanje), vse rešitve morajo biti situativno in višinsko prilagojene AC, njenim spremljajočim objektom in prometnicam ter vgrajeni komunalni, energetski in telekomunikacijski infrastrukturi,
 - potrebno je upoštevati bodočo širitev AC za en pas, to je minimalno 7,0 m od roba cestnega sveta obojestransko,
 - meteorne vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje AC in njenega cestnega sveta, izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
 - razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi,
 - skladno z Zakonom o cestah je postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu AC prepovedano,
 - zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi,
 - pri gradnji objektov in ostalih ureditev v varovalnem pasu AC, DARS d.d. ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo zaradi ceste,
 - DARS d.d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu

- izgradnje. Izvedba vseh ukrepov za zaščito območja in objektov je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih posegov,
- investitor novih ureditev in objektov je dolžan vse poškodbe v varovalnem pasu AC takoj povrniti v prvotno stanje na lastne stroške.
- (11) Merila in pogoji za gradnjo v varovalnem progovnem pasu železniške proge:
- za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljalca javne železniške infrastrukture,
 - pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori,
 - pri načrtovanju naj se upošteva državno prostorsko načrtovanje za nadgradnjo železniške proge št. 80 d. m. – Metlika – Ljubljana na odseku Ivančna Gorica – Ljubljana.
- (12) Zasaditve ob železniški progi se lahko izvedejo le v skladu z ZVZelP-1 in Pravilnikom o pogojih za graditev gradbenih ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru. Predvidena zasaditev z visokodebelnimi drevesi mora upoštevati določbe navedenih predpisov.
- (13) Skladnost z merili in pogoji za urejanje prometne infrastrukture potrjujejo pristojni mnenjedajalci s pozitivnim mnenjem. Odstopanja od določil upravljalca so dovoljena ob pridobitvi pozitivnega mnenja pristojnega upravljalca.

20. člen

(merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

- (1) Načrtovanje in gradnja parkirnih mest in parkirišč mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (2) V sklopu prometne ureditve je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo.
- (3) Za stanovanjske stavbe in druge stavbe, v katerih so stanovanjske enote, je potrebno zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto in dodatno 10% za obiskovalce.
- (4) Parkirna mesta se lahko zagotovijo na terenu, ob upoštevanju predpisane velikosti DOPB površin, ali v podzemni garaži. Podzemne garaže se lahko združijo za več stanovanjskih stavb vendar le v sklopu posameznih Eu.
- (5) Za stavbe 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev je potrebno zagotoviti 1 PM/3 postelje in parkirna mesta namenjena restavraciji (1PM/5 sedežev) ter dodatno 75% za obiskovalce.
- (6) Za stavbe 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo je potrebno zagotoviti 1 PM/5 sedežev in dodatno 90% za obiskovalce.

21. člen

(splošna merila in pogoji za urejanje komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestativte ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (3) Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ki ne obremenjuje okolja.
- (4) Posege v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le s soglasjem upravljavca.
- (5) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov od ostalih naprav ali grajenih struktur.
- (6) Gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno.
- (7) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- (8) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- (9) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne objekte komunalne infrastrukture.
- (10) Komunalno opremo, ki je zgrajena na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju zemljišč in ima uporabno dovoljenje, je občina dolžna prevzeti v uporabo in vzdrževanje v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Občini Grosuplje.
- (11) V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijska infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- (12) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.
- (13) Skladnost z merili in pogoji za urejanje komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ~~ugotavljajo~~ potrjujejo pristojni mnenjedajalci s pozitivnim mnenjem. Odstopanja od določil upravljalca so dovoljena ob pridobitvi pozitivnega mnenja pristojnega upravljalca.
- (14) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
 - vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje,
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko omrežje,
 - omrežje kableske TV.

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (2) Pri načrtovanju novih in obnovitvi ter rekonstrukciji obstoječih vodovodnih objektov je potrebno upoštevati podrobnejše pogoje. Podrobnejši pogoji bodo določeni v posameznih projektnih pogojih ob upoštevanju zahtev predvidenih objektov in potreb v zvezi z vodno oskrbo in požarno varnostjo objektov.
- (3) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravitelja ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

23. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje in na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje.
- (2) Območje OPPN je oskrbljeno z javnim sistemom za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda. Na območju poteka javni mešani kanalizacijski sistem.
- (3) Na območju OPPN poteka obstoječa kanalizacijska cev BET 1000 mm, vse stavbe morajo upoštevati varovalni pas 3 m merjeno od osi cevi na vsako stran. V kolikor se stavbe nahajajo v varovalnem pasu obstoječega kanalizacijskega voda, je le tega potrebno ustrezno prestaviti ob upoštevanju varovalnega pasu.
- (4) Pri načrtovanju izgradnje kanalizacijskega sistema je potrebno upoštevati horizontalne in vertikalne odmike skladno z veljavnim pravilnikom. Potrebno je zagotoviti 2 metrski odmik drevja od obstoječe napeljave ter 1 metrski odmik grmičevja od napeljave.
- (5) Do obstoječih naprav mora imeti upravljalec omogočen nemoten dostop.
- (6) V primeru odvajanja odpadnih komunalnih voda iz načrtovanih objektov se izvedejo novi fekalni kanalizacijski priključki. Pri izvedbi fekalnega kanalizacijskega priključka iz kleti je potrebno izvesti tlačni vod nad zaježitveno linijo s fajfo.
- (7) Padavinske vode območja OPPN se preko padavinske kanalizacije odvajajo s ponikanjem na investitorjevem zemljišču, predvsem na severnem delu območja OPPN. Padavinske vode je potrebno odvesti skladno s 17. členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS št. 64/12, 64/14 in 98/15).
- (8) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

24. člen
(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo, umike in ustrezno mehansko zaščito električnih vodov in naprav, kjer je to potrebno in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav s strani upravitelja distribucijskega omrežja, kar mora biti zajeto v varstvenem načrtu.
- (2) Investitor posameznih objektov bo moral k vlogi za pridobitev projektnih pogojev in mnenja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja priložiti idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in morebitne prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov na območju gradnje ter vplive na celotno območje OPPN. Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja mora investitor naročiti pri Elektro Ljubljana, d.d. Ob naročilu le te mora investitor priložiti dokumentacijo s katere bo razvidna natančna lokacija in gabariti predvidenih objektov ter predvidena priključna moč le teh.
- (3) Pri posegu v prostor znotraj varovalnega pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradnje,

uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (U.L. RS št 101/2010).

- (4) Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.
- (5) Varovalni pas elektroenergetskih omrežij je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
 - za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1kV do vključno 20 kV - 10 m;
 - za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1kV do vključno 20 kV - 1m;
 - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1kV1,5 m;
 - za razdelilno postajo srednje napetosti , transformatorsko postajo srednje napetosti 20/014 kV - 2 m.
- (6) Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se izvede glede na priključne moči preko novih NN vodov tipiziranih presekov iz obstoječih TP oziroma obstoječega NN omrežja. Oskrba objektov z električno energijo na omenjenem ureditvenem območju se zagotovi iz obstoječe transformatorske postaje (TP) 20/0,4 kV ŠMARJE CENTER.
- (7) Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se glede na priključno moč izvede preko obstoječih oz. novih NN vodov tipiziranih presekov (Al 4X150+1,5mm2, Al 4X240 + 1,5mm2) iz obstoječe transformatorske postaje po predhodno izdelani projektni dokumentaciji.
- (8) V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147.člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št.17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur. L. RS št.126/07, 1/08 popr., 37/11 - odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.Za napajane predvidenih objektov na območju urejanj je potrebno zagotoviti energetski koridor za priključitev predvidenih objektov na obstoječo distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja .
- (9) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (10) Elektroenergetska infrastruktura v lasti upravljavca distribucijskega omrežja, ki je predvidena za demontažo se odstrani šele po izgradnji ustrezne nadomestne elektroenergetske infrastrukture ter po podpisu pogodbe med investitorjem in upravljavcem distribucijskega omrežja o predaji le te v osnovna sredstva upravljavca distribucijskega omrežja.
- (11) Najmanj 8 dni pred pričetkom del je potrebno zagotoviti nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja. Investitor posameznega objekta nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
- (12) V kolikor izvajalec zemeljskih gradbenih del med izvedbo naleti na nepričakovane elektroenergetske vode je dolžan o tem takoj obvestiti pristojno nadzorništvo podjetja Elektro Ljubljana d.d.
- (13) Investitorja bremenijo stroški morebitnih predstavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Ljubljana, d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.

- (14) Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Ljubljana, d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Ljubljana, d.d.
- (15) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras in naprav elektroenergetske infrastrukture, če so pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega vidika in njihove prostorske umestitve. Variantna rešitev mora biti usklajena z upravljavcem distribucijskega omrežja podjetjem Elektro Ljubljana d.d.

25. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.
- (2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo novih priključitev.
- (3) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati trase obstoječega TK omrežja ter predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (4) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

26. člen
(plinovodno omrežje)

- (1) Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode, tehnologije in kuhanja, praviloma priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina - srednjetačno plinovodno omrežje z delovnim tlakom 0,5-4 bar.
- (2) Distribucijski plinovod S 5000 dimenzije DN 200, preko katerega se bo vršila oskrba stavb z zemeljskim plinom poteka ob južni meji OPPN, investitor plinovoda Škofljica – Grosuplje je Energetika Ljubljana.
- (3) Za priključitev kulturnega doma in načrtovanih večstanovanjskih stavb bo treba po območju OPPN zgraditi distribucijski plinovod dimenzije DN 50. Do vsake stavbe bo treba zgraditi priključek, ki se zaključí z glavno plinsko zaporno pipo in regulacijskim sklopom v omarici na ali v fasadi stavbe.
- (4) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Splošnimi pogodbenimi pogoji za izvajanje tržne distribucije na omrežju Energetike Ljubljana na območju Občine Grosuplje (www.energetika-lj.si), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) in Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).
- (5) Skladost z merili in pogoji za urejanje plinovodnega omrežja potrjuje pristojni mnenjedajalec s pozitivnim mnenjem.

27. člen
(omrežje kabelske TV)

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

28. člen
(zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

V grafičnem delu OPPN list št. 1.5 Zazidalna situacija so prikazane lokacije prevzemnih mest komunalnih odpadkov. Prevzemna mesta se lahko določi tudi drugače v skladu z dogovorom z uporabnikom in izvajalcem javne službe skladno z veljavnimi predpisi.

8. Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

29. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila glede varstva pred hrupom. Skladnost s tehničnimi pogoji glede pogojev varstva pred hrupom potrdijo ustrezni strokovnjaki glede na fazo projektiranja skladno z veljavno zakonodajo. Odstopanja od pogojev so dovoljena skladno z veljavno zakonodajo glede varstva pred hrupom.
- (2) Za posege na severni strani območja OPPN, ob železnici in avtocesti je potrebno upoštevati dodatne ukrepe za varstvo pred hrupom:
 - Na severni strani območja OPPN se postavi protihrupna ograja v višini 2,5m in dolžini 136 m. Ograja je locirana ob severni meji območja novih ureditev (parcele št. 38, 39/1, 39/7, 39/11 in 39/30, vse k.o. 1786 Šmarje). Ograja služi kot protihrupna zaščita predvsem pritličnih etaž novih stanovanjskih in poslovno–stanovanjskih objektov, predvidenih v OPPN.
- (3) Protihrupna ograja je predlagana kot obojestransko absorpcijska.
- (4) Elementi protihrupnih ograj morajo izpolnjevati sledeče akustične lastnosti:
 - v laboratoriju izmerjeno absorpcijo zvoka skladno s standardom SIST EN 1793-1 in izoliranost pred zvokom v zraku skladno s standardom SIST EN 1793-2:
 - o $DL\alpha \geq 8$ dB obojestransko,
 - o $DLR \geq 25$ dB,
 - protihrupna ograja mora po vgradnji zagotoviti ustrezno izolirnost pred zvokom v zraku izmerjeno skladno s standardom SIST EN 1793–6, ta mora dosegati vsaj vrednosti $DLSI,E$, $DLSI,P$ in $DLSI,G=28$ dB.
- (5) Za stavbe na severni strani OPPN, stavbe VS2, VS3 in VS4, se predvidi pasivna protihrupna zaščita:
 - dodatna izolativnost vgrajenega stavbnega pohištva se določi na podlagi merodajnih vrednosti kazalcev hrupa na fasadah stavb v planskem letu 2043, podanih v prilogah P4 in P5 strokovnih podlag OPPN Študija obremenitve s hrupom in predlogi protihrupnih ukrepov; Provia d.o.o.; PR544; junij 2021,
 - v stavbah se z arhitekturno zasnovo predvidi konfiguracija prostorov na način, da se varovane prostore umesti na fasade, ki so manj obremenjene s hrupom, t.j. na fasade obrnjene stran od avtoceste in železnice.

30. člen
(varstvo zraka)

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

31. člen
(varstvo podtalnice)

- (1) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.

- (2) Pred posegi v teren, ki bi prekinjali vodne podtalne žile, je potrebno preučiti vse posledice takega prekinjanja, vključno z zmanjšanjem stabilnosti in nosilnosti tal v ožjem in širšem območju.
- (3) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj skladno z veljavnimi predpisi s tega področja.

32. člen

(varstvo zdravja)

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo,
- urediti odvajanje odpadnih vod,
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov,

33. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.
- (2) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami minimalno 5m oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- (3) Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov.
- (4) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090.
- (5) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (6) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

34. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal 0,2 g, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti.

35. člen

(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

Območje OPPN se ne nahaja na območju poplavne nevarnosti ali na območju visoke podtalnice. Prav tako se območje ne nahaja na območju erozivne nevarnosti in plazljivosti.

36. člen

(merila in pogoji za upravljanje z vodami)

- (1) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.

- (2) Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaževanja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.
- (3) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje.
- (4) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinskih sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve.
- (5) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.
- (6) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo.
- (7) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.
- (8) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba dosledno upoštevati veljavno zakonodajo glede pridobivanja projektnih pogojev in mnenj na projektno dokumentacijo.
- (9) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano skladno z veljavno zakonodajo.
- (10) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v naravno okolje. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse, z gradnjo, prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (11) Skladnost z merili in pogoji za upravljanje z vodami ugotavljajo pristojni mnenjedajalci s pozitivnim mnenjem. Odstopanja od določil teh pogojev so dovoljena ob pridobitvi pozitivnega mnenja pristojnega upravljalca.

37. člen

(merila in pogoji za varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahaja registrirano arheološko najdišče Šmarje Sap – Arheološko območje (EID 1-11885)
- (2) Območje kulturne dediščine je razvidno iz prikaza stanja prostora, ki je obvezna priloga tega akta, in drugih uradnih evidenc.
- (3) Za vsak poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.
- (4) Za registrirano arheološko najdišče velja varstveni režim določen v občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje in naslednji pogoji:
 - glede na rezultate izvedenih arheoloških raziskav (Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav - Arheološki testni izkop testnih jarkov na parc. Št. 1/1, 1/2, 1/4, 1/5, 38, 39, 39/4, 39/5, 39/6, 39/30, 39/36 in 39/38 k.o. Šmarje (1786) za Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) Šmarje sap - Kulturni dom Grosuplje, april 2022), je potrebno v času izdelave projektne dokumentacije na nepozidanem območju izvesti še arheološka izkopavanja, na delih, kjer se bodo izvajale rušitve pa arheološke raziskave ob gradnji.
- (5) Skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine mora arheološke raziskave zagotoviti investitor posega v prostor.

- (6) Za izvedbo arheoloških raziskav je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline. Natančen obseg in faznost arheoloških raziskav določi pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije z izdajo kulturnovarstvenih pogojev.
- (7) V primeru odkritja izjemnih najdb se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

38. člen

(merila in pogoji za varstvo narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja katero od naštetih območij, pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

9. Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

39. člen

(pogoji za posege na obstoječih stavbah in objektih)

- (1) Obstoječe objekte in stavbe v Eu-2, Eu-3 in Eu-4 je dovoljeno prenavljati in rekonstruirati samo v obstoječih gabaritih.
- (2) Dovoljene so spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno s tem odlokom za novo gradnjo.
- (3) Obstoječe objekte in stavbe v Eu-1 je dovoljeno prenavljati in rekonstruirati. Obstoječo stavbo kulturnega doma je dovoljeno prizidati (dozidava, nadzidava) do gabaritov za novo gradnjo dovoljene s tem odlokom.
- (4) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z določili tega odloka ter ob upoštevanju urbanističnih faktorjev skupaj z ostalimi objekti:
 - FZ je največ 0,40
 - DOBP najmanj 20%, od tega 50% na raščenem terenu

40. člen

(pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Splošna določila:
 - nezahtevni in enostavni objekti imajo lahko samostojne priključke na objekte komunalne infrastrukture pod pogoji iz tega odloka,
 - pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti,
 - znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti mnenja pristojnih organizacij.
- (2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni v devetem členu tega odloka.

41. člen

(program opremljanja in odmera komunalnega prispevka)

Na območju OPPN se odmeri komunalnega prispevka ~~odmeri~~ na podlagi meril iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Grosuplje (Ur. l. RS št. 26/2020 in 96/2024).

42. člen

(Obveznosti investitorja in izvajalcev)

- (1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju,
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč,
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev,
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve,
 - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (2) Druge obveznosti:
- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih,
 - investitor in občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

43. člen

(organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

44. člen

(tolerance)

- (1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in drugačnih prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic, dostopov in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (3) Dovoljene so tolerance pri gabaritih novih objektov v zmanjšanju neomejeno. Posamezni objekti se lahko gradijo fazno do končne maksimalne velikosti dovoljene s tem prostorskim aktom.
- (4) Enoti urejanja Eu-3 in Eu-4 se lahko tudi združujeta in sicer tako, da se:
 - na območju Eu-3 in Eu-4 umesti samo ena stavba pod enakimi pogoji kot veljajo za enoti urejanja Eu-3 in Eu-4 z eno gradbeno parcelo, ki zajema obe enoti urejanja,
 - na območju Eu-3 in Eu-4 umesti dve stavbi skladno z ostalimi pogoji, ki veljajo za enoti urejanja Eu-3 in Eu-4 z ločenimi gradbenimi parcelami dovoli pa se umestitev združene kletne etaže za namene parkiranja (garaža) za obe stavbi skupaj, čez obe enoti urejanja in z enim skupnim uvozom v garažo.
- (5) V primeru sprememb zakonodaje, predpisov, standardov in ostalih aktov, ki so podlaga za izvajanje tega odloka se upošteva veljavno zakonodajo, predpise, standarde in ostale akte v času projektiranja posameznih posegov v prostor.

45. člen
(faznost izvedbe)

- (1) Posamezni objekti in stavbe se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem, da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN in da ne ovirajo nadaljnjega razvoja območja in so skladno oblikovani s celotnim območjem urejanja.
- (2) Pred kakršnokoli novo pozidavo oz. gradnjo objektov ali izvajanjem drugih del znotraj območja OPPN, mora biti izvedena vsa infrastruktura v območju državne ceste, potrebna za ustrezno navezavo na državno cesto (cestni priključki) in na morebitne infrastrukturne objekte v njej (vodovod, kanalizacija, elektrika, itd.). Fazno ureditev prometne infrastrukture oz. navezave posameznih enot znotraj OPPN na državno cesto je možno predvideti le pod pogojem, da bo vsaka faza lahko delovala samostojno in kot celota z možnostjo navezave kasnejših faz.

46. člen

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja.

47. člen

Občina Grosuplje ne podaja mnenja za določila odloka vezana na področno zakonodajo upravljalca omrežja. Ob vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja na Upravno enoto Grosuplje priložiti mnenje upravljalca. Odstopanja od določil upravljalca so dovoljena ob pridobitvi pozitivnega mnenja upravljalca omrežja.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

49. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor.

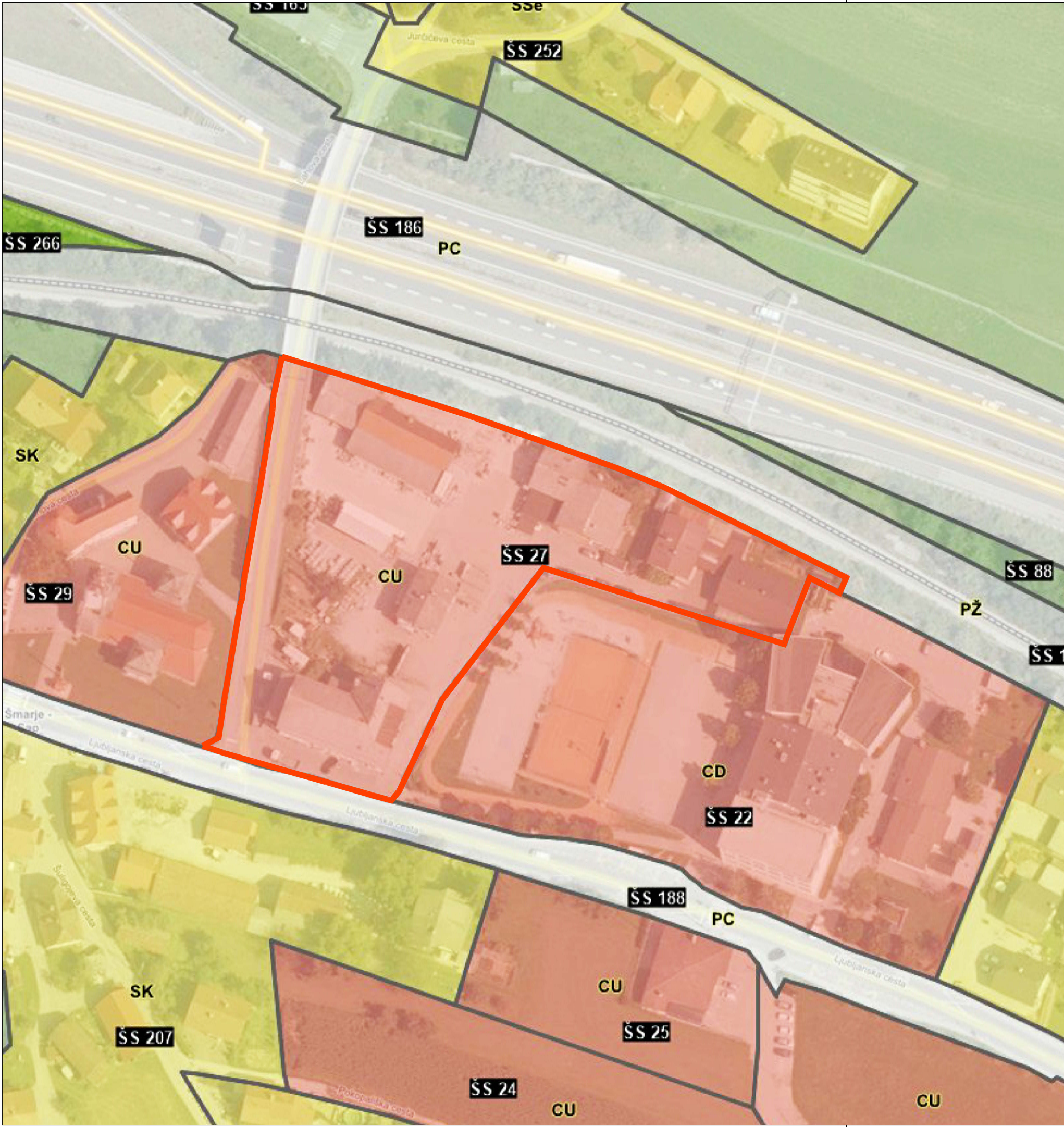
50. člen

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu občine Grosuplje.

Številka: 3500-3/2019
Grosuplje, x.x.2025

Občina Grosuplje
Občinski svet
Župan
Dr. Peter Verlič

GRAFIČNI DEL



LEGENDA	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS27	
<div></div>	meja območja OPPN

LEGENDA:

OPN - Namenska raba

S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP, SC, SV)

C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)

I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)

B - Posebna območja (BT, BD, BC)

Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)

P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)

Območja ostale infrastrukture (T, E, O)

A - Površine razpršene poselitve

Kmetijska zemljišča (K1, K2)

Gozdna zemljišča

Površinske vode (VC, VM)

VI - Območja vodne infrastrukture

L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)

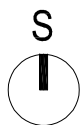
f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

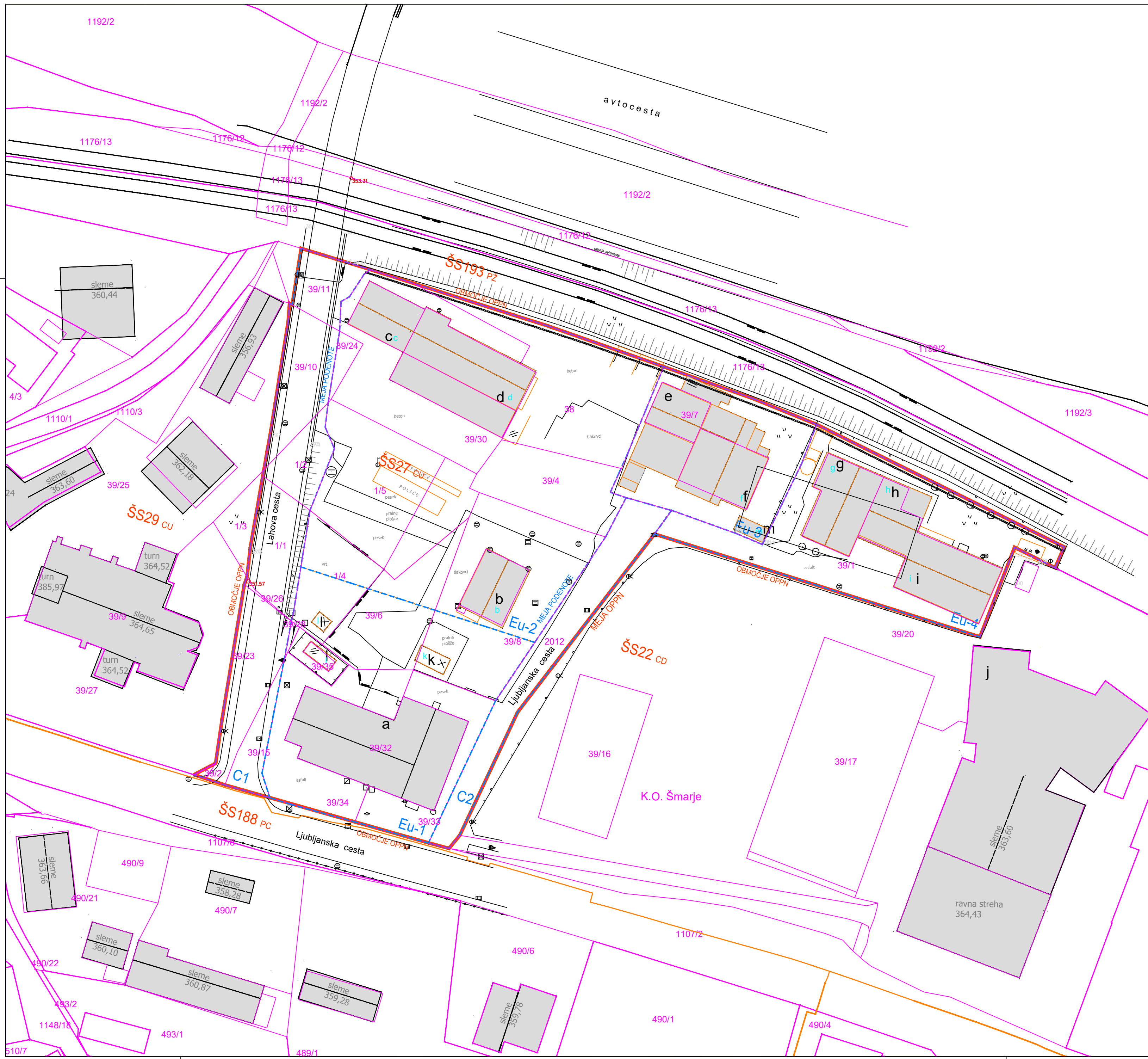
oznaka SS

Enote urejanja prostora (EUP)

oznaka KA-01



GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI			
Gužič Trplan arhitekti, d.o.o., Cirkil Metodov trg 15, 1000 Ljubljana, tel:01 4269932, g:arhitekti@skolnet			
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM		
Pripravljalec OPPN:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Investitor:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Vsebina risbe:	PRIKAZ NAMENSKE RABE IZ OBČINSKEGA PLANA OPN		
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS 0895 A	
Sodelavci:	Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0368	
Datum izdelave načrta:	april 2024	merilo: 1:1000	število risbe: 1.1



LEGENDA	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS27	
MEJE	
	parcelna meja
39/32	parcelna številka
	meja območja OPPN / meja EUP ŠS27
ŠS27	oznaka enote urejanja prostora
	meja prostorske podenote
Eu-1	oznaka prostorske podenote
STAVBE	
	tlorisni gabariti obstoječih stavb v pritličju

GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI		
Gužič Trplan arhitekti, d.o.o. Cesta Melodov trg 15, 1000 Ljubljana, tel:01 4289932, gt.arhitekti@siol.net		
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM	
Pripravljalec OPPN:	Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje	
Investitor:	Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje	
Vsebina risbe:	PRIKAZ MEJE OBMOČJA NA OBSTOJEČEM PARCELNEM STANJU	
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0895
Sodelavci:	Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0368
Datum izdelave načrta:	maj 2025	merilo: 1:500 številka risbe: 1.2



IZMERA SOSEODNIH OBJEKTOV						
	etažnost	namennost	kritina	h slemena	h kapi	naklon
a	P+1-N+M	posl./stan.stavba	opeka	364.35m	358.70m	36°
b	P+1-N+M	posl./stan.stavba	opeka	358.44m	355.55m	27°
c	P+1-N+M	posl./stan.stavba	salonit	355.56m	353.54m	21°
d	P+1-N+M	stan.stavba	opeka	357.81m	354.30m	40°
e	P+1-N+M	stan.stavba	salonit	357.95m	355.82m	19°
f	P+1-N+M	stan.stavba	opeka	357.95m	355.82m	16°
g	P+1-N+M	stan.stavba	salonit	358.04m	355.94m	20°
h	P+1-N+M	stan.stavba	salonit	354.64m	353.15m	13°
i	P+1-N+M	stan.stavba	plóčevina	360.12m	359.92m	0°
j	P+1-N+M	koritelj	plóčevina			
k	P+1-N+M	koritelj	plóčevina			
m	P+1-N+M	koritelj	plóčevina			

Meje parcel so prizete iz DKN, vir: Območna Geodetska uprava Ljubljana
Komunalni vodi so prevzeti iz GJI!

<h1 style="text-align: center;">GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI</h1> <p style="text-align: center;">Gužič Trplan arhitekti, d.o.o. Carl Moosovy vrj 15,1000 Ljubljana, tel:01 4999912, g.trplan@guzic.net</p>		
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM	
Prilprijavalec OPPN:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje	
Investitor:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje	
Vsebina risbe:	GEODETSKI POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA Z VRISANO MEJO OBMOČJA	
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0385
Sodelavci:	Andrej Makar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0898
Datum izdelave načrta:	maj 2025	merilo: 1:500 števila risbe: 1,3



LEGENDA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS27

	meja območja OPPN
	javne državne ceste - povezava z Grosupljem, Ljubljano in avtocestnim križem
	obstoječi priključek na javno cesto
	obstoječi peš promet - javni pločnik
	predvideni peš promet - povezave območja urejanja
	zelene in rekreativne površine
	javni program



GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI

Gužič Trplan arhitekti, d.o.o., Ciril Metodov trg 15, 1000 Ljubljana, tel: 01 4269932, gt.arhitekti@siol.net

Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM		
Pripravljalec OPPN:	Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Investitor:	Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Vsebina risbe:	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNIMI OBMOČJI		
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS 0895 A	
Sodelavci:	Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0368	
Datum izdelave načrta:	maj 2025	merilo: 1:1000	številka risbe: 1.4

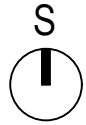


LEGENDA	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS27	
MEJE	
	parcelna meja
	parcela številka
	meja območja OPPN / meja EUP SŠ27
	oznaka enote urejanja prostora
	meja prostorske podenote
	oznaka prostorske podenote
	gradbena meja
	4m odmik od parcelne meja
STAVBE	
	tlorišni gabariti stavb v pritličju
VS1	
	oznaka stavbe
	predvideni objekti
	KD - javni objekt
	VS1 - VS2 - VS3, VS4 - večstanovanjski objekti
	etažnost stavbe nad terenom (dopustna je izvedba kletnih etaž)
	kontura kleti
	dimenzije stavb
	nadstrešnice
	prevzemno mesto komunalnih odpadkov
	nadstrešek nad uvozom v klet
ZUNANJA UREDITEV	
	uvoz/izvoz v kletno etažo - garažo
	uvoz/izvoz na zunanja parkirišča
	vhodi v stavbe
	interne prometne površine
	utrine javne površine / pešpoti
	pretežno zelene površine
	parkirna mesta za motorna vozila
PM	
	smeri peš povezav
	linijske zasaditve z visokodebelnimi drevesi
	višinske kote
	349.00 n.mv.
VAROVALNI PASOVI IN OBMOČJA	
	varovalni pas železnice (12m)
	varovalni pas ceste (15m, 4m)
	varovalni pas avtoceste (40 m)
EŠD 11885 Šmarje SAP - Arheološko območje (celotna EUP ŠS27)	

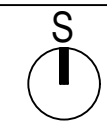
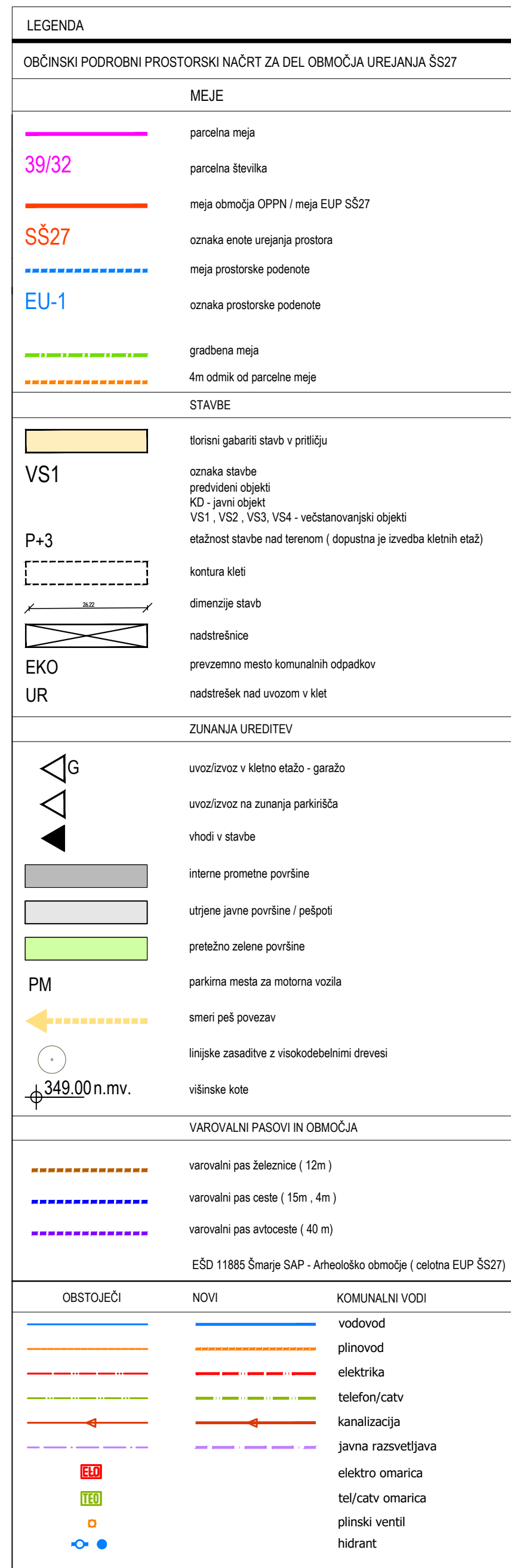
GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI	
Gužič Trplan arhitekti, d.o.o., Cvil Mezdov trg 15-1000 Ljubljana, tel:01 4289932, glavarika@guzic.net	
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM
Prilavljalec OPPN:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje
Investitor:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje
Vsebina risbe:	ZAZIDALNA SITUACIJA
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh. id.št. ZAPS A-0895
Sodelavci:	Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh. id.št. ZAPS A-0368
Datum izdelave načrta:	maj 2025 merilo: 1:500 številka risbe: 1.5



LEGENDA	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS27	
MEJE	
—	parcelna meja
39/32	parcelna številka
—	meja območja OPPN / meja EUP ŠS27
ŠS27	oznaka enote urejanja prostora
- - - - -	meja prostorske podenote
Eu-1	oznaka prostorske podenote / GRADBENA PARCELA
	tlorisni gabariti stavb v prtiličju
VS1	oznaka stavbe predvideni objekti KD - javni objekt VS1 , VS2 , VS3, VS4 - večstanovanjski objekti



GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI			
<small>Gužič Trplan arhitekti, d.o.o. Cvil Metodov trg 15, 1000 Ljubljana, tel 01 4269932, gf.arhitekti@siol.net</small>			
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM		
Pripravitalec OPPN:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Investitor:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Vsebina risbe:	NAČRT GRADBENIH PARCEL		
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0895	
Sodelavci:	Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0368	
Datum izdelave načrta:	maj 2025	merilo: 1:500	številka risbe: 1.6



GUŽIČ TRAPLAN ARHITEKTI <small>Gužič Trapani arhitekti, d.o.o. Čil Matkovič 15, 1000 Ljubljana, tel.01 4209532, g.trapani@guzic.si</small>			
Naziv OPPN:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM		
Prilavljalec OPPN:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Investitor:	Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje		
Vsebina risbe:	PRIKAZ POTEKA JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN OBMOCIJ VAROVANJ		
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Gregor Trapani, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0895	
Sodelavci:	Andrej Miklar, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS A-0368	
Datum izdelave načrta:	maj 2025	merilo: 1:500	števila risbe: 1-7



S

<h1 style="text-align: center;">GUŽIČ TRPLAN ARHITEKTI</h1> <p style="text-align: center;">Gužič Trplan arhitekti, d.o.o. Cvil Miletovej 19, 1000 Ljubljana, tel:01 4269952, g.arhitekti@go2.net</p>		
Naziv OPPN:	<p>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za območje ŠS27 - ŠMARJE - SAP - KULTURNI DOM</p>	
Prilprijavilec OPPN:	<p>Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje</p>	
Investitor:	<p>Občina Grosuplje , Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje</p>	
Vsebina risbe:	<p>PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV</p>	
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	<p>Gregor Trplan, univ.dipl.inž.arh. id.št. ZAPS A-0895</p>	
Sodelavci:	<p>Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh. id.št. ZAPS A-1368</p>	
Datum izdelave načrta:	<p>maj 2025</p>	<p>merilo: 1:500</p>
	<p>številka risbe: 1:38</p>	

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
(OPPN) ŠMARJE SAP – KULTURNI CENTER –
dopolnjen osnutek za 2. razgrnitev**

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Pobudnik izdelave OPPN/investitor:

Občina Grosuplje

Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje

Pripravljalec OPPN:

Občina Grosuplje

Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje

Izdelovalec OPPN:

Gužič Trplan arhitekti d.o.o.

Ciril-Metodov trg 15, 1000 Ljubljana

Odgovorni vodja načrta:

Organ, ki je sprejel OPPN:

Občinski svet občine Grosuplje

Datum sprejema: _____

Gregor Trplan univ. dipl. ing. arh.

Id.št ZAPS.: A-0895

Podatek o objavi:

Uradni list RS št. _____ z dne _____

Podpis: _____

Žig občine in podpis župana:

Žig:

Žig:

Podpis župana:

Dr. Peter Verlič

Številka načrta:

19/08

Kraj in datum izdelave načrta:

Ljubljana, maj 2025

Identifikacijska številka:

1694

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Številka projekta:
19/08 ID1694

SPREMLJAJOČE GRADIVO:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Podatki in prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage (v ločenih mapah),
4. Konkretna smernice in mnenja,
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
6. Povzetek za javnost.

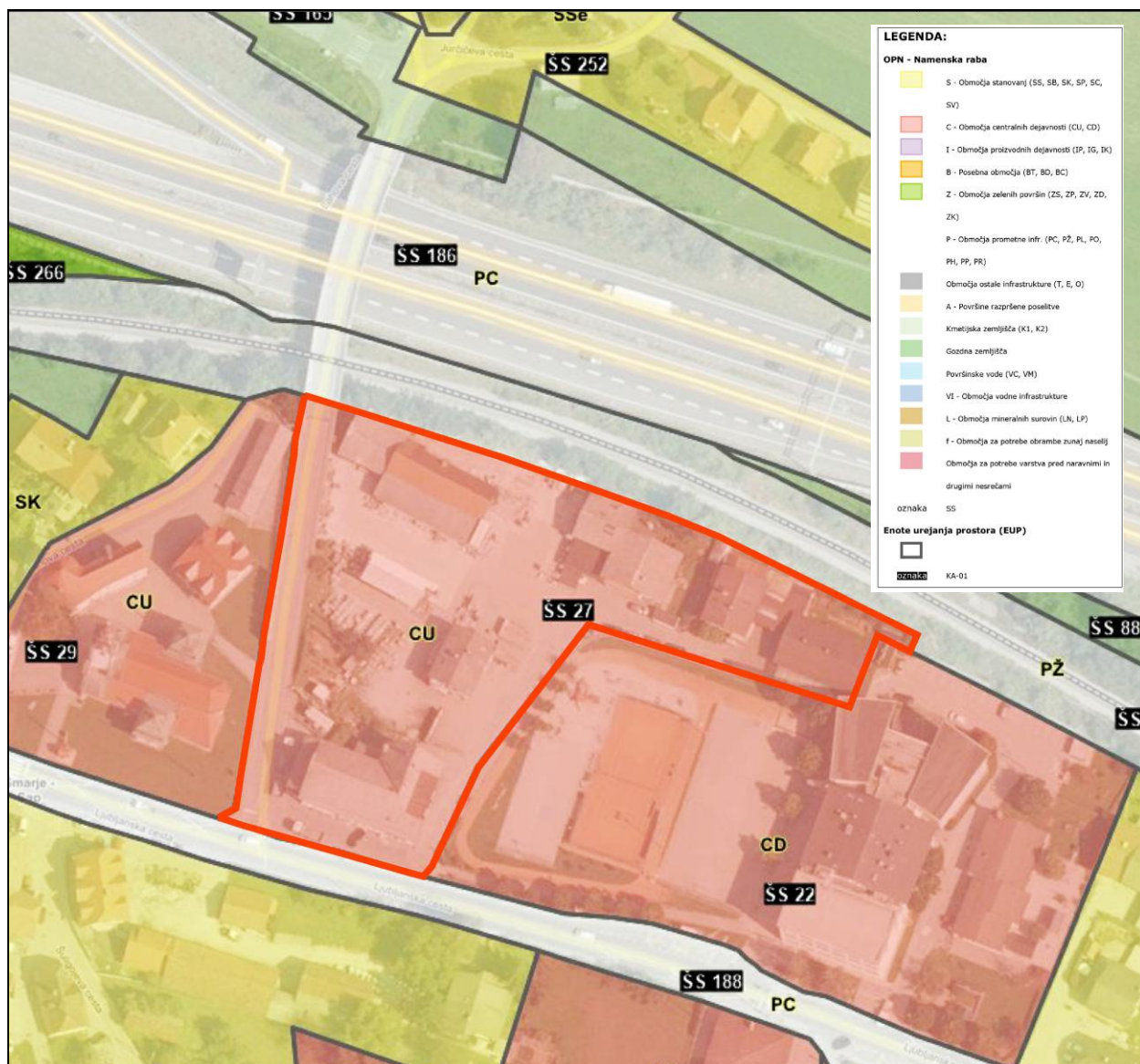
IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na območju obravnave velja hierarhično višji prostorski akt:

Občinski prostorski načrt občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19).
Obravnavano območje se nahaja v EUP ŠS27 – OPPN Šmarje Sap – kulturni center.

NAMENSKA RABA

Obravnavano območje ŠS27 – OPPN Šmarje Sap – kulturni center, se nahaja v območju centralnih dejavnosti z oznako CU – urbano središče.



OPN Grosuplje, namenska raba prostora

OBCOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

urbano središče (CU)

NAMEMBNOST POSEGOV V PROSTOR
<p>(1.) Namenska raba na območju</p> <p>urbano središče - območja pretežno namenjena za trgovske, hotelske in podobne gostinske stavbe, ter za stavbe za opravljanje osebnih storitev, stavbe za kulturo, javno upravo in stanovanjske stavbe;</p>
<p>(2.) Dopustne gradnje in drugi posegi</p> <p>Dopušča se uporaba obstoječe gradnje in nove naslednje vrste rabe objektov oziroma drugi posegi:</p> <p>73. člen – točke: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27a, 27b, 28a, 30, 31, 32;</p>
<p>(3.) Dejavnosti</p> <p>Bivanje, trgovske dejavnosti, gostinstvo in turizem, storitvene in poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, vzgoje in izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti.</p>
VELIKOST IN OBLIKOVANJE
<p>(1) Dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo</p> <p>Upoštevati je treba normative in standarde, ki urejajo posamezno področje dejavnosti. Praviloma velja:</p> <p>FI = največ 1,5</p> <p>FZ = največ 60%</p> <p>DOBP = najmanj 20 %;</p> <p>(2) Višinski gabariti in oblikovanje objektov</p> <ul style="list-style-type: none"> – Višina objektov mora upoštevati višino že zgrajenih sosednjih objektov v enoti urejanja prostora iste namenske rabe; – Pri večstanovanjskih hišah: največ K+P+4 ali K+P+3+M; – Pri objektih osnovne preskrbe, drugih poslovnih in storitvenih ter centralnih dejavnosti: največ K+P+3 ali K+P+2+M; – Pri eno in dvostanovanjskih hišah: največ K+P+2 ali K+P+1+M;
DRUGA MERILA IN POGOJI
<p>V območju urbanih središč se pri gradnji novih objektov pritličja namenijo izključno mestotvornim dejavnostim.</p> <p>V primeru že obstoječe stanovanjske namembnosti pridobljene z gradbenim dovoljenjem, se dopušča rekonstrukcije, spremembe namembnosti in ostala dela z namenom za stanovanjsko gradnjo ter se priporoča usmerjanje javnega programa v pritličju in 1. nadstropju.</p> <p>Novogradnje se lahko gradijo na zemljiščih namenjenih gradnji, ki so po obliki in velikosti prilagojene parcelnemu vzorcu, značilnemu za obravnavano območje.</p> <p>Za namestitvev klimatskih naprav na večstanovanjskih hišah, je treba pripraviti idejno zasnovo za posamezno fasado, na kateri se bo izvajal poseg, s katero se določi enotno oblikovanje postavitve klimatskih naprav (horizontalna in vertikalna poravnava klimatskih naprav, barvna usklajenost itd.).</p> <p>V območju urbanih središč (Adamičeva cesta in Taborska cesta) je dopustna sprememba namembnosti</p>

prilgičnih delov stanovanjskih objektov v mirno mestotvorno dejavnost – osnovna oskrba, specialne trgovine z drobnimi predmeti; osebne storitve – frizerski salon, kozmetični salon, brivec, zobni-tehnik, specialistična zdravstvena ordinacija, optik, javna infrastruktura – knjižnice, odvetniške pisarne, notariati, računovodske storitve, tečajji (šiviljski, računalniški, jezikovni); servisne dejavnosti – čevljar, urar, šivilja, pekarna peciva - slaščic po naročilu, slaščičarna, servis malih gospodinjstev aparatov in podobno. Sprememba namembnosti iz poslovne namembnosti v stanovanjsko v pritličju objekta ni dopustna. Dopustna je tudi gradnja navedena v posebnih določilih za posamezne lokacije.

USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN

ZA OZELENITEV STROJ SE MORA UPORABITI TUDI SREDNJE VELIKA IN VELIKA DREVEŠA.			
OPPN Šmarje Sap - Kulturni center	ŠS 27	CU	<p>Predviden OPPN:</p> <p>Dopustna je gradnja objektov namenjena servisnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, stanovanjem ter ureditvi parkirnih in zelenih površin. Nova individualna stanovanjska gradnja ni dovoljena. Novi objekti morajo v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti.</p> <p>Dopustna izraba: FI = 0,6, FZ = 0,3, DOBP = največ 50%; višinski gabariti: K+P+2;</p> <p>OPPN se ne izvede dokler se iz enote v celoti ne odstrani proizvodna dejavnost (betonarna). Za ozelenitev se mora uporabiti tudi srednje velika in velika drevesa. Zagotovi se javne parkirne površine.</p>

Urbanistični načrt Šmarje Sap

KONCEPT RAZVOJA, PRENOVE IN ŠIRITVE NASELJA

V naselju Šmarje Sap se razvija in prestrukturira središče naselja. Urediti je potrebno javni prostor, zagotoviti nove površine za stanovanjsko gradnjo (z dopolnjevanjem znotraj naselja in s širitvami), vzpodbujati razvoj gospodarske dejavnosti ter povečati stik med naseljenimi območji in krajinskimi prvinami.

V smislu notranjega razvoja naj se Šmarje Sap razvija kvalitativno in vsebinsko. Dopolnjuje se obstoječe funkcije, uredi središče naselja s terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi in odprtimi javnimi površinami.

Ohranjajo se vsa stanovanjska območja in vsa tri območja starih vaških jeder. Vaška jedra se ohranjajo v obstoječem obsegu in gabaritih. V vaških jedrih se izboljša prometno dostopnost. Celovita prenova se bo izvajala v središču naselja. S prenovo se izkorišča notranje rezerve naselja, obnavlja gradbeni fond in ureja javne površine. V severnem delu središča (nad Ljubljansko cesto) se s preselitvijo betonarne pridobi prostor za širitev in zgostitev mestotvornih (oskrbnih) funkcij ter ureditev osrednjega odprtega javnega prostora, ki ga naselje potrebuje za druženje, srečevanje, prireditve in podobno. Južni del središča (pod Ljubljansko cesto) se uredi za namen poslovno stanovanjske gradnje in parkovne ureditve na območju starega pokopališča in ob trgovini.

Širitve naselja so potrebne, ker so površine za stanovanja v naselju skoraj polno izkoriščene in ker naselje nima opredeljenih površin za gospodarski razvoj. Širitve se izvedejo večfazno. Prvo fazo se upošteva v izvedbenem delu OPN, naslednje faze pa se bo, glede na potrebe, izvajalo s prihodnjimi akti. Širitve prve faze se izvedejo z zapolnitvami vrzeli v naseljih Veliki Vrh pri Šmarju in Šmarje Sap. Večje širitve, ki se bodo izvajale v nadaljnjih fazah se bodo izvedle na jugovzhodnem delu Farovškega hriba, na jugu Šmarja Sap ter na območju zahodno od pokopališča v Šmarju.

KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA

Koncept prometnega omrežja pomeni izboljšati prometno varnost in dostopnost na avtocestno omrežje, krepiti pešaške in kolesarske navezave med naseljenimi območji in zaledjem, urediti površine namenjene mirujočemu prometu ter spreminjati prioritete v prometu - prednost pešcem in kolesarjem.

Dostopnost do avtocest se bo izboljšala z izgradnjo prometnega vozlišča na avtocesti A2 Ljubljana - Šmarje Sap z načrtovano novo povezavo Ljubljana – Kočevje in izgradnjo polnega avtocestnega priključka Šmarje Sap.

Hodnike za pešce in kolesarje naj se uredi ob Ljubljanski cesti tako, da se Šmarje Sap poveže z Grosupljem. Za vzpostavitev omrežja kolesarskih in peš poti v zaledju Šmarja Sap se uporabi že obstoječe ceste, javne poti in obstoječe, označene gozdne vlake ter druge označene poti na območjih, določenih v prostorskem delu območnega gozdno gospodarskega načrta. Urediti je treba več zaključenih krožnih poti različnih dolžin, ki se jih pripne na obstoječo Grosupeljsko pot in nastajajoče kolesarsko omrežje LUR.

Pri ureditvah peš poti znotraj naselja je potrebno izgraditi hodnike za pešce, v kolikor niso že urejeni. Pri urejanju obstoječih oz. pri oblikovanju novih prometnih poti naj bo posvečena skrb tudi invalidskim in otroškim vozičkom.

Površine za parkiranje se ne načrtuje v škodo pešcev in kolesarjev. Del javnih parkirnih površin se zagotovi ob prenovi središča naselja, ostalo pa se uredi ob železniški postaji.

KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA TER OHRANJANJA ARHITEKTURNE IDENTITETE KRAJA

V Šmarju Sap je treba za večjo razpoznavnosti naselja urediti javni prostor, ohranяти podobe stavb, gabaritov in drugih pomembnih arhitekturnih detajlov, izboljšati in revitalizirati podobo središča naselja ter varovati ključne poglede na naselje in oblikovati jasne robove (grajene in zelene) med pozidanim prostorom in naravnim zaledjem.

Pri razvoju naselja in ohranjanju njegove oblikovane podobe je potrebno upoštevati obstoječo grajeno strukturo naselja. Pri gradnji novih stanovanjskih objektov se upošteva tlorisni in višinski gabarit ter orientacija obstoječih grajenih objektov.

V središču naselja Šmarje Sap se še naprej ohranja sedanja struktura in morfologija pozidave. Gabariti novih objektov v središču naselja višinsko ne smejo presegati višine P+2, ter ne smejo zakrivati vedute cerkve. Pri umeščanju novih objektov v središču se nadaljuje že obstoječe nizanje objektov ob Ljubljanski cesti.

Odprte kmetijske površine, ki tvorijo cezure med poselitvenimi območji in gozdnim zaledjem, je potrebno ohranяти saj omogočajo berljivost treh samostojnih enot. Odprte površine znotraj poselitvenih območji so pomembne nosilke identitete naselja in tvorijo njegovo prepoznavno strukturo, zato jih je potrebno ohranяти in posledično preprečevati zlivanje poselitve.

Vsa tri vaška jedra imajo značilno tradicionalno gručasto tlorisno zasnovo. Značilna je strnjena pozidava, pri kateri so objekti postavljeni na stik prometnih komunikacij. Objekti nimajo enotne orientacije.

Ob ulično stanovanjsko pozidavo predstavljajo deli naselja z jasno berljivim uličnim omrežjem. Prostostoječi objekti so od ulice postavljeni v razpoznavnem redu. Na območjih obcestne stanovanjske pozidave se objekti nizajo vzdolž glavne komunikacije.

Kot svojevrstna območja so površine centralnih dejavnosti, katerih oblikovanje je podrejeno funkciji stavb. Tip oblikovanja se nanaša na objekte cerkve, šole, vrtca, ipd.

Relativno nizka višina obstoječih gradenj tvori svojstveno morfologijo prostora. Območje z višinski poudarki v prostoru je središče naselja, kjer višinski poudarek predstavlja cerkev Sv. Marije. Z vidika morfologije prostora in obstoječih višin je pomembno, da se višje stavbe umikajo veduti cerkve Sv. Marije in da ne presežejo dosedanjih najvišjih gabaritov.

Potrebno je ohranяти kvalitetne poglede iz naselja: proti ravnini Grosupeljskega polja, proti Magdalenski gori ter proti Stajam. Enako pomembni so pogledi v naselje, še posebej vedute na središče s cerkvijo Sv. Marije, zato je pomembno ohranяти odprte površine med naselji Veliki Vrh in Farovski hrib. Zaradi odpiranja in poudarjanja pogledov je pomembno

prilagajanje strukture poselitve, ohranjanje odprtega prostora med poselitvijo ter odmiki med predvidenimi novimi gradnjami.

Upoštevati je treba čitljivo orientacijo slemen, ki jo imajo nekatera obstoječa grajena območja.

KONCEPT ZELENEGA SISTEMA NASELJA

Varuje in dopolnjuje se namensko urejene zelene površine (park na območju starega pokopališča, delujoče pokopališče) in manjše zelene površine v naselju (vrtovi, sadovnjaki, zelene površine ob cerkvi).

V Šmarju Sap se načrtuje urejanje javnega odprtega prostora. Urejeni javni odprti prostori, drevoredi ter kvalitetni robovi poselitvenih območij (stari sadovnjaki) bodo prispevali k boljši kakovosti bivalnega okolja, privlačnosti naselja ter orientaciji v prostoru. Pomembnejše razpoznavno območje se izoblikuje na območju središča Šmarje Sap.

Ob Ljubljanski cesti, v središču naselja ter ob cesti do železniške postaje, se izvede parkovna ureditev obcestnega prostora z zasaditvijo dvostranskega drevoreda. Ob celostni prenovi središča se na površinah za stavbo Krajevne skupnosti uredi osrednji odprti javni prostor namenjen srečevanju občanov in prireditvam.

Na lokaciji Spominskega parka se z ureditvijo novega parka načrtuje tudi dodatne površine za igro otrok. Dodatne površine za šport in rekreacijo ter za igro otrok se načrtuje tudi na območjih predlaganih širitev naselja na območju Sap ter na območju Šmarja (nadaljnje faza širitve).

Vsi zeleni klini, ki razmejujejo posamezna naselja in hkrati povezujejo naselja z zaledjem, se ohranjajo. Ohranjajo se tudi strnjena območja naravne vegetacije, živice in posamezne zaplate gozda ali drevja na prehodu v gozdno zaledje.

Na robovih naselja, ki mejijo na infrastrukturne koridorje in kmetijske površine naj vegetacijski pasovi vzpostavljajo ustrezen zaključek naselja. vzdolž železnice in avtoceste se izvede intenzivna ozelenitev za namen zmanjšanja vizualnega in zvočnega onesnaženja.

Na območjih gozdov in kmetijskih površin, ki predstavljajo zaledje zelenega sistema naselja, se ohranja obstoječo rabo, ki ustvarja kvaliteto prostora in tudi varuje odprtost ter nepozidanost prostora. Zaradi rekreacijske rabe zaledja se zagotovi osnovno infrastrukturo, kot so peš in kolesarske poti, počivališča, razgledišča.

Pomembnejše peš in kolesarske povezave se uredi med posameznimi območji zelenega sistema in naravnim zaledjem (rekreacijsko območje Zacurek, Magdalenska gora, Grosupeljsko polje, itd.). Omrežje kolesarskih in peš poti se uredi tako, da je uporabnikom omogočeno prilagajati dolžino sprehodov in ustvarjati krožne poti. Kot ogrodje za ureditev omrežja se uporabijo obstoječe ceste, kolesarske in peš poti (Grosupeljska pot, Evropska pešpot E6) ter gozdne prometnice določene z gozdnogospodarskimi načrti.

KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Celotno območje naselja Šmarje Sap se opremi s komunalno opremo tako, da se zagotovi oskrba s pitno in požarno vodo, odvajanje in čiščenje komunalne in padavisne odpadne vode, oskrba z zemeljskim plinom, oskrba z električno energijo, javna razsvetljava in oskrba s sodobnimi elektronskimi komunikacijami. Območje naselja Šmarje Sap se napaja iz javnega vodovoda Grosuplje in javnega vodovoda Šmarje. Javni vodovod se dograjuje in obnavlja tako, da so vsa območja oskrbljena s pitno vodo, javni vodovod pa mora zagotoviti tudi ustrezne količine vode za varstvo pred požarom, pri čemer imata oskrba s pitno vodo in kakovost vode prednost pred zagotavljanjem požarne vode.

V skladu z državnim operativnim programom za odvajanje in čiščenje odpadne vode spada Šmarje Sap med naselja, kjer je treba urediti kanalizacijsko omrežje s pripadajočo čistilno napravo. Na območju naselja Šmarje Sap je že zgrajen kanalizacijski sistem, ki je del centralnega kanalizacijskega sistema. Odpadna voda se preko glavnega zbiralnika odvaja na CČN Grosuplje.

Celotno območje naselja Šmarje Sap se plinificira (razen območij, kjer to ni ekonomsko upravičeno

ali je izvedba tehnično problematična). Predpogoj za začetek izvedbe plinifikacije je izgradnja prenosnega plinovoda M5 (Vodice – Novo mesto) ali distribucijskega plinovoda Energetike Ljubljana Škofljica – Grosuplje. Če je na nekem območju načrtovana gradnja plinovodnega omrežja, se lahko objekti do izgradnje omrežja začasno ogrevajo prek individualnih UNP sistemov.

Elektroenergetsko omrežje je razvejano po celotnem območju naselja Šmarje Sap in se navezuje na RTP Grosuplje. Pri vseh novogradnjah v urbanem delu naselja Šmarje Sap je treba zagotoviti gradnjo srednje napetostnih in nizko napetostnih elektroenergetskih povezav v podzemni izvedbi.

Javne površine se opremi z javno razsvetljavo. Koncept osvetlitve in izbor svetil se zasnuje tako, da

se upošteva ambientalne kakovosti prostora, varnostne zahteve in predpise s področja osvetljevanja.

Na celotnem območju naselja Šmarje Sap se uredi dostop do širokopasovnega omrežja za vse objekte. Uporabi se različne možne tehnološke rešitve, ki pa morajo biti izvedene tako, da ne bodo povzročale negativnih vplivov na prostor (EM sevanje, vizualna izpostavljenost).

KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

V središču naselja Šmarje Sap se še naprej ohranja mešanica družbene, poslovne in mešane dejavnosti ter stanovanj. Na območju za krajevno skupnostjo se po selitvi betonarne sprostijo nove površine, ki se jih nameni za mestotvorne (oskrbne in storitvene) dejavnosti.

Delujoče pokopališče se opredeli kot zelene površine – pokopališče, staro pokopališče ob Ljubljanski cesti pa kot parkovne zelene površine.

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja, kjer se nahaja proizvodnja in prodaja betonskih izdelkov, kulturni dom in nekaj stanovanjskih hiš. Območje se prestrukturira tako, da se celotno uredi središče naselja. Z ureditvijo se uredi javni prostor ter zagotovi nove površine za stanovanja.

OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI:

Pri urbanistični in programski analizi območja je bil izdelan preizkus zazidave in presoja razvoja območja glede na širši kontekst razvoja kraja.

Območje urejanja SŠ27 - Šmarje SAP - kulturni center, se nahaja v središču naselja. Območje na novo predvidene pozidave se nahaja v središču kraja in je namenjeno razvoju osrednjih dejavnosti kraja ter stanovanjskim površinam. Lokacija zazidave omogoča dobro prometno dostopnost. Na južnem robu območja poteka medkrajevna cesta, na vzhodnem robu je nadvoz nad avtocesto. Na severnem robu poteka železniška proga in avtocesta, na zahodnem robu se nahaja osnovna šola. Na lokaciji se ob medkrajevni cesti nahaja kulturni dom v dotrajanem in nefunkcionalnem objektu v katerem se nahaja tudi nekaj stanovanj. V osrednjem delu lokacije se nahaja nekaj enodružinskih hiš in objekti pripadajoči obrtno - proizvodni dejavnosti, ki je opuščena in objekti niso v funkciji. Obstoječe stanje na območju je funkcionalno in programsko neustrezno in degradirano zaradi opuščene obrtne dejavnosti. Morfologija, način in tip zazidave je naključen s serijo prizidav in po lokaciji raztresenih pomožnih objektov ter predstavlja z urbanističnega vidika neustrezno tako programsko kot funkcionalno stanje prostora.

Izhodišče predvidenega OPPN je zato vzpostavitev programsko in urbanistično zaokroženega območja v centru naselja, ki bo prispevalo k razvoju kraja in se prostorsko in programsko navezalo na obstoječe centralne dejavnosti in stanovanjsko gradnjo, ki je pretežna namembnost v kraju.

Cilji urejanja prostora in prostorski razvoj

Obravnavano območje se nahaja v centru kraja in je v obstoječem stanju degradirano in programsko v večjem delu ne ustreza usmeritvam za centralne dejavnosti (CU). Cilj ureditve območja, ki se nahaja v centru kraja je vzpostavitev prostorske ureditve, ki bo skupaj z območjema ŠS22 (šola) in ŠS29 (cerkev, pošta), ki se nahajata levo in desno od obravnavanega območja tvorila celovito centralno območje kraja ob glavni cesti in uravnotežen razvoj stanovanjske gradnje.

Za širšo urbanistično situacijo kraja je značilno, da se vsi javni programi nizajo ob glavni cesti, preostali del naselja pa tvori stanovanjska gradnja. Javni programi so koncentrirani na osnovne funkcionalne programe, saj naselje kot pretežno stanovanjsko gravitira na večje upravno in storitveno središče Grosuplje.

OPN predvideva v obravnavanem območju vzpostavitev centralnih dejavnosti (CU)-, ki formirajo center naselja Šmarje SAP. V območju se skladno z OPN (19. člen - Razvoj dejavnosti po naseljih) in urbanističnimi usmeritvami za Šmarje SAP predvideva da se oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti usmerja v centre kjer imajo možnost dolgoročnega razvoja in kjer se jim bo zagotavlja dobra dostopnost, v čim večji meri z javnim prometom, kolesarskimi in peš potmi.

Širitve naselij za organizirano stanovanjsko gradnjo se načrtuje predvsem v osrednjem urbaniziranem delu občine, v naseljih Grosuplje in Šmarje Sap, ki sta zaradi svoje razvitosti, opremljenosti s centralnimi funkcijami in dobrimi prometnimi povezavami najbolj primerni za umestitev novih stanovanjskih površin.

Sedanje in prihodnje potrebe v prostoru glede na strateške usmeritve:

V območju se ob glavni cesti nahaja kulturni dom, ki funkcionira v manj ustreznih prostorih. Predvideva se prenova ali novogradnja objekta, ki bi zagotovil ustrezno funkcionalnost za družbene dejavnosti kraja. Javne vsebine in storitve se predvidevajo ob Ljubljanski cesti kot del razvoja centralnih dejavnosti ob glavni prometnici. Del lokacije, kjer je opuščena proizvodna dejavnost in delno razpršena gradnja enodružinskih hiš je predviden za večstanovanjske objekte, ki bi omogočile zgoščevanje naselitve v centru kraja skladno s strateškimi usmeritvami.

V OPN Grosuplje so za območje predvidena izhodišča, ki so se pri pripravi OPPN presojala glede na urbanistično in programsko analizo prostora ter možnega razvoja.

Določila OPN za območje SŠ27

Dopustna je gradnja objektov namenjena servisnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, stanovanjem ter ureditvi parkirnih in zelenih površin. Nova individualna stanovanjska gradnja ni dovoljena. Novi objekti morajo v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti.

Dopustna izraba: FI = 0,6, FZ = 0,3, DOBP = največ 50%; višinski gabariti: K+P+2;

OPPN se ne izvede dokler se iz enote v celoti ne odstrani proizvodna dejavnost (betonarna). Za ozelenitev se mora uporabiti tudi srednje velika in velika drevesa. Zagotovi se javne parkirne površine.

Zazidalni preizkus izdelan na podlagi izhodišč za prostorski razvoj predvideva, da se glede na programska izhodišča in urbanistično preveritev lokacije izhodiščna določila uskladijo glede na predvideni razvoj območja in širše okolice.

Programska analiza:

Lokacija kulturnega doma ob glavni cesti je ustrezna in je vpeta med osnovno šolo in območje cerkve. Programsko predstavlja ustrezno vsebino, ki se navezuje na osrednje dejavnosti kraja. Predvidena lokacija se glede na širše območje dejavnosti tako prostorsko kot programsko ohrani.

V notranjosti lokacije se nahajajo objekti obrtne dejavnosti in enodružinske hiše. Glede na osrednjo lego območja v kraju, ki vzpostavlja ob glavni cesti družbene dejavnosti in glede na bližino osnovne šole so obrtno - proizvodne dejavnosti neustrezna vsebina. Bolj primerna vsebina so stanovanjske površine, saj imajo zaradi dobre prometne dostopnosti in bližine družbene infrastrukture kvalitetno lokacijo. Zaradi zgoščevanja centra naselja in kvalitete lokacije je predlagana možnost gradnje večstanovanjskih objektov, ki bodo s svojo zunanjo ureditvijo in navezavami na širše območje tvorili tudi odprto in prehodno območje med javnimi površinami šole in cerkve. Takšen način zazidave bi za razliko od manjših parcel enodružinskih hiš vzpostavil širše javno območje v centru kraja.

Prostorska analiza:

Lokacijo glede pozicije in dostopnosti definira glavna cesta ob južnem ob kateri so nanizane centralne dejavnosti in osrednji ter severni del parcele, kjer se v širšem območju formira stanovanjska gradnja. Velikost območja dopušča urbanistično zasnovo skladno z vzpostavljeno organizacijo prostora v centru kraja s pozicijo kulturnega centra ob glavni cesti in stanovanjskega območja v osrednjem delu. Lokacija prostorsko omogoča zgostitev stanovanjske pozidave kot zamenjave obstoječih proizvodnih dejavnosti.

Urbanistična zasnova:

Nova ureditev območja bo skupaj z zunanjo ureditvijo tvorila sodobno zasnovano in prepoznavno oblikovano območje centra naselja, ki bo z že obstoječimi programi tvorilo novo ožje središče kraja. Preobraženo območje naj bi s svojo podobo, vsebino in ureditvijo prostora zaokrožilo centralno območje kraja.

Širše območje urbanistične zasnove lahko opredelimo kot pravokotnik med avtocesto na severu, medkrajevno državno cesto na jugu osnovno šolo na zahodu in Lahovo cesto na vzhodu. Območje obravnave, ki leži dejansko v samem centru naselja je glede na svojo mikrolokacijo neustrezno izkoriščeno.

Znotraj širšega območja pozidave lahko razberemo različne tipološke vzorce in smeri pozidav, tako da ne bi mogli govoriti o prevladujoči smeri pozidave ali prevladujočem morfološkem vzorcu, na katerega bi bilo smiselno nasloniti celotno urbanistično zasnovo novega kompleksa.

Edino širše vodilo je nizanje mesto tvornih dejavnosti ob Ljubljanski cesti, kar pomeni z urbanističnega vidika tudi vzpostavljanje gostejše in višje zazidave v centru naselja, kamor spada tudi obravnavano območje.

Zaradi navedenega zazidalni preizkus pri zasnovi novih stavbnih volumnov izhaja iz različnih robnih pogojev ter prednostno obravnava oblikovanje javnih - zunanjih prostorov z namenom vzpostavitve povezanega središča kraja, ki je v obstoječem stanju fragmentirano nanizano ob glavni cesti.

Programska zasnova z mešano rabo in poudarkom na mesto tvornih programih skupaj z že obstoječimi sedaj urbanistično razdrobljenimi in nepovezanimi javnimi programi tvori novo upravno kulturno središče kraja s poudarkom na vzpostavitvi in ureditvi javnega prostora.

Celotno območje, ki sicer tvori urbanistično funkcionalno celoto je razdeljeno na dva programska sklopa. Pri tem pa posamezna faza deluje kot urbanistično zaključena funkcionalna enota. Prvi sklop predvideva izgradnjo kulturnega središča z javnim trgom, ki vzpostavlja center kraja ob glavni cesti z navezavo na javne površine ob cerkvi in območje šole.

Drugi sklop, ki ga je možno tudi fazno izvajati je manjše naselje večstanovanjskih objektov. Stanovanjska zazidava predvideva vzpostavitev volumnov objektov, ki omogočajo prehodnost v smeri vzhod / zahod zaradi povezav širšega območja in vzpostavitev parkovnih površin v zunanji ureditvi. Območje naselja je glede na pogoje in obliko lokacije obravnavano v dveh sklopih volumnov. Na večjem delu parcele za kulturnim domom je predvidena postavitev dveh objektov v volumnih velikosti javnega objekta, na robu območja v S.Z vogalu, kjer so manjše prostorske možnosti je predvidena izgradnje dveh manjših objektov, vila-blokov.

Mirujoči promet je predviden v podzemni garaži, parkirna mesta za obiskovalce kulturnega centra so predvidena na delno terenu in v garaži. Prometni dostop je omejen na obstoječo dovozno cesto s katere so predvideni vsi štirje cestni priključki za prostorske podenote.

Zasnova zunanje ureditve v urbanističnem preizkusi temelji na dveh sklopih - javnem in poljavnem. Območje okoli kulturnega centra je predvideno kot tlakovana ploščad - javni trg. trg je zasnovan kot interaktivni zunanji javni prostor kulturnega centra in omogoča tudi izvedbo občasnih prireditev na prostem. Območja okoli večstanovanjskih objektov so predvidena kot parkovna ureditev s pešpotmi, ki zagotavljajo navezave na širše območje.

Območje ŠS27 je po OPN območje CU-urbano središče. V OPN za območje CU veljajo naslednja izhodišča

NAMENBNOST POSEGOV V PROSTOR
<p>(1.) Namenska raba na območju urbano središče - območja pretežno namenjena za trgovske, hotelske in podobne gostinske stavbe, ter za stavbe za opravljanje osebnih storitev, stavbe za kulturo, javno upravo in stanovanjske stavbe;</p>
<p>(2.) Dopustne gradnje in drugi posegi Dopušča se uporaba obstoječe gradnje in nove naslednje vrste rabe objektov oziroma drugi posegi: 73. člen – točke: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27a, 27b, 28a, 30, 31, 32;</p>
<p>(3.) Dejavnosti Bivanje, trgovske dejavnosti, gostinstvo in turizem, storitvene in poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, vzgoje in izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti.</p>
VELIKOST IN OBLIKOVANJE
<p>(1) Dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo Upoštevati je treba normative in standarde, ki urejajo posamezno področje dejavnosti. Praviloma velja: FI = največ 1,5 FZ = največ 60% DOBP = najmanj 20 %;</p>
<p>(2) Višinski gabariti in oblikovanje objektov</p> <ul style="list-style-type: none"> – Višina objektov mora upoštevati višino že zgrajenih sosednjih objektov v enoti urejanja prostora iste namenske rabe; – Pri večstanovanjskih hišah: največ K+P+4 ali K+P+3+M; – Pri objektih osnovne preskrbe, drugih poslovnih in storitvenih ter centralnih dejavnosti: največ K+P+3 ali K+P+2+M; – Pri eno in dvostanovanjskih hišah: največ K+P+2 ali K+P+1+M;

Določila OPN za območje SŠ27

- novi objekti morajo v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti,
- zagotovi se javne parkirne površine,
- dopustna izraba: FI=0,6, FZ=0,3, DOBP=največ 50%; višinski gabariti: K+P+2,
- višina objektov mora upoštevati višino že zgrajenih sosednjih objektov v enoti urejanja prostora iste namenske rabe.

Pri urbanistični in programski analizi je bilo ugotovljeno, da sicer določila iz OPN za CU dopuščajo bistveno večjo gostoto zazidave, določila za območje SŠ27 pa je glede na stanje na lokaciji in razvojna izhodišča potrebno smiselno uporabiti pri določilih OPPN.

- javne in servisne dejavnosti v pritličju

glede strukturo javnih površin in rabo prostora se javne in servisne dejavnosti razvijajo ob glavni cesti (Ljubljanska cesta). Potrebe po večjem obsegu javnih in servisnih dejavnosti v območjih znotraj naselbine, ki je pretežno stanovanjskega značaja se ne izkazujejo. Zaradi navedenega je kot javni program predvideno območje Eu1-kulturni dom, ki je neposredno ob glavni cesti in tvori programsko središče kraja skupaj s cerkvijo na levi strani in šolo na desni strani. V sklopu ureditve kulturnega doma so predvidene tudi javne površine vhodni trg ob Ljubljanski cesti in prireditveni trg na južni strani. Celotno območje kulturnega doma je predvideno kot javna površina. Preostali del območja Eu2, 3 in 4 je namenjen večstanovanjski gradnji v objektih, ki tlorisno nimajo velikih površin in so enakomerno razporejeni po lokaciji za zagotavljanjem čim več zelenih in bivalnih površin. Zazidava glede na možnosti lokacije ne tvori strnjene stavbnega tkiva in novega uličnega prostora zaradi omejene prometne dostopnosti.

Predlog urejanja prostora v OPPN - Eup-1 je v celoti namenjena javnim dejavnostim, Eup 2, 3 in 4, kjer je predvidena večstanovanjska gradnja se navede, da so v pritličju dopustne javne in servisne dejavnosti, niso pa obvezne.

Zagotovi se javne parkirne površine:

Predlog urejanja prostora v OPPN - Javne parkirne površine se zagotovijo skladno s programsko usmeritvijo enot urejanja prostora za območje kulturnega doma (zaradi zagotavljanja odprtega javnega prostora je večinsko predvideno parkiranje v kletni etaži). V Eup 2,3 in 4 se zagotovijo ustrezne parkirne površine skladno z OPN kolikor bodo v pritličjih prostori namenjeni javnimi ali servisnim dejavnostim skladno z dopustnimi namembnostmi v OPPN.

- dopustna izraba: FI=0,6, FZ=0,3, DOBP=največ 50%; višinski gabariti: K+P+2

FI

Pri pripravi OPPN je bilo ugotovljeno, da izhodišča za SŠ27 glede dopustne izrabe prostora v treh enotah Eu urejanja (Eu1, 3 in 4) dopuščajo manj kot je obstoječe stanje. Manjša dopustna izraba je posebno problematična pri območju kulturnega doma, saj bi pomenila, da se obstoječi kulturni dom ne more niti rekonstruirati s kakšno manjšo prizidavo, če bi se gradil na novo, kot je predvideno pa površine ne bi zadostovale predvidenemu javnemu programu.

Predlog urejanja prostora v OPPN je predvidel FI sorazmerno s programskimi izhodišči in možnostmi lokacije. Predvideni faktorji so manjši od dopustnih 1,5 za območja CU razen v območju Eu1, kjer je bil predviden višinski poudarek.

Za centralna območja naselij je strateško urbanistično izhodišče zgostitev zazidave v urbanistično primernem okvirju in razvojno ni smiselno, da OPPN določi manjšo zazidavo kot je obstoječa za centralni del naselja.

Predlog korekcije v OPPN je FI 1,2 za kulturni dom (zmanjšana etažnost na P+3) in 1,0 za ostala območja urejanja.

FZ

Predlog urejanja prostora v OPPN predvideva nekoliko večji faktor 0,35 za območje Eu1 - javni program, kar je smiselno zaradi možnosti razvoja javnega programa, ostali faktorji ne presegajo izhodišč.

DOBP

Faktor 50% DOBP je v OPPN zagotovljen ob upoštevanju izhodišč glede parkiranja v kletnih etažah in zagotavljanja javnih parkirnih mest v okvirju območja Eu1 - kulturni dom.

ETAŽNOST IN VIŠINSKI GABARITI

Višinski gabariti so predvideni glede na programsko vsebino območja z višjo etažnostjo za kulturni dom, ostale etažnosti se prilagajajo relativnim višinam javnih objektov (šola in cerkev) v sosednjih območjih. Ker gre za centralno območje CU je urbanistično razvojno smiselno, da se dopusti etažnost P+3. Kulturni dom je bil v OPPN predviden kot višinski poudarek območja zaradi svoje javne funkcije, lahko pa se tudi prilagodi na enotni višinski gabarit P+3. Predlog korekcije je etažnost P+3 za celotno območje urejanja. Etažnost do P+3 je možna ob upoštevanju FI in FZ.

Iz navedenega sledi, da bo območje OPPN Šmarje Sap - kulturni center nadgrajevalo dejavnosti, ki so v centru Šmarje sap že zdaj prisotne. Območje se razvija skladno z Urbanističnim načrtom Šmarje Sap (62. člen OPN) in se bo na ta način razvijalo tudi v prihodnje. V preteklosti je bil sprejet OPPN Šmarje - staro pokopališče, s katerim se je pridobilo nove poslovno - stanovanjske površine. Z njim se je tudi staro opuščeno pokopališče uredilo v javni park. Območje med obema OPPN in neposredna bližina območja predstavlja strogi center naselja Šmarje Sap, katerega cilj je, da se krepí njegova funkcija tudi v prihodnosti z vsebinami OPPN Šmarje sap - kulturni center ter s spremembami in dopolnitvami OPN 3, v sklopu katerega pripravljamo nov urbanistični načrt Grosuplje - Šmarje sap.

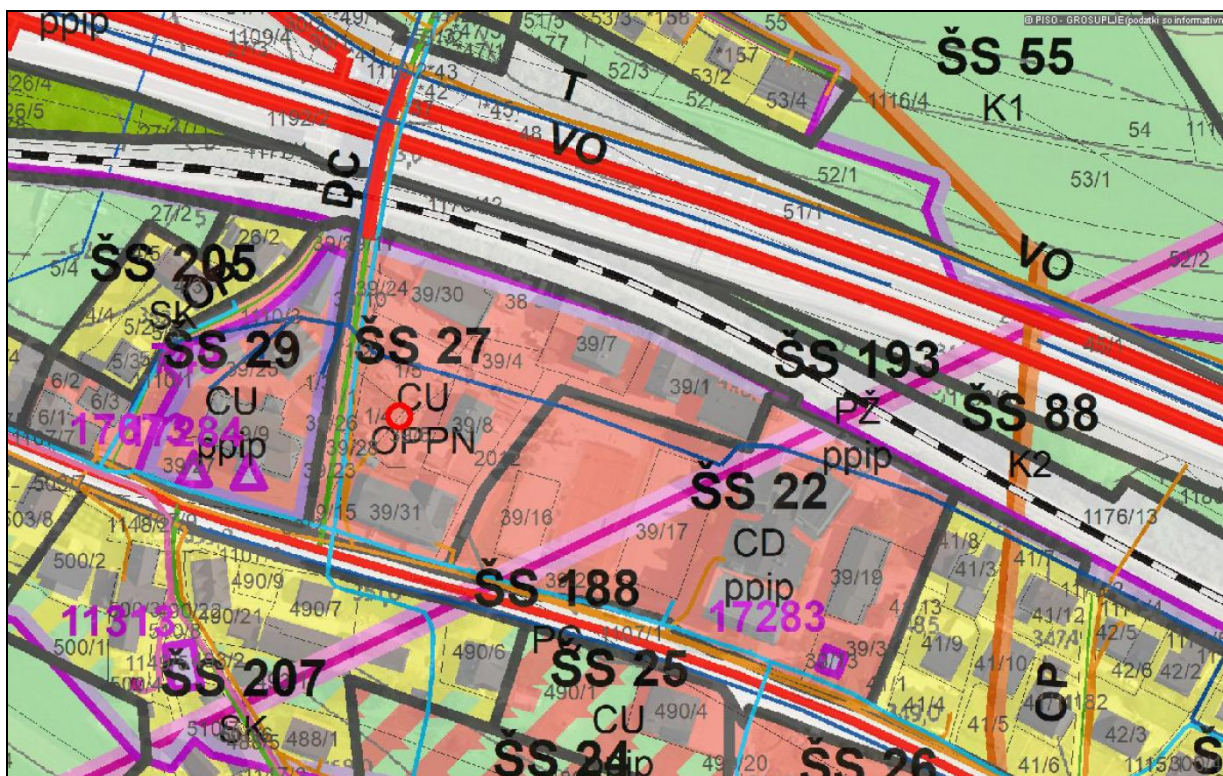
PODATKI IN PRIKAZ STANJA PROSTORA

UVOD

V OPN Občine Grosuplje je za območje ŠS 27 -CU določena izdelava OPPN, zato se je občina odločila pristopiti k izdelavi omenjenega OPPN.

Območje na novo predvidene pozidave se nahaja v središču kraja in je namenjeno razvoju osrednjih dejavnosti kraja ter stanovanjskim površinam. Lokacija zazidave omogoča dobro prometno dostopnost. Na južnem robu območja poteka medkrajevna cesta, na vzhodnem robu je nadvoz nad avtocesto. Na severnem robu poteka železniška proga in avtocesta, na zahodnem robu se nahaja osnovna šola.

Na lokaciji se ob medkrajevni cesti nahaja kulturni dom v dotrajanem in nefunkcionalnem objektu v katerem se nahaja tudi nekaj stanovanj. V osrednjem delu lokacije se nahaja nekaj enodružinskih hiš in objekti pripadajoči obrtno – proizvodni dejavnosti, ki niso delujoči. Obstoječe stanje na območju je funkcionalno in programsko neustrezno in degradirano zaradi opuščene obrtne dejavnosti. Morfologija, način in tip zazidave je naključen s serijo prizidav in po lokaciji raztresenih pomožnih objektov ter predstavlja z urbanističnega vidika neustrezno tako programsko kot funkcionalno stanje prostora.



Prikaz stanja

LEGENDA

♦ ♦ ♦ ♦ MEJA OBČINE

ENOTE UREJANJA PROSTORA

— MEJA OBMOČJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

SS	STANOVANJSKE POVRŠINE
SK	POVRŠINE PODEŽELJSKEGA NASELJA
SP	POVRŠINE POČITNIŠKIH HIŠ
C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
CU	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
CD	DRUGA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
IG	GOSPODARSKE CONE
IK	POVRŠINE Z OBJEKTI ZA KMETJSKO PROIZVODNJO
BT	POVRŠINE ZA TURIZEM
ZS	POVRŠINE ZA ODDIH, REKREACIJO IN ŠPORT
ZP	PARKI
ZD	DRUGE UREJENE ZELENE POVRŠINE
ZK	POKOPALIŠČA
PC	POVRŠINE CEST
PZ	POVRŠINE ŽELEZNIC
O	OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
E	OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
	RAZPRŠENA GRADNJA - ZEMLJIŠČE POD STAVBO IZVEN OBMOČJU STAVBNIH ZEMLJIŠČ (INFORMACIJA O DEJANSKEM STANJU)
OBMOČJA KMETJSKIH ZEMLJIŠČ	
K1	NAJBOLJŠA KMETJSKA ZEMLJIŠČA
K2	DRUGA KMETJSKA ZEMLJIŠČA
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
G	GOZDNA ZEMLJIŠČA
OBMOČJA VODA	
VC	CELINSKE VODE
OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ	
N	OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
f	OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE ZUNAJ NASELJA

OBMOČJA, VEČJA OB 5000 M2, KJER NAMENSKA RABA SPREMINJA OSNOVNO DEJANSKO RABO V NARAVI

	KMETJSKA ZEMLJIŠČA (DEJANSKA RABA)
	GOZD IN OSTALE PORASČENE POVRŠINE (DEJANSKA RABA)
	VODE (DEJANSKA RABA)

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

	OBJEKTI VODOVODNEGA OMREŽJA
VP	OMREŽJE PITNE VODE
VO	OMREŽJE ODPADNIH VODA
	RAZDELILNA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
	TRANSFORMATORSKA POSTAJA
DV 20 kV	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE
TV	TOPLOVODNO OMREŽJE
	OBJEKTI KOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA
T	KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE
DC	AVTOCESTE IN HITRE CESTE
DP	DRUGE DRŽAVNE CESTE
LC	LOKALNE CESTE
OP	KOLESARKE IN DRUGE POTI
Ž	ŽELEZNIŠKO OMREŽJE
	OSKRIBNO OBMOČJE DALJINSKEGA SISTEMA OSKRBE S TOPLOTO

MEJE OBMOČIJ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

	OBMOČJE SPREJETEGA IN VLJAVNEGA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA
	01. DPN za dograditev priključka Šmarje-Sap na javnocestnem odseku Malence - Šmarje-Sap
	02. LN za gradnjo enostranskega spremnjajočega objekta tipa 2 na AC odseku Šmarje-Sap - Vitanja Gora
	03. DLN za daljnovod 2x110 kV RTP-Grosuplje
	04. DPN za nadvoz čez železniško progo s priključkom na cesto R3-646 ter priključkom na Kadunovo in Industrijsko cesto v Grosupljem RTP Trebnje
	OBMOČJE SPREJETEGA IN VLJAVNEGA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA
	01. OLN Šmarje Sap
	02. OLN za zadrževalnik bičje - Grosuplje
	03. OPPN za Gospodarsko cono Jug
	04. UN kamniolom Šmarje
	05. UN odlagališče odpadkov Špaja dolina
	06. UN Peskolep Piele
	07. UN pokopališče - Grosuplje
	08. UN Pri Bambiču
	09. UN Upravni inženirski
	10. UN za zadrževalnik Veliki potok
	11. ZN Dvori III
	12. ZN Dvori IV
	13. ZN Eurotrans
	14. ZN Gospodarska cona - sever
	15. ZN nova soia Brnje
	16. ZN obrtna cona V PENTLI
	17. ZN Pri pošti
	18. ZN Turistično oskrbovalni center TOC II
	19. ZN Turistično oskrbovalni center TOC III

VARSTVENI REŽIMI

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

6023	SPOMENIK
11314	REGISTRIRANA KULTURNA DEDIŠČINA
2011298	VPLIVNO OBMOČJE SPOMENIKA
3001833	VPLIVNO OBMOČJE REGISTRIRANE KULTURNE DEDIŠČINE

VARSTVO NARAVE

3900000	NATURA 2000
39400	EKOLOŠKO POMEMBNA OBMOČJA
1458	ZAVAROVANO OBMOČJE
7747	NARAVNA VREDNOTA

VARSTVO VODNIH VIROV - VODOVARSTVENA OBMOČJA

	VODNO ZAJETJE
3	VODOVARSTVENO OBMOČJE

VOJNA GROBIŠČA

	VOJNO GROBIŠČE
	EVIDENTIRANO PRIKRITO VOJNO GROBIŠČE

VARSTVO GOZDOV

GV	OBMOČJA VAROVANIH GOZDOV
----	--------------------------

VARSTVO PRED ŠKODLJIVIM DELOVANJEM VODA

razredi poplavne nevarnosti

	OBMOČJE VELIKE POPLAVNE NEVARNOSTI
	OBMOČJE SREDNJE POPLAVNE NEVARNOSTI
	OBMOČJE MAJHNE POPLAVNE NEVARNOSTI
	OBMOČJE PREOSTALE POPLAVNE NEVARNOSTI
	OBMOČJE VELJAVNOSTI KRPN

poplavna ogroženost

P1	POPLAVNA OGROŽENOST - ZELO REDKE POPLAVE
P2	POPLAVNA OGROŽENOST - REDKE POPLAVE
P3	POPLAVNA OGROŽENOST - POGOSTE POPLAVE

različne površine

	RAZLIČNE POVRŠINE POPLAVNIH VODA
--	----------------------------------

poplavni dogodki

	OBMOČJE POPLAVNIH DOGODKOV
--	----------------------------

varstvo pred erozijo (opozorilna karta)

E	EROZIJSKO OBMOČJE (ZAŠČITNI UKREPI - OBIČAJNI)
---	--

OBRAMBA IN ZAŠČITA

	OBMOČJE OBRAMBE
OO-PG	-
OO-IR	- IZKLJUČNA RABA
OO-MIR	- MOŽNA IZKLJUČNA RABA

POTRESNA NEVARNOST

0.200	POTRESNA NEVARNOST - PROJEKTI POSPEŠKI TAL
-------	--

VARSTVENI PASOVI IN KORIDORJI

Prikaz stanja - legenda

PODATKI O DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČ

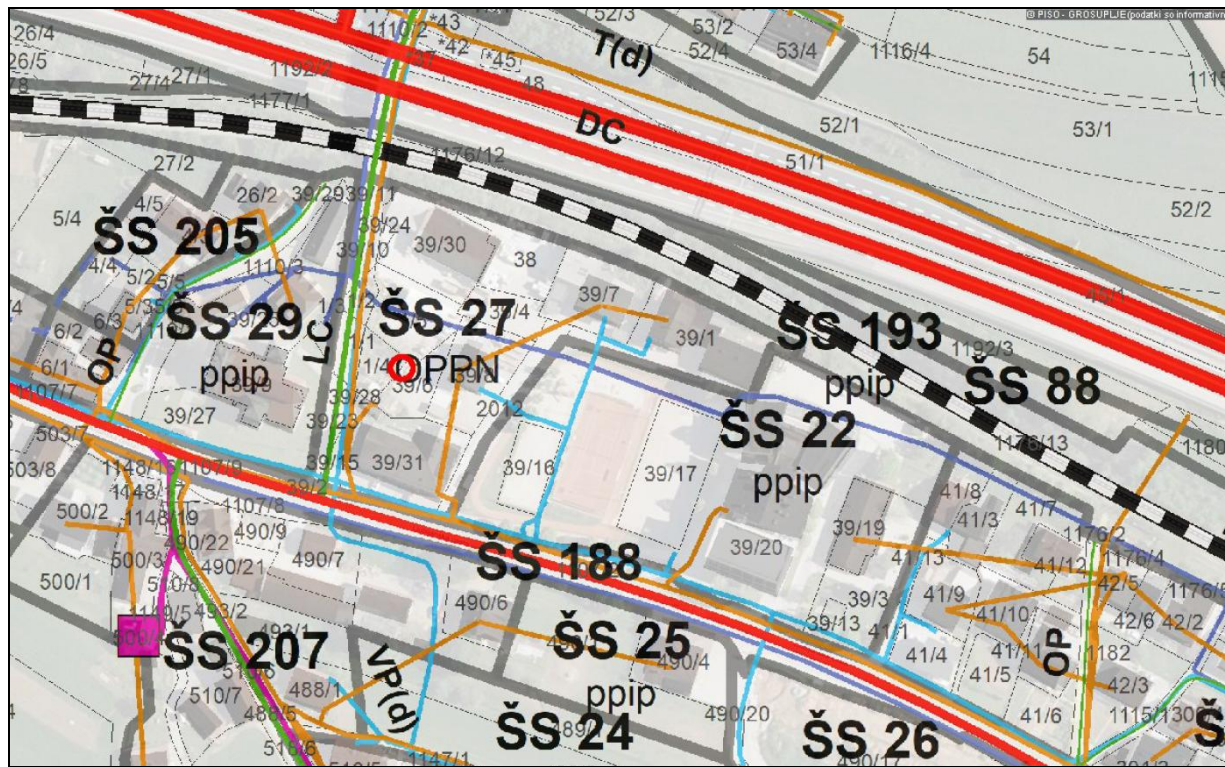
Dejanska raba zemljišč je povzeta po podatkih GURS.



Prikaz dejanske rabe zemljišč po podatkih GURS

PODATKI O GOSPODARSKI JAVNI INFRASTRUKTURI

Ob robu območja OPPN potekajo državne in občinske ceste, območje se napaja iz občinske ceste.



KLJUČNA OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- - - Železnice

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Prenosni elektroenergetski vodi
- Prenosni plinovodi

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



Prikaz stanja – javna gospodarska infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura

Na območju OPPN se ne nahaja javna kanalizacijska in vodovodna infrastruktura.

Javna gospodarska infrastruktura

Na območju OPPN se nahaja javna električna infrastruktura. Vsi elektro vodi potekajo podzemno v kanalizacijskih ceveh. Po območju poteka tudi komunikacijska infrastruktura.

STROKOVNE PODLAGE

SEZNAM STROKOVNIH PODLAG:

1. Elaborat ekonomike, Espri d.o.o., Novo mesto; junij 2021,
2. Predhodne arheološke raziskave, dr. Gojko Tica univ.dipl.areholog.; april 2022,
3. Prometna študija, IB-KOM d.o.o., Šentjur; št. proj. P-0012; junij 2021,
4. Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov, Provia d.o.o.; št. proj: PR544, junij 2021.

Strokovne podlage se nahajajo v ločenih mapah, ki so sestavni del OPPN.

KONKRETNE SMERNICE IN MNENJA

PREGLED IN ANALIZA KONKRETNIH SMERNIC IN MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Odločba o tem, ali je za plan, Občinski podrobni prostorski načrt Šmarje Sap – kulturni center, treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO):

Republika Slovenija Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Sektor za okoljske presoje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Številka odločba: 35409-222/2020/3

Datum izdaje odločbe: 7.10.2020

V postopku priprave in sprejema plana, Občinskega podrobnega prostorskega načrta Šmarje Sap – kulturni center, ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Za plan ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so podali konkretne smernice in prva mnenja na podlagi osnutka OPPN:

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	DATUM IZDAJE	ŠTEVILKA DOKUMENTA
RS Ministrstvo za kulturo	1.10.2020	35012-129/2020-4
Zavod RS za varstvo narave	16.9.2020	3-III-890/2-O-20/NH,AG
RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode; Sektor območja srednje Save	25.1.2021	35020-114/2020
Elektro Ljubljana	20.10.2020	2878
Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditve in stanovanja	11.11.2020	35034-63/2020/2-10922-06
Ministrstvo za infrastrukturo, DRSl; Sektor za upravljanje cest Območje Ljubljana	23.3.2021	37167-654/2021-12
DARS	21.9.2020	7.0.2./D-41/20-PTPP/VD-2220
Javno komunalno podjetje Grosuplje	30.9.2020	6-325/2020
Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	16.9.2020	350-145/2020-2-DGZR
Občina Grosuplje, Urad za komunalno infrastrukturo	20.11.2020	3503-0005/2020
Energetika Ljubljana	7.4.2021	JPE-302-009/2021-002 RP-184
Telekom Slovenije	14.9.2020	17610201-00111202009020004
Ministrstvo za infrastrukturo	2.4.2021	350-28/2020/292-02621181

Analiza konkretnih smernic in prvih mnenj nosilcev urejanja prostora s pojasnili o njihovem upoštevanju:

RS Ministrstvo za kulturo
datum izdaje: 1.10.2020;
št. dokumenta: 35012-129/2020/4

Predlogi rešitev in ukrepov za varstvo ter opredelitev do načrtovanih prostorskih ureditev: Ker obravnavana zemljišča ležijo na območju registriranega arheološkega najdišča, je potrebno še v času priprave prostorskega akta opraviti predhodne arheološke raziskave, in sicer:

- Izkop strojnih testnih jarkov. Pregledanih mora biti 3% površin dostopnega območja
- Na podlagi rezultatov terenskega pregleda se določi obseg in način nadaljnjih predhodnih arheoloških raziskav oziroma drugi ukrepi za varstvo arheoloških ostalin.
- Skladno s 34. členom ZVKD-1 mora predhodne arheološke raziskave in ukrepe za varstvo arheoloških ostalin zagotoviti investitor posega.
- Pred izvedo predhodnih arheoloških raziskav je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo.
- V primeru odkritja izjemnih najdb se lahko zahteva sprememba predlaganih rešitev in prezentiranje arheoloških ostalin in situ.

Skladno z navedenim je potrebno popraviti 36. člen osnutka odloka tako, da se glasi:

»(1) Na obravnavanem območju se nahaja registrirana kulturna dediščina EŠD 11885 – Šmarje Sap - arheološko območje.

(2) V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede enot kulturne dediščine, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja registrirana enota ali območje kulturne dediščine pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

(3) V času priprave prostorskega akta je potrebno opraviti predhodne arheološke raziskave, in sicer:

- izkop strojnih testnih jarkov, pregledanih mora biti 3% površin dostopnega območja;
- na podlagi rezultatov terenskega pregleda se določi obseg in način nadaljnjih predhodnih arheoloških raziskav oziroma drugi ukrepi za varstvo arheoloških ostalin;
- skladno s 34. členom ZVKD-1 mora predhodne arheološke raziskave in ukrepe za varstvo arheoloških ostalin zagotoviti investitor posega;
- pred izvedo predhodnih arheoloških raziskav je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo;
- v primeru odkritja izjemnih najdb se lahko zahteva sprememba predlaganih rešitev in prezentiranje arheoloških ostalin in situ.«

Priporočilna smernica:

Zaradi neposredne bližine kulturnega spomenika Šmarje Sap – Cerkev Device Marije (EŠD 749) predlagamo, da se za prostorsko enoto EU-1 (kulturni dom) predlagani višinski gabarit K+P+5 zmanjša v maksimalni gabarit K+P+3, da se cerkev ohrani kot višinska dominantna v obravnavanem prostoru.

Narejene so bile predhodne arheološke raziskave.

Obrazložitev – višina kulturnega doma::

Za urbanistični razvoj centra kraja je dolgoročno predvideno, da se ob glavni cesti, ob kateri se formira javni program omogoči nekaj višji gabarit objektov, ki bodo tvorili ulični niz javnega programa. Tudi ob predvideni višini max. 19,50 m je zvonik višine 35 m še vedno prostorska dominantna v veduti.

Pri dopustnem višinskem gabaritu na območju kulturnega doma je pomembno tudi, da se na prostorsko omejeni lokaciji dopusti dolgoročna možnost za razvoj programske vsebine na lokaciji v kolikor se izkažejo potrebe.

Zavod RS za varstvo narave
datum izdaje: 2.2.2022;
št. dokumenta: 3-III-890/2-O-20/NH,AG

Območje leži izven posebnih varstvenih območij zato nima konkretnih smernic.

RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save
datum izdaje: 25.1.2021
št. dokumenta: 35020-114/2020

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za pripravo OPPN Šmarje Sap - kulturni dom, Grosuplje, (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet sklep o pripravi OPPN, z dne 6. 7. 2020, (v nadaljevanju: Sklep) in osnutek Odloka za pripravo OPPN Šmarje Sap - kulturni dom, Grosuplje št. 19/08, Ljubljana, avgust 2020, ki ga izdelala družba Guzič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril - Metodov trg 15, 1000 Ljubljana, v nadaljevanju je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami ter naslednje konkretne smernice oz. usmeritve:

1. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je treba upoštevati usmeritve za načrtovanje, podane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje.
2. Pri pripravi OPPN je treba upoštevati vse podatke, ki so dostopni na spletišču eVode na naslovu <http://www.evode.gov.si/> in naslednje podatke, ki so dostopni na navedenem naslovu oz. na sedežu DRSV:
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015).
4. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno prednostno predvideti ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike. če ponikanje ni možno, kar je treba računsko dokazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok, število izpustov naj bo čim manjše.
5. Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim in stanje voda, je treba v skladu z 150. in 151.a členom ZV-1 pridobiti Vodno soglasje ali Mnenje, ki ga izda naslovni organ. Vodno soglasje ali mnenje je treba pridobiti za:

- poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču ,
 - poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po tem zakonu
 - poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice,
 - poseg na varstvenih in ogroženih območjih,
 - poseg zaradi odvajanja odpadnih voda,
 - poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanje vode v vodonosnik ,
 - hidromelioracija in druga kmetijska operacija, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.
6. Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba dosledno upoštevati Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09) ter Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 007- 59/2018).
 7. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen ZV-1, Uradni list RS, št. 67/2002, 57/2008).
 8. V OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
 - celotna ureditev, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice, vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura,
 - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda na območju.
 9. Izvedba OPPN, Šmarje Sap - kulturni dom, Grosuplje, verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Določila in ukrepi za varstvo pred poplavami in erozijo so podani v odloku in grafičnem delu OPPN.

Elektro Ljubljana
datum izdaje: 20.10.2020;
št. dokumenta: 2878

POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

Predvidene prostorske ureditve, podane v osnutku predmetnega OPPN segajo v območje varovalnega pasu obstoječega nizkonapetostnega podzemnega in nadzemnega NN voda.

1. Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo, umike in ustrezno mehansko zaščito naših vodov in naprav, kjer je to potrebno in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav s strani upravljavca distribucijskega omrežja, kar mora biti zajeto v varnostnem načrtu.
2. Investitor bo moral k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in morebitne prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov na tem območju.
3. Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave mora investitor naročiti pri Elektro Ljubljana, d.d. Ob naročilu le te mora investitor priložiti dokumentacijo s katere bo razvidna natančna lokacija in gabariti predvidenih objektov ter predvidena priključna moč le teh.

4. Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebo pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS št. 101/2010).
5. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
6. V kolikor bo izvajalec pri izkopih naletel na elektroenergetski kabel, ki ni vrisan v situaciji, mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca. Pri izvajanju del v neposredni bližini
7. elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
8. Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.
9. Varovalni pas elektroenergetskih omrežij je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
 - a. za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1kV do vključno 20 kV - 10 m;
 - b. za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1kV do vključno 20 kV - 1m;
 - c. za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1kV1,5 m;
 - d. za razdelilno postajo srednje napetosti , transformatorsko postajo srednje napetosti 20/014 kV - 2 m.
10. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

TEHNIČNI POGOJI

1. Predviden poseg v prostor znotraj varovalnega pasu obstoječega nadzemnega in podzemnega NN elektroenergetskega voda , ki je v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d., je možen pod pogoji, da se zagotovi ustrezen umik (pokablitev).
2. Vse posege v EE omrežje je potrebno izvesti skladno s tehničnimi normativi in standardi ter veljavni tipizacijo podjetja Elektro Ljubljana d.d. Pri tem je potrebno upoštevati zahteve Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur.l.RS, št.101/2005) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradnj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/2010).
3. Oskrba objektov z električno energijo na omenjenem ureditvenem območju se zagotovi iz obstoječe transformatorske postaje (TP) 20/0 ,4 kV ŠMARJE CENTER.
4. Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se glede na priključno moč izvede preko obstoječih oz. novih NN vodov tipiziranih presekov (Al 4X150+1,5mm², Al 4X240 + 1,5mm²) iz obstoječe transformatorske postaje po predhodno izdelani projektni dokumentaciji.
5. Postavitev priključno merilnih omaric (PMO), ki lahko omogočajo vgradnjo večjega števila merilnih mest za načrtovane objekte, je potrebno zagotoviti na stalno dostopnem mestu in vanje vgraditi prenapetostne odvodnike razreda I ter izvesti ustrezno ozemljitev, za katero je potrebno izvesti kontrolne meritve.
6. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi

7. 147.člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št.17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur. L. RS št.126/07, 1/08 popr., 37/11 - odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje. Za napajane predvidenih objektov na območju urejanj je potrebno zagotoviti energetski koridor za priključitev predvidenih objektov na obstoječo distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja .

OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
3. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.
4. V primeru, da je gradnja načrtovanih objektov pogojena s predhodno preureditvijo, prestavitvijo oz. nadomestitvijo obstoječe elektroenergetske infrastrukture, ki je v lasti Elektro Ljubljana, je investitor dolžan naročiti izvedbo in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z omenjeno gradnjo. Funkcija prestavljene, preurejene in nadomeščene elektroenergetske infrastrukture tudi po izvedbi ostane enaka in kot taka ostane v lasti distributerja Elektro Ljubljana. Elektro Ljubljana si pridružuje pravico, da na račun investitorja opravi vsa dela, ki predstavljajo prestavitev, preureditev oz. nadomestitev obstoječe elektroenergetske infrastrukture. Vsa medsebojna razmerja o načinu financiranja in izvedbi prestavitve, preureditve oz. nadomestitve elektroenergetske infrastrukture investitor in Elektro Ljubljana dogovorita v posebni pogodbi.
5. Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras in naprav elektroenergetske infrastrukture, če so pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega vidika in njihove prostorske umestitve . Variantna rešitev mora biti usklajena z upravljavcem distribucijskega omrežja - podjetjem Elektro Ljubljana d.d.
6. Elektroenergetska infrastruktura v lasti upravljavca distribucijskega omrežja, ki je predvidena za demontažo se odstrani šele po izgradnji ustrezne nadomestne elektroenergetske infrastrukture ter po podpisu pogodbe med investitorjem in upravljavcem distribucijskega omrežja o predaji le te v osnovna sredstva upravljavca distribucijskega omrežja.
7. Priporočamo, da v izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije , investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici graditi.
8. V fazi pridobivanja 1 dokazila o pravici graditi 1 ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
9. Najmanj 8 dni pred pričetkom del je potrebno zagotoviti nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja. Investitor posameznega objekta nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
10. V kolikor izvajalec zemeljskih gradbenih del med izvedbo naleti na nepričakovane elektroenergetske vode je dolžan o tem takoj obvestiti pristojno nadzorništvo podjetja Elektro Ljubljana d.d.

11. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Ljubljana, d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.
12. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Ljubljana, d.d., mora investitor pri Elektro Ljubljana, d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
13. Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Ljubljana, d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Ljubljana, d.d.
14. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov in jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.
15. Uskladiti je potrebno trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov po zahtevah tehničnih predpisov.
16. Vsa projektiranja in gradnje je potrebno izvesti v skladu z elektroenergetskim soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljavca distribucijskega omrežja in s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje električne energije (SONDO) (Ur.l. RS št. 41z dne 30.5.2011).
17. Smernice k podrobnem prostorskem načrtu prenehajo veljati z dnem prenehanja veljavnosti predmetnega prostorskega akta.

Smernice so upoštevane v grafičnem in tekstualnem delu prostorskega akta.

Občina Grosuplje, Urad za komunalno infrastrukturo
datum izdaje: 20.11.2020
št. dokumenta: 3505-0005/2020

- v sklopu prometne ureditve je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo,
- meteorno vodo z utrjenih površin, parkirišč in poti je potrebno odvesti preko peskolovov in lovilcev olj tako, da voda ne bo zatekala na cestišče,
- v varovalnem pasu kategorizirane lokalne ceste št. 111351, Šmarje Sap - Podgorica, je prepovedana postavitve kakršnihkoli objektov oziroma drevesnic in grmičevja, ki bi zmanjševali preglednost in samo varnost na cesti,
- območje urejanja je potrebno opremiti s ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo in opremo skladno s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremitvi na cestah (Ur. list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18 in 63/19),
- upoštevati je potrebno Odlok o občinskih cestah in ureditvi cestnega prometa v Občini Grosuplje (Ur. list RS št. 22/16);

Smernice so upoštevane v grafičnem in tekstualnem delu prostorskega akta.

RS Ministrstvo za infrastrukturo DRSI, Sektor za upravljanje cest Območje Ljubljana
datum izdaje: 23.3.2021;
št. dokumenta: 37167-654/2021-12

V naslednjih fazah priprave prostorskega dokumenta je treba upoštevati:

1. Veljavno zakonodajo, pravilnike in predpise s področja gradnje, upravljanja in vzdrževanja cest.
2. Predmetni prostorski dokument vključuje tudi dve lokalni cesti (C 1 in C2), preko katerih se bo nova ureditev oz. pozidava navezovala na regionalno cesto. Cestna priključka sta sicer obstoječa a je treba v fazi izdelave prostorskega dokumenta preveriti ustreznost obstoječe ureditve ter ustreznost glede na spremembo vrste in količine prometa, pogojene z novo načrtovano pozidavo. Osnova za dimenzioniranje ustreznega cestnega priključka, preko katerega se bo obravnavano območje navezovalo na državno cesto je kapaciteta analiza oz. prometna preveritev, ki jo je treba izdelati že v fazi izdelave prostorskega dokumenta, na katerega se bodo pridobivala mnenja.
3. Za ureditev prometne navezave obravnavanega območja OPPN na državno cesto bo treba, v fazi projektiranja, izdelati ustrezno projektno dokumentacijo ter si nanjo pridobiti pogoje in soglasje, skladno z Zakonom o cestah in po postopku, kot ga predpisuje Pravilnik za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah (Ur.l. RS, št. 7/12).
4. Pred kakršnokoli novo pozidavo oz. gradnjo objektov ali izvajanjem drugih del znotraj predmetnega območja urejanja, mora biti izvedena vsa infrastruktura v območju državne ceste, potrebna za ustrezno navezavo na državno cesto (cestni priključki) in na morebitne infrastrukturne objekte v njej (vodovod, kanalizacija, elektrika, itd.). Fazno ureditev prometne infrastrukture oz. navezave posameznih enot znotraj OPPN na državno cesto je možno predvideti le pod pogojem, da bo vsaka faza lahko delovala samostojno in kot celota - možnost navezave kasnejših faz.

Smernice so upoštevane v grafičnem in tekstualnem delu prostorskega akta.

DARS

datum izdaje: 21.9.2020;

št. dokumenta: 7.0.2./D-41/20-PTPP/VD-2220

V ureditveno območje OPPN je zajeta enota urejanja prostora ŠS 27 (namenska raba prostora centralne dejavnosti - CU) in zajema zemljišča s pare. št. 1/1, 1/2, 1/4, 1/5, 38, 39/1, 39/2, 39/4, 39/6, 39/7, 39/8, 39/10, 39/11, 39/15, 39/23, 39/24, 39/26, 39/28, 39/30, 39/32, 39/33, 39/34, 39/35 in 2012, vse k. o. Šmarje.

Območje OPPN je razdeljeno na območje cest in štiri enote urejanja (EU), na katerih je predvidena gradnja kulturnega doma in štirih večstanovanjskih objektov (P+3) s spremljajočimi ureditvami.

Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste (AC) A2, odsek Šmarje Sap - Grosuplje, delno v njenem varovalnem pasu, v katerem je raba prostora omejena.

Za zaščito obstoječih objektov pred hrupom zaradi prometa na AC, je bila ob AC postavljena absorpcijska protihrupna ograja, za dva stanovanjska objekta na obravnavanem območju je bila dodatno izvedena pasivna zaščita. Poleg dveh stanovanjskih objektov, so trenutno na območju objekti za dejavnosti, ki za hrup niso občutljive (cementni izdelki, ključavničarstvo). Območje je obremenjeno tudi s hrupom zaradi prometa na železniški progi, ki poteka med AC in OPPN.

DARS je v letu 2017 pričel z aktivnostmi za pripravo državnega prostorskega načrta za ureditev ljubljanskega avtocestnega (AC) obroča in vpadnih AC. Izdelane so strokovne podlage za pobudo (Elaborat možnih rešitev, prometna študija in prometno ekonomski elaborat) in Pobuda/DIIP za državno prostorsko načrtovanje za ureditev ljubljanskega AC obroča in vpadnih AC (v nadaljevanju Pobuda). Ministrstvo za infrastrukturo je Pobudo v marcu 2019 podalo na Ministrstvo za okolje in prostor. V Pobudi je med drugim predvidena razširitev dolenjskega AC kraka na 3+3 pasove od razcepa Malence do priključka Grosuplje - vzhod in nadomestitev obstoječega nadvoza čez AC.

V nadaljevanju podajamo naslednje smernice za pripravo OPPN:

- Upoštevati je treba veljavno zakonodajo in predpise s področja prostorskega načrtovanja, gradnje cest, prometa, prometne varnosti, varstva okolja ter splošne smernice DARS za pripravo občinskih prostorskih aktov, ki so objavljene na spletni strani.
 - Državnim cestam je v skladu z Zakonom o cestah določen varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena in meri za AC 40 m od roba cestnega sveta na vsako stran.
 - Posegi v varovalni pas AC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza.
1. Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati, da zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi.
 2. Gradnja novih stanovanjskih objektov v varovalnem pasu AC ni dovoljena.
 3. Za vse posege v varovalnem pasu AC je treba zagotoviti odmik minimalno 10,00 m od roba cestnega sveta obojestransko za potrebe bodočega razvoja AC.
 4. Glede na obremenitve s hrupom zaradi AC in železnice predvidenih objektov, kljub izvedenim protihrupnim ukrepom, ne bo mogoče ustrezno zaščititi - predvsem v višjih nadstropjih. Predlagamo, da se celotno območje nameni gradnji objektov za dejavnosti, ki za hrup niso občutljive in za katere ni potrebno zagotavljati dodatnih ukrepov varstva pred hrupom.
 5. V kolikor bodo načrtovani objekti z varovanimi prostori je treba kot obvezno strokovno podlago izdelati študijo hrupne obremenjenosti z upoštevanjem obremenitev s hrupom zaradi naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju (20 let) in na podlagi rezultatov predvideti ustrezne ukrepe za zaščito območja in objektov, ki morajo biti opredeljeni v OPPN.
 6. V Odloku o OPPN je treba navesti, da bo posege v varovalni pas AC mogoče izvajati po pridobljenem soglasju/mnenju DARS d.d.
 7. V Odloku o OPPN je treba navesti, da DARS d.d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja in gradnje AC. Izvedba vseh dodatnih ukrepov za zaščito novih objektov in območja je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih ureditev in objektov.

8. V Odloku o OPPN je treba navesti, da skladno z Zakonom o cestah v varovalnem pasu AC ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.
9. Meteorna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC.
10. Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

Narejena je bila prometna in protihrupna študija.

RS Ministrstvo za infrastrukturo

datum izdaje: 2.4.2021;

št. dokumenta: 350-28/2020/292-02621181

Ministrstvo za infrastrukturo, kot nosilec urejanja prostora s področja železniškega prometa, vam podajamo mnenje na gradivo Mnenje na gradivo »Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) Šmarje Sap - kulturni center – osnutek za 1. mnenja«. Le to vključuje mnenji, ki smo ju pridobili s strani upravljavca javne železniške infrastrukture Slovenske železnice - Infrastruktura in Direkcije RS za infrastrukturo.

1. Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 in 30/18), Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/1987 in 25/1988), Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 55/2019), Pravilnik o zgornjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 38/2016) in Pravilnik o spodnjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 93/2013).
2. V drugem odstavku 4. člena odloka naj se popravi navedba, da je meja obravnavanega območja na severu definirana z avtocesto Ljubljana-Novo mesto. Na severu je območje najprej omejeno z železniško progo d. m. – Metlika – Ljubljana. Pripomba naj se vključi v besedilo in popravi tudi v obrazložitvi.
3. V 19. člen odloka je treba vključiti merila in pogoje za gradnjo v varovalnem progovnem pasu železniške proge:
 - Za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.
 - Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravlavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

- Pri načrtovanju naj se upošteva državno prostorsko načrtovanje za nadgradnjo železniške proge št. 80 d. m. – Metlika – Ljubljana na odseku Ivančna Gorica – Ljubljana.
5. V grafičnem delu akta je treba v ureditveni situaciji:
- označiti progovni pas in varovalni progovni pas,
 - kotirajo naj se odmiki predvidenih ureditev od obstoječe železniške infrastrukture,
 - nariše naj se prečni prerez čez območje urejanja in železniško infrastrukturo z vpisanimi višinskimi kotami terena in predvidenih ureditev.
6. Zasaditve ob železniški progi se lahko izvedejo le v skladu z ZVZelP-1 in Pravilnikom o pogojih za graditev gradbenih ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru. Predvidena zasaditev z visokodebelnimi drevesi mora upoštevati določbe navedenih predpisov.

Smernice so upoštevane v grafičnem in tekstualnem delu prostorskega akta.

Javno komunalno podjetje Grosuplje
datum izdaje: 30.9.2020;
št. dokumenta: 6-325/2020

VODOVODNO OMREŽJE

Območje gradnje je s pitno vodo oskrbljeno iz javnega vodovodnega omrežja vodovodnega sistema Šmarje. Območje predmetnega OPPN-ja se napaja iz vodohrana Mali Vrh, ki je na koti 388 m.

Obstoječe vodovodne priključke se ob odstranitvi obstoječih objektov fizično ukine. V primeru oskrbe s pitno vodo načrtovanega območja, tako predvidenega kulturnega doma kot večstanovanjskih objektov, se izvede skupni cevovod na način kot je prikazano v grafični situaciji, ki je priloga izdanim smernicam.

Za vsak objekt se predvidi zunanji vodomerni jašek, lociran izven prometnih površin, praviloma v zelenici, na zemljišču investitorja (51. člen Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi javnih vodovodov na območju Občine Grosuplje, Ur.l. RS, št. 78/ 15, v nadaljevanju pravilnik). Merilno mesto oz. vodomerni jašek mora biti zunaj objekta na upravljavcu dostopnem mestu in praviloma ne sme biti oddaljeno več kot 50 m od mesta priključitve na priključno omrežje (51. člen pravilnika). Pri več stanovanjskih stavbah morajo biti interni vodomeri opremljeni z napravami za prenos podatkov do centralne računske enote. Prenos podatkov je lahko preko ožičenja ali z brezžičnim načinom. Način in obliko zajema podatkov iz centralne računske enote določi upravljavec.

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja projektant interne vodovodne inštalacije na podlagi izračuna pretoka vode po obremenilnih vrednostih v okviru standardnih dimenzij določi dimenzije priključne vodovodne cevi ter dimenzije vodomero. Ne glede na izračun je najmanjša velikost priključne cevi DN 25 (d32), najmanjša velikost vodomera pa DN 20 (50. člen pravilnika). Prav tako se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja opredeli število vodomero za objekt, ki se bo oskrboval s pitno vodo.

ODVAJANJE ODPADNE VODE

Območje je oskrbljeno z javnim sistemom za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Na območju poteka javni mešani kanalizacijski sistem.

Gradnja večstanovanjskega objekta VS1 je predvidena v varovalnem pasu javnega mešanega kanalizacijskega sistema, in sicer obstoječe kanalizacijske cevi BET 1000 mm. Iz grafične situacije je razvidna trasa poteka kanalizacijskega omrežja. Obstoječo kanalizacijsko cev je potrebno prestaviti izven varovalnega območja, med načrtovanimi objektoma VS1 in VS2, pri čemer je varovalni pas zaradi večjega profila kanalizacijske cevi (BET 1000 mm) 3 metrski, merjeno od osi cevi, na vsako stran.

Pri načrtovanju izgradnje kanalizacijskega sistema je potrebno upoštevati horizontalne in vertikalne odmike skladno s 15., 16. in 17. čl. pravilnika. Tako je potrebno zagotoviti 2 metrski odmik drevja od obstoječe napeljave ter 1 metrski odmik grmičevja od napeljave. Do obstoječih napeljav mora upravljavec imeti omogočen nemoten dostop.

Iz grafične situacije, ki je priloga izdanim smernicam, je razvidna predlagana trasa prestavitve cevovoda.

V primeru odvajanja odpadnih komunalnih voda iz načrtovanih objektov se izvedejo novi fekalni kanalizacijski priključek. Pri izvedbi fekalnega kanalizacijskega priključka iz kleti je potrebno izvesti tlačni vod nad zajezitveno linijo fajfo.

Padavinske vode kompleksa se preko padavinske kanalizacije odvajajo s ponikanjem na investitorjevem zemljišču, predvsem na severnem delu območja OPPN-ja. Padavinske vode je potrebno odvesti skladno s 17. členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/ 12, 64/ 14 in 98/ 15).

RAVNANJE Z ODPADKI

Pri načrtovanju zunanje ureditve kompleksa, je potrebno načrtovati prevzemno mesto za zabojnike. Prevzemno mesto je za določljivega uporabnika ustrezno urejena površina, od koder izvajalec javne službe redno po določenem urniku odvaža prepuščene mešane komunalne odpadke, odpadno embalažo, morebitne druge ločene frakcije komunalnih odpadkov in biološko razgradljive kuhinjske odpadke in zeleni vrtni odpad. Prevzemno mesto je praviloma ob javni poti, cesti ali pločniku in ga v skladu z dogovorom z uporabnikom določi izvajalec javne službe (8. člen Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki ter drugimi vrstami odpadkov iz gospodinjstev na območju Občine Grosuplje, Ur. l. RS, št. 111/ 13).

Skladno s 17. členom Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za ravnanje z odpadki na območju Občine Grosuplje (Ur. l. RS, št. 3/ 16) morajo biti prevzemna mesta dostopna tako, da lahko izvajalec odpadke prevzame in jih s komunalnimi vozili odpelje. Profil transportne poti mora biti širok vsaj 3 m in imeti vsaj 3,60 m svetle višine. Transportne poti rednega odvoza odpadkov praviloma potekajo po javnih cestah z zagotovljenim ter urejenim rednim letnim in zimskim vzdrževanjem za prevoz 3-osnega kamiona. Slepe ulice in ceste, pri katerih krožna povezava predstavlja bistveno daljšo pot vozila, morajo imeti možnost obračanja komunalnega vozila na javni površini. Načrtovalci in projektanti morajo pri oblikovanju novih stanovanjskih in poslovnih objektov, sosesk in naselij ter pri prenovi zgradb in delov naselij, poleg splošnih normativov in standardov, upoštevati tudi potrebe glede zbiranja in odvažanja odpadkov. Načrtovana prevzemna mesta morajo biti dostopna tako, da lahko izvajalec odpadke na njih prevzame in jih s komunalnimi vozili ali odpelje. Slepa cesta, ob robu katere so prevzemna mesta za komunalne odpadke, mora imeti zaključek z obračališčem. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke »T« z najmanjšim zunanjim radijem 6,50 m. Izjemoma se lahko na lokalnih in krajevnih cestah zagotovi obračališče na začetku slepe ulice, zaradi vzvratne vožnje, če dolžina slepe ulice ne presega 100 metrov in je tovrstna rešitev pogojena z etapnostjo izgradnje dela ceste. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako učinkovito, kot to zagotavlja obračališče

iz prejšnjih odstavkov . Notranji najmanjši radij dostopne poti do prevzemnega mesta za komunalne odpadke v križišču ali krivini mora biti 6,50 m, razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je lahko najmanjši radij 3,00 m in je zagotovljena preglednost križišča. Kolikor je dostop do prevzemnega mesta na dan izvedbe storitve oviran (zaparkiran dostop, zaklenjeno prevzemno mesto ipd.) in se zaradi tega ne more izvesti storitve, se šteje, da je izvajalec opravil storitev, če je storitev poskušal opraviti in je oviro evidencialno s fotografijo .

RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
datum izdaje: 11.11.2020;
št. dokumenta: 35034-63/2020/2-10922-06

Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi osnutka je potrebno upoštevati usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede:

- racionalne rabe (20. člen),
- prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen),
- notranjega razvoja naselja (26. člen),
- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naselju (29. člen),
- načrtovanje družbene infrastrukture (30. člen) in
- gospodarske javne infrastrukture (33. člen).

V gradivu osnutka naj bodo podane opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.

Upoštevanje pravil PRS

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotjenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen);
- za notranji razvoj naselij (27. člen);
- za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. člen);
- za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);
- za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen);
- za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Pripravljaivec naj pri pripravi osnutka OPPN-ŠS27 preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter po potrebi gradivo dopolni z morebitnimi manjkajočimi vsebinami. Predvsem pri določitvi arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev je treba upoštevati morebitne prepoznavne značilnosti naselja ter načrtovati ustrezne zelene ločitvene pasove, katerih funkcija naj bo predvsem varstvo okolja s poudarkom na blaženju hrupa.

3.5 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN). Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhajajo,

da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika OPPN.

3.6 Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdela elaborat ekonomike. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V Uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

3.7 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN. Pri pripravi osnutka mora občina navesti kako OPPN sledi določilom veljavnega OPN. 9. člen Sklepa tudi določa, da se pri izdelavi OPPN uporabijo podatki iz OPN Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15 in 47/19) in da se upošteva Urbanistični načrt Šmarje Sap, ki je sestavni del OPN Grosuplje.

Ministrstvo ugotavlja, da iz predloženega gradiva izhaja, da se z OPPN-ŠS27 načrtuje kulturni dom in štirje večstanovanjski objekti. Glede na predloženo gradivo prikazana meja območja urejanja OPPN-ŠS27 sovpada z mejo EUP "SŠ27". Veljavni OPN za EUP "SŠ27" določa podrobnejšo namensko rabo CU - območja centralnih dejavnosti.

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko uporabljajo (15. točka 1. odstavka 3. člena ZUreP). Kot izhaja iz gradiva (št. risbe: 1.1: "Prikaz namenske rabe iz občinskega plana OPN") ima EUP "SŠ27" določeno namensko rabo prostora "CU" (centralne dejavnosti). V gradivu (št. risbe 1.4: "Zazidalna situacija" so prikazane prostorske podenote in načrtovane stavbe. Javni objekti (KD) zavzemajo manjši del, večji oziroma pretežni del pa zavzemajo večstanovanjske stavbe.

Občini predlagamo, da preveri, obrazloži in utemelji skladnost osnutka OPPN- ŠS27 z veljavnim OPN. Preveri naj se tudi skladnost načrtovanih prostorskih ureditev z namensko rabo prostora, določeno v veljavnem OPN.

V zvezi z državnimi prostorskimi akti (DPN) ugotavljamo, da ti ne segajo oziroma neposredno ne vplivajo na območje OPPN.

Smernice so upoštewane v samem predlogu OPPN ter razložene v posameznih poglavjih spremljajočega gradiva OPPN. Zahtevane strokovne podlage so sestavni del spremljajočega gradiva OPPN in se nahajajo v ločenih mapah.

RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje
datum izdaje: 16.9.2020;
št. dokumenta: 350-145/2020-2-DGZR

Pri pripravi OPPN za Šmarje Sap - kulturni dom je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma

navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju).

- Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

Pri pripravi OPPN Šmarje Sap - kulturni dom je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ)) in pri tem upoštevati tudi določila:
- člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - o člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Telekom Slovenije

datum izdaje: 14.9.2020;

št. dokumenta: 17610201-00111202009020004

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri projektni rešitvi upoštevati izgradnjo kabelske kanalizacije do priključne točke obstoječe KK in kablov. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Potrebno je izdelati DGD/PZI zaščite oz. morebitne prestavitve obstoječega TK omrežja Telekoma in projekt DGD/PZI TK priključka za predvideno novogradnjo.

Energetika Ljubljana

datum izdaje: 7.4.2021;

št. dokumenta: JPE-302-009/2021-002 RP-184

V odloku o OPPN naj bo v tekstualnem delu v poglavju Potrebne investicije v komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo točka Plinovodno omrežje navedeno:

1. Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode, tehnologije in kuhanja priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina - srednjetačno plinovodno omrežje z delovnim tlakom 0,5-4 bar.
2. Distribucijski plinovod S 5000 dimenzije DN 200, preko katerega se bo vršila oskrba stavb z zemeljskim plinom bo potekal ob južni meji OPPN. Investitor plinovoda Škofljica – Grosuplje je Energetika Ljubljana in bo izveden v letu 2021.
3. Za priključitev kulturnega doma in načrtovanih večstanovanjskih stavb bo treba po območju OPPN zgraditi distribucijski plinovod dimenzije DN 50. Do vsake stavbe bo treba zgraditi priključek, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo in regulacijskim sklopom v omarici na ali v fasadi stavbe.
4. Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Splošnimi pogodbenimi pogoji za izvajanje tržne distribucije na omrežju Energetike Ljubljana na območju Občine Grosuplje (www.energetika-lj.si), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) in Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

Smernice so upošteevane v grafičnem in tekstualnem delu prostorskega akta.

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

UREDITVENO OBMOČJE

V ureditveno območje OPPN je zajeta cela enota urejanja prostora ŠS 27 -CU.

Meja obravnavanega območja je na severu definirana z železniško progo d.m. – Metlika – Ljubljana in z avtocesto Ljubljana–Novo mesto, na jugu z Ljubljansko cesto, na zahodu z Lahovo cesto in na vzhodu z osnovno šolo Šmarje Sap.

Območje predvidenega OPPN obsega površino velikosti približno 0,83ha

OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

V OPN Občine Grosuplje je za območje ŠS 27 -CU določena izdelava OPPN, zato se je občina odločila pristopiti k izdelavi omenjenega OPPN.

Območje na novo predvidene pozidave se nahaja v središču kraja in je namenjeno razvoju osrednjih dejavnosti kraja ter stanovanjskim površinam. Lokacija zazidave omogoča dobro prometno dostopnost. Na južnem robu območja poteka medkrajevna cesta, na vzhodnem robu je nadvoz nad avtocesto. Na severnem robu poteka železniška proga in avtocesta, na zahodnem robu se nahaja osnovna šola.

Na lokaciji se ob medkrajevni cesti nahaja kulturni dom v dotrajanem in nefunkcionalnem objektu v katerem se nahaja tudi nekaj stanovanj. V osrednjem delu lokacije se nahaja nekaj enodružinskih hiš in objekti pripadajoči obrtno – proizvodni dejavnosti, ki niso delujoči. Obstoječe stanje na območju je funkcionalno in programsko neustrezno in degradirano zaradi opuščene obrtne dejavnosti. Morfologija, način in tip zazidave je naključen s serijo prizidav in po lokaciji raztresenih pomožnih objektov ter predstavlja z urbanističnega vidika neustrezno tako programsko kot funkcionalno stanje prostora.

UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-2

Racionalna raba prostora:

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja, kjer se nahaja proizvodnja in prodaja betonskih izdelkov, kulturni dom in nekaj stanovanjskih hiš. Območje se prestrukturira tako, da se celostno uredi središče naselja. Predvidene so dejavnosti, ki ne motijo ena druge, kulturni dom, gostinska in trgovska dejavnost ter stanovanjska, ki se med seboj dopolnjuje in so dovolj ločeni med sabo, da se ne motijo, predvidene so ureditve javnih in zelenih površin.

Prepoznavnost naselja in krajine:

Za urbanistični razvoj centra kraja je dolgoročno predvideno, da se ob glavni cesti, ob kateri se formira javni program omogoči nekaj višji gabarit objektov, ki bodo tvorili ulični niz javnega programa. Tudi ob predvideni višini max. 19,50 m je zvonik višine 35 m še vedno prostorska dominantna v veduti. Pri dopustnem višinskem gabaritu na območju kulturnega doma je pomembno tudi, da se na prostorsko omejeni lokaciji dopusti dolgoročna možnost za razvoj programske vsebine na lokaciji v kolikor se izkažejo potrebe.

Notranji razvoj naselja:

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja, kjer se nahaja proizvodnja in prodaja betonskih izdelkov, kulturni dom in nekaj stanovanjskih hiš. Območje se prestrukturira tako, da se celostno uredi središče naselja. Z ureditvijo se uredi javni prostor ter zagotovi nove površine za stanovanja.

Za urbanistični razvoj centra kraja je dolgoročno predvideno, da se ob glavni cesti, ob kateri se formira javni program omogoči nekaj višji gabarit objektov, ki bodo tvorili ulični niz javnega programa. Tudi ob predvideni višini max. 19,50 m je zvonik višine 35 m še vedno prostorska dominantna v veduti. Pri dopustnem višinskem gabaritu na območju kulturnega doma je pomembno tudi, da se na prostorsko omejeni lokaciji dopusti dolgoročna možnost za razvoj programske vsebine na lokaciji v kolikor se izkažejo potrebe.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih:

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev javnega središčnega trga, ki bo služil tudi prireditvam na prostem. V območju stanovanjske gradnje so predvidene zelene površine z otroškim igriščem, ki bodo pol javna in v dnevnem času dostopna tudi zunanjim obiskovalcem.

Načrtovanje družbene infrastrukture:

Območje OPPN predvideva gradnjo kulturnega doma, ki bo središče naselja dopolnjevalo z že obstoječo družbeno infrastrukturo sosednjih prostorskih enot, osnovna šola, cerkev z župniščem in vrtec.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture:

Območje OPPN je že v celoti komunalno opremljeno, zato je ureditev racionalna saj izkorišča obstoječe kapacitete javne komunalne infrastrukture, hkrati pa ureditev ne ovira nadaljnjega razvoja in gradnje komunalne infrastrukture na območju naselja.

Prometna ureditev središča naselja se ne poslabšuje, uredijo se javna parkirna mesta, ki ne mejijo na ceste in so umaknjena v notranjost območja. Ob robu stanovanjskega dela OPPN so predvidene ozelenitve, kot tudi znotraj območja, kjer je predvideno tudi otroško igrišče.

UPOŠTEVANJE PRAVIL PRS

Pravila za načrtovanje poselitve

Pravila za načrtovanje poselitve so upoštevana glede na okvir in obseg predvidene prostorske ureditve.

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja, kjer se nahaja proizvodnja in prodaja betonskih izdelkov, kulturni dom in nekaj stanovanjskih hiš. Območje se prestrukturira tako, da se celostno uredi središče naselja. Z ureditvijo se uredi javni prostor ter zagotovi nove površine za stanovanja. Izdelane so bile predhodne arheološke raziskave.

Za urbanistični razvoj centra kraja je dolgoročno predvideno, da se ob glavni cesti, ob kateri se formira javni program omogoči nekaj višji gabarit objektov, ki bodo tvorili ulični niz javnega programa. Tudi ob predvideni višini max. 19,50 m je zvonik višine 35 m še vedno prostorska dominantna v veduti. Pri dopustnem višinskem gabaritu na območju kulturnega doma je pomembno tudi, da se na prostorsko omejeni lokaciji dopusti dolgoročna možnost za razvoj programske vsebine na lokaciji v kolikor se izkažejo potrebe.

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev javnega središčnega trga, ki bo služil tudi prireditvam na prostem. V območju stanovanjske gradnje so predvidene zelene površine z otroškim igriščem, ki bodo pol javna in v dnevnem času dostopna tudi zunanjim obiskovalcem.

Območje OPPN je že v celoti komunalno opremljeno, zato je ureditev racionalna saj izkorišča obstoječe kapacitete javne komunalne infrastrukture, hkrati pa ureditev ne ovira nadaljnjega razvoja in gradnje komunalne infrastrukture na območju naselja. Prometna ureditev središča naselja se ne poslabšuje, uredijo se javna parkirna mesta, ki ne mejijo na ceste in so umaknjena v notranjost območja. Ob robu stanovanjskega dela OPPN so predvidene ozelenitve, kot tudi znotraj območja, kjer je predvideno tudi otroško igrišče.

Prenova naselij ali delov naselij

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja, kjer se nahaja proizvodnja in prodaja betonskih izdelkov, kulturni dom in nekaj stanovanjskih hiš. Območje se prestrukturira tako, da se celostno uredi središče naselja. Z ureditvijo se uredi javni prostor ter zagotovi nove površine za stanovanja.

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev javnega središčnega trga, ki bo služil tudi prireditvam na prostem. V območju stanovanjske gradnje so predvidene zelene površine z otroškim igriščem, ki bodo pol javna in v dnevnem času dostopna tudi zunanjim obiskovalcem.

Načrtovanje območij stanovanj

Načrtovana je gradnja manjših več stanovanjskih stavb z urejenimi zelenimi prostori med njimi in parkiranjem podzemno. Predvidena je ureditev otroškega igrišča. Ker se območje nahaja v centru naselja bo prebivalcem dostopna vsa javna in družbena infrastruktura. Prostorski akt omogoča izvedbo in izrabo vseh alternativnih virov energije.

Načrtovanje območij zelenih površin

Območje urejanja je manjše območje, kjer so predvidene tudi ureditve javnih in pol javnih zelenih površin. Na območju gradnje stanovanj so predvidene pol javne zelene površine z manjšim otroškim igriščem.

Pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture

Območje OPPN je že v celoti komunalno opremljeno, zato je ureditev racionalna saj izkorišča obstoječe kapacitete javne komunalne infrastrukture, hkrati pa ureditev ne ovira nadaljnjega razvoja in gradnje komunalne infrastrukture na območju naselja. Prometna ureditev središča naselja se ne poslabšuje, uredijo se javna parkirna mesta, ki ne mejijo na ceste in so umaknjena v notranjost območja. Ob robu stanovanjskega dela OPPN so predvidene ozelenitve, kot tudi znotraj območja, kjer je predvideno tudi otroško igrišče.

Načrtovanje grajene strukture

V odloku OPPN so podani prostorsko izvedbeni pogoji skladni z usmeritvami iz Prostorskega reda Slovenije glede:

- velikost in oblikovanje objektov;*
- velikosti in oblike gradbenih parcel;*
- namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.*
- tipologija zazidave;*
- regulacijske črte;*
- višine objektov – višinski gabariti;*
- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.*
- velikost in oblikovanje objektov;*
- velikosti in oblike gradbenih parcel;*
- namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.*

Načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov

Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev degradiranega območja središča naselja. Območje se prestrukturira tako, da se celotno uredi središče naselja. Z ureditvijo se uredi javni prostor ter zagotovi nove površine za stanovanja. Območje OPPN se nahaja v središču naselja. Predvidena je ureditev javnega središčnega trga, ki bo služil tudi prireditvam na prostem. V območju stanovanjske gradnje so predvidene zelene površine z otroškim igriščem, ki bodo pol javna in v dnevnem času dostopna tudi zunanjim obiskovalcem.

Pri urejanju javnih in zasebnih odprtih površin je potrebno zagotavljati zadostne velikosti odprtih bivalnih površin skladno z 11. členom tega odloka.

Za ozelenitev javnih in zasebnih odprtih površin se mora uporabiti srednje velika in velika drevesa.

Urejanje odprtih javnih in zasebnih površin naj bo na celotnem območju OPPN zasnovano čim bolj enotno.

Za vsako novozgrajeno stanovanje je treba na zemljišču namenjenem gradnji zagotoviti 15m2 odprtih bivalnih površin za igro otrok in počitek stanovalcev.

Pri urejanju območij zelenih površin je treba upoštevati :

- *značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje,*
- *oblikovno skladnost in povezanost z okolico,*
- *trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov;*

Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki so zaščiteni (talna površina pod obodom krošnje, razširjena še za 1,5 m na vse strani) in se na parcelah namenjeni gradnji ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja dreves.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih dreves:

- *v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Najmanjša odprtina za prehajanje zraka in vode je 2 m (premer oz. stranica);*
- *odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je najmanj 2 m;*

Obstoječe drevorede je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oz. sanirati.

Parkirišča namenjena javni rabi morajo imeti vsaj 1 visokodebelno drevo višine najmanj 3 m na 4 parkirna mesta. Določba velja za parkirišča, ki so urejena na terenu.

Izbior rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Minimalni pogoji so:

- *na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in alergenih rastlin,*
- *v ekološko pomembnih območjih (EPO) in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija, drugje pa je priporočljiva;*

Za zasaditev živic in živih mej se uporabljajo avtohtone vrste – gaber, javor, bukev ali kalina.

Betonski oporni zidovi morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali ozelenjeni.

Načrtovanje površin za mirujoči promet

Načrtovanje in gradnja parkirnih mest in parkirišč mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi. V sklopu prometne ureditve je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo.

Za stanovanjske stavbe in druge stavbe, v katerih so stanovanjske enote, je potrebno zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

Parkirna mesta se lahko zagotovijo na terenu, ob upoštevanju predpisane velikosti DOPB površin, ali v podzemni garaži. Podzemne garaže se lahko združijo za več stanovanjskih stavb vendar le v sklopu posameznih Eu.

Za stavbe 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev je potrebno zagotoviti 1 PM/3 postelje + parkirna mesta namenjena restavraciji (1PM/5 sedežev) od tega 75% za obiskovalce. Za stavbe 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo je potrebno zagotoviti 1 PM/5 sedežev od tega 90% za obiskovalce.

Načrtovanje in graditev enostavnih objektov*Splošna določila:*

- *nezahtevni in enostavni objekti imajo lahko samostojne priključke na objekte komunalne infrastrukture pod pogoji iz tega odloka,*
- *pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti,*
- *znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti mnenja pristojnih organizacij.*

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- *upoštevati je potrebno enotno oblikovanje na celotnem območju OPPN,*
- *objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram,*
- *pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo enaki pogoji kot pri oblikovanju ostalih objektov določenih v tem odloku,*
- *v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.*

Opremljanje zemljišč za gradnjo

Območje OPPN je že v celoti komunalno opremljeno, zato je ureditev racionalna saj izkorišča obstoječe kapacitete javne komunalne infrastrukture, hkrati pa ureditev ne ovira nadaljnjega razvoja in gradnje komunalne infrastrukture na območju naselja.

Na območju OPPN se odmera komunalnega prispevka odmeri na podlagi meril iz Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Grosuplje (Ur. l. RS št. 86/2013 in 46/2015).

OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Odlok OPPN Šmarje Sap – kulturni dom je sestavljen po poglavjih in sicer:

1. splošne določbe,
2. prostorsko izvedbeni pogoji:
 - prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
 - prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
 - prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
 - prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
 - pogoji za krajinsko oblikovanje,
 - prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije,
 - prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega,
 - prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
3. drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov,
4. obveznosti investitorja in izvajalca,
5. tolerance,
6. komasacija,
7. prehodne in končne določbe.

SPLOŠNE DOLOČBE

V poglavju splošne določbe je opisana vsebina in sestavine OPPN ter meja območja. Meja območja je prikazana v grafičnih prilogah.

Meje posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri enote urejanja Eu in območje cest C. Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.

Enote urejanja so:

- Eu-1: območje kulturnega doma,
- Eu-2: območje več stanovanjskih objektov,
- Eu-3: območje več stanovanjskih objektov,
- Eu-4: območje več stanovanjskih objektov.

Območji cest sta:

- C1: Lahova cesta - državna cesta,
- C2: dostopna pot znotraj območja OPPN.

V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezne Eu.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI:

Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

V tem poglavju so določeni dovoljeni objekti glede na namen in vrste gradenj in sicer:

Vrste objektov glede na namen:

Vrste objektov glede na namen morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določa OPN. Območje, ki se ureja s tem OPPN je EUP - ŠS 27 CU, kjer je dopustna gradnja objektov namenjena servisnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, stanovanjem ter ureditvi parkirnih in zelenih površin. Nova individualna stanovanjska gradnja ni dovoljena. Novi objekti v območju Eu-1 morajo v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti.

Na celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja objektov iz skupin:

- 11220 tri in večstanovanjske stavbe,
- 12420 garažne stavbe,
- 21112 regionalne ceste,
- 21121 lokalne ceste in javne poti,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- 24205 drugi gradbeno inženirski objekti,

Na območju Eu-1 je poleg objektov iz drugega odstavka tega člena, razen 11220 tri in večstanovanjske stavbe, dovoljena gradnja objektov iz skupin:

- 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 gostilne, restavracije in točilnice,
- 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo,

- 12202 stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 trgovske stavbe; od tega samostojne prodajalne in butiki, lekarne in prodajalne očal, prodajne galerije,
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti; vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic.

Na območju Eu-2 (obvezno v pritličju južne stavbe), Eu-3 in Eu-4 je poleg objektov iz drugega odstavka tega člena, v pritličjih stavb, dovoljena gradnja objektov iz skupin:

- 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 gostilne, restavracije in točilnice,
- 12010 stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12202 stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 trgovske stavbe; od tega samostojne prodajalne in butiki, lekarne in prodajalne očal, prodajne galerije,
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti; vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic.

Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- odstranitve objektov,
- ureditev odprtih zunanjih površin.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

Lega stavb, ki so manj zahtevne ali zahtevne, je določena z gradbenimi mejami za posamezne Eu. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Gradbene meje so določene v grafičnem delu dokumentacije po posameznih Eu, list št. 5. »Zazidalna situacija«. Popolnoma vkopani deli stavb, uvozi in dostopi v kletne etaže in svetlobni jaški lahko segajo preko gradbenih mej.

Odmiki stavb, ki so manj zahtevne ali zahtevne, znotraj posamezne Eu morajo biti taki, da zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarno varstvene in druge pogoje, v skladu s predpisi. Odmiki za nadzemne dele stavb so minimalno 4,0m od meje gradbene parcele.

Podzemni deli stavb, ki so manj zahtevni ali zahtevni, se lahko gradijo do mej parcele namenjene gradnji s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč tako, da v času gradnje in po njej ni motena sosednja posest.

Odmiki za gradbeno inženirske objekte, ki so manj zahtevni ali zahtevni so 4,0m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in 0,5m s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.

Odmiki za gradbeno inženirske objekte, ki so nezahtevni ali enostavni (razen objektov iz šestega odstavka tega člena) so 2,0m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in 0,5m s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.

Odmiki za ograje, škarpe (oporni in podporni zidovi), ki so nezahtevni ali enostavni objekti, so 0,5m od meje sosednje zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč merjeno od skrajne točke objekta. Ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč se lahko postavljajo na mejo.

Za stavbe, ki so nezahtevne ali enostavne, veljajo odmiki:

- brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč se lahko gradijo, če znaša odmik skrajne točke objekta od meje sosednjega zemljišča najmanj 2 m,
- s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč za stavbe, ki so višje od 3,0 m merjeno od kote pritličja do kapi, je najmanjši obvezni odmik stene in temeljev 1,5 m od meje sosednjega zemljišča, zunanji rob strešne konstrukcije z žlebom najmanj 0,5 m od meje sosednjega zemljišča, (ta pogoj ne velja za vrstno gradnjo ali dvojčke v stiku med objekti),
- s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč za stavbe, ki so največje višine do 3 m, merjeno od kote pritličja do kapi je najmanjši obvezni odmik stene in temeljev 1 m od meje sosednjega zemljišča, strešne konstrukcije z žlebom najmanj 0,5 m od meje sosednjega zemljišča.

Pri odmikih objektov je potrebno upoštevati tudi pogoje mnenjedajalcev, skladno s pridobljenimi projektnimi pogoji. Skladnost teh odmikov potrjujejo pristojni mnenjedajalci s pozitivnim mnenjem.

Določila tega člena ne veljajo za gradnjo objektov prometne in komunalne infrastrukture lokalnega značaja. Upošteva se zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje. Veljajo projektni pogoji in mnenja posameznega mnenjedajalca.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

Velikosti gradbeno inženirskih objektov

Velikost gradbeno inženirskih objektov je odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.

Višina podpornih zidov mora slediti naravni konfiguraciji terena in ne sme segati nad teren. Maksimalna višina podpornih zidov je 1,50m. Višina ograje je lahko največ 1,80m. Višina prostostojećih zidov je maksimalno 1,0m, v sklopu ureditve ekoloških otokov in nadstreškov ali nadstreškov pa so lahko visoki maksimalno 1,0m. Dovoljena je kombinacija prostostojećih zidov oz. podpornih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 3,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 1,0m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo.

Velikost stavb:

Velikosti novih stavb in prizidav so omejene z maksimalno višino objekta, odmiki med objekti, s faktorjem zazidanosti zemljišča za gradnjo (FZ), faktorjem izrabe zemljišča za gradnjo (FI) in z deležem odprtih bivalnih površin (DOBP). Delež odprtih bivalnih površin (DOBP) je delež odprtih bivalnih površin glede na zemljišče namenjeno gradnji. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Od tega najmanj 50% zelenih površin (na raščenem terenu ali ozelenitev nad podzemnimi deli stavb).

Določila za območje Eu-1:

- FZ je največ 0,35
- FI je največ 1,2
- DOBP najmanj 20%
- Višinski gabarit K+P+3, maksimalna višina stavbe od kote pritličja do spodnje kote venca je 16,00m.

Določila za območje Eu-2:

- FZ je največ 0,3
- FI je največ 1,0

- DOBP najmanj 20%
- Višinski gabarit K+P+3

Določila za območje Eu-3:

- FZ je največ 0,3
- FI je največ 1,0
- DOBP najmanj 20%
- Višinski gabarit K+P+3

Določila za območje Eu-4:

- FZ je največ 0,3
- FI je največ 1,0
- DOBP najmanj 20%
- Višinski gabarit K+P+3

Število popolnoma vkopanih kletnih etaž v vseh Eu je neomejeno glede na potrebe posameznih stavb.

Nobena od omejitev (FZ, FI, DOBP in višinski gabarit) ne sme biti presežena, tudi če katera od drugih omejitev ne dosega svoje dopustne maksimalne vrednosti.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

Oblikovanje stavb:

Oblikovanje novih objektov pogojuje tip, višina, velikost, zmogljivost in namembnost objektov. Objekti naj bodo oblikovani sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov. Strehe stavb so lahko ravne, dvokapne ali več kapne.

Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov:

Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov je odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.

Oporni ali podporni zid je lahko zidan iz masivnega kamna ali v armirano betonski konstrukciji. Slednji mora biti obložen s kamnom ali zazelenjen.

Netransparentne ograje se lahko gradijo v leseni, kovinski ali žičnati izvedbi, lahko se kombinirajo z netransparentno izvedbo. Zid kot netransparentna ograja je lahko iz masivnega kamna ali v armirano betonski konstrukciji obloženi s kamnom.

Ureditev in oblikovanje javnih in odprtih površin:

Pri urejanju javnih in zasebnih odprtih površin je potrebno zagotavljati zadostne velikosti odprtih bivalnih površin skladno z 11. členom tega odloka.

Za ozelenitev javnih in zasebnih odprtih površin se mora uporabiti srednje velika in velika drevesa. Urejanje odprtih javnih in zasebnih površin naj bo na celotnem območju OPPN zasnovano čim bolj enotno.

Na območju OPPN ni dovoljeno postavljati objektov za oglaševanje razen za oglaševanje poslovnih ali gospodarskih dejavnosti znotraj OPPN.

Pogoji za krajinsko oblikovanje

Krajinsko oblikovanje mora slediti namembnosti zunanjih površin določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN.

Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se zagotovi identiteta območja kot celote, uporabi se lahko samo avtohtono rastje,

- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- v kolikor je tehnično možno se morajo vkopi in izkopi pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predvidena stavba in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi.

Oblika in velikost gradbenih parcel posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu dokumentacije po posameznih Eu, list št. 6. »Načrt gradbenih parcel«.

Prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega

V poglavju so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in pogoje za priključevanje objektov na javno komunalno infrastrukturo.

Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

V poglavju so določeni pogoji glede varstva in ohranjanja kulturne in naravne dediščine. V območju se ne nahaja nobena kulturna ali naravna dediščina. Ter pogoji za varstvo okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

Pogoji za posege na obstoječih stavbah in objektih:

Obstoječe objekte in stavbe v Eu-2, Eu-3 in Eu-4 je dovoljeno prenavljati in rekonstruirati samo v obstoječih gabaritih.

Dovoljene so spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno z odlokom in pogoji za novo gradnje.

Obstoječe objekte in stavbe v Eu-1 je dovoljeno prenavljati in rekonstruirati. Obstoječo stavbo kulturnega doma je dovoljeno prizidati (dozidava, nadzidava) do gabaritov za novo gradnje dovoljene s tem odlokom.

Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z določili tega odloka ter ob upoštevanju urbanističnih faktorjev skupaj z ostalimi objekti:

- FZ je največ 0,40
- DOBP najmanj 20%, od tega 50% na raščenem terenu

Pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

Splošna določila:

- nezahtevni in enostavni objekti imajo lahko samostojne priključke na objekte komunalne infrastrukture pod pogoji iz tega odloka,

- pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti,
- znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti mnenja pristojnih organizacij.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel so določeni v členu, kjer so predpisani odmiki objektov od sosednjih zemljiških parcel.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno enotno oblikovanje na celotnem območju OPPN,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram,
- pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo enaki pogoji kot pri oblikovanju ostalih objektov določenih v tem odloku,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

POVZETEK ZA JAVNOST

Ločeno gradivo kot zgibanka.