
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO SOSESKO SLEMENSKA

ID PA v zbirki PA

5297

naročnik

Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica

pripravljaivec

Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica

faza PA

predlog

datum sprejema PA

datum objave PA

podpis in žig

Župan Občine Sodražica, Blaž Milavec

izdelovalec



*studio*FORMIKA

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

13/2024

kraj in datum

Cerknica, oktober 2025



KAZALO VSEBINE

1	TEKSTUALNI DEL.....	3
2	GRAFIČNI DEL.....	4
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO.....	5
	POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO	6
	PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA	7
	STROKOVNE PODLAGE.....	8
	USMERITVE IN MNENJA.....	9
	ELABORAT EKONOMIKE.....	10
	OKOLJSKE PRESOJE	11
	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV	12
1	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN	12
2	OBMOČJE OPPN.....	13
3	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	14
4	OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV.....	15
5	NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE	16
6	OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV	17
6.1	SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA ZUREP-3.....	17
6.2	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE	18
6.3	SKLADNOST Z NADREJENIM PA	20
7	IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	24
	POVZETEK ZA JAVNOST	25

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

NUP – nosilci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

PRS – Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)



1 TEKSTUALNI DEL



2 GRAFIČNI DEL



3 SPREMLJAJOČE GRADIVO



POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Občina je javnost seznanila z namenom priprave OPPN z objavo Izhodišč za pripravo OPPN in Sklepa o pripravi OPPN na spletni strani občine Sodražica.

Občina vključila javnost v pripravo osnutka OPPN z izvedbo javnega posveta.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 8. 8. do 10. 9. 2025. Gradivo je bilo javno razgrnjeno v prostorih Občine Sodražica, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica. Oglad je bil možen v času uradnih ur občinske uprave ter na spletni strani <https://sodrazica.si/> Javna obravnava je potekala 3. 9. 2025, v sejni sobi Občine Sodražica. Župan je 2. 10. 2025 sprejel sklep o sprejemu stališč do pripomb javnosti.



PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA



STROKOVNE PODLAGE



USMERITVE IN MNENJA

št.	nosilec urejanja prostora	št. in datum mnenja k osnutku	št. in datum mnenja k predlogu
1	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje	350-99/2025-3 – DGZR, 20. 6. 2025	
2	Ministrstvo za zdravje	350-36/2025-2 (256), 14. 7. 2025	
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor	35629-154/2025-2560-6, 9. 7. 2025	
4	Zavod RS za varstvo narave	3563-0491/2024-7, 8. 7. 2025	
5	Občina Sodražica	3500-3/2024, 16. 7. 2025	
6	Komunala Ribnica, d.o.o.	59A/2, 24. 6. 2025	
7	Hydrovod, d.o.o.	129/2025, 10. 7. 2025	
8	Elektro Ljubljana, d.d.	smernice št. 3891, 14. 7. 2025 mnenje, 4321, 16. 7. 2025	
9	Telekom Slovenije, d.d.	146373 – LJ/11550-MB, 26. 6. 2025	



ELABORAT EKONOMIKE

Kot obvezna strokovna podlaga OPPN se izdela Elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.



OKOLJSKE PRESOJE

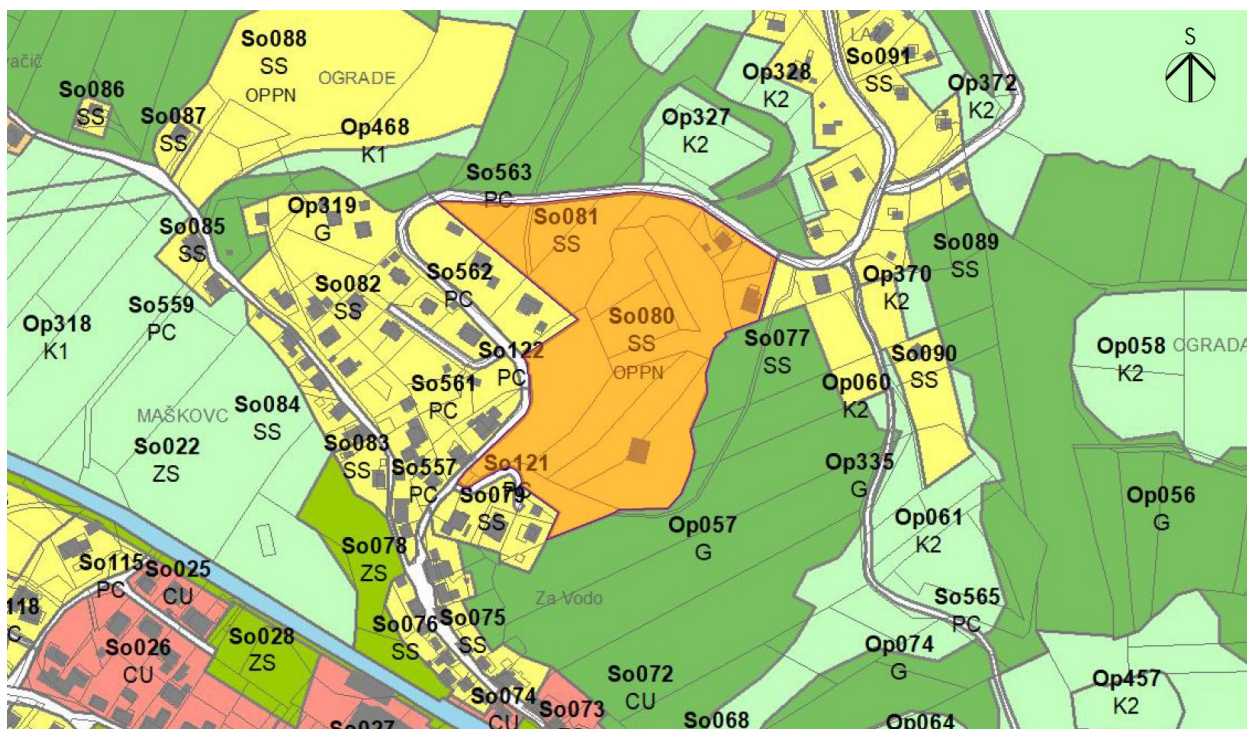
Zavod RS za varstvo narave je v oceni verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenju o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-0491/2024-2 z 9. 12. 2024, ugotovil, da območje OPPN za severni del Stanovanjske soseske Slemenska in njegov daljšinski vpliv leži izven posebnih varstvenih območij (Natura 2000) in zavarovanih območij, zaradi česar presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.



OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Občina Sodražica načrtuje ureditev Stanovanjske soseske Slemenska, za katero je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Sodražica (Uradni list RS, št. 49/11, 50/14, 32/15, 46/16, 82/16, 23/17, 30/17, 133/22, 25/23 in 21/24) opredeljena EUP z oznako So080 s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – urbana prostostoječa enostanovanjska pozidava ter urejanje z OPPN (slika 1).



Slika 1: Izsek podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN Občine Sodražica. Vir: PISO, junij 2025.

Območje je nepozidano, dostopno po lokalni cesti 352011 – Sodražica – Sv. Gregor – Mala Slevica ter ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

S tem OPPN se na obravnavanem območju načrtuje umestitev več enostanovanjskih hiš s pripadajočo infrastrukturo in prometno ureditvijo. Koncept ureditve območja stanovanjske soseske upošteva naravne danosti prostora in nadrejeni prostorski akt. Infrastruktura bo načrtovana na način, da bo večinoma potekala po trasi predvidenih notranjih dostopnih cest.

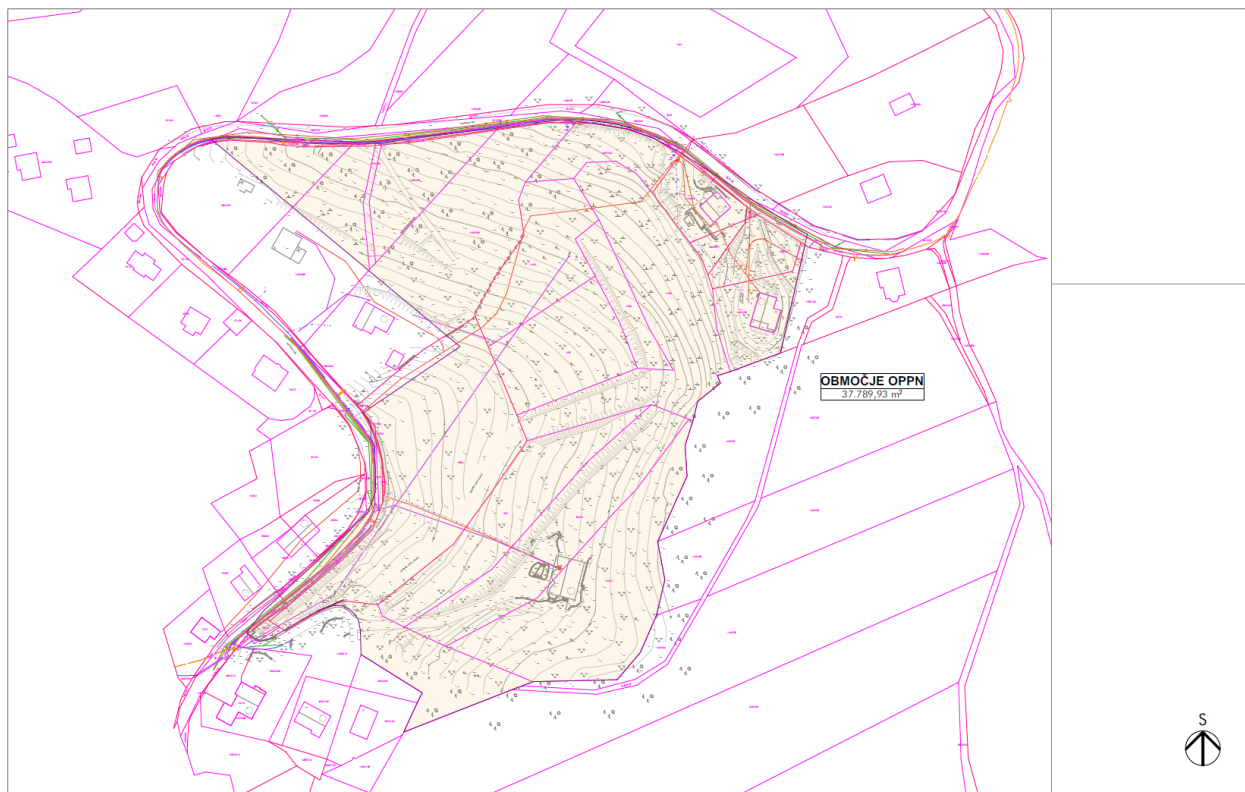
V skladu z določili ZUreP-3 (126. čl.) se OPPN izdela za namen notranjega razvoja ali prenove dela naselja Sodražica ter za namen kompleksne stanovanjske gradnje. Predviden poseg je skladen s cilji prostorskega razvoja občine (7. – 9.člen Odloka o OPN Občine Sodražica), saj predvideva prostorski razvoj znotraj obstoječega naselja oz. stavbnih zemljišč. Naseje Sodražica je občinsko središče in največje naselje po številu prebivalcev ter sodi med območja intenzivnega razvoja poselitve. Prav tako je umestitev smiselna, saj ima območje možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.



2 OBMOČJE OPPN

Zaradi izkazanih potreb v prostoru tekom javnega posveta se OPPN pripravi za celotno območje EUP So080 s PNRP SS.

Ureditveno območje OPPN obsega zemljiške parc. št. 1053/1-del, 1492/188-del, 1492/203, 1492/216, 1492/217, 1492/292, 1492/293, 1492/294, 1492/295-del, 1492/296, 1492/297-del, 1492/298, 1492/305-del, 1492/306, 1492/307, 1492/315-del, 1492/329, 1492/330, 1492/80, 1492/81, 1495, 1496, 1497, 1498, 1500/1, 1500/2, 1501, 1502/4, 1503/1, 2615/10, 2615/20, 2615/54, 2615/55-del, 2615/67, 2615/68, 2615/69 in 2615/70 vse k. o. 1619 – Sodražica, v skupni površini 3,78 ha.



Slika 2: Ureditveno območje OPPN. Vir: studioFORMIKA, junij 2025.

Območje OPPN leži v severnem delu naselja Sodražica v predelu valovite pokrajine Slemen. Predstavlja vzpenjajoči se teren pretežno jugozahodne orientacije, ki je v pasovih porasel z drevesi in gmičevjem, travniške površine pa so v zaraščanju z nizko vegetacijo.

Območje OPPN na severu omejuje lokalna cesta Sodražica – Sv. Gregor – Mala Slevica, na severovzhodu, jugu in zahodu stanovanjske površine, na jugovzhodu pa območje omejuje gozd.

Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet dreves in grmičevja, travniškega sadovnjaka in trajnih travnikov.

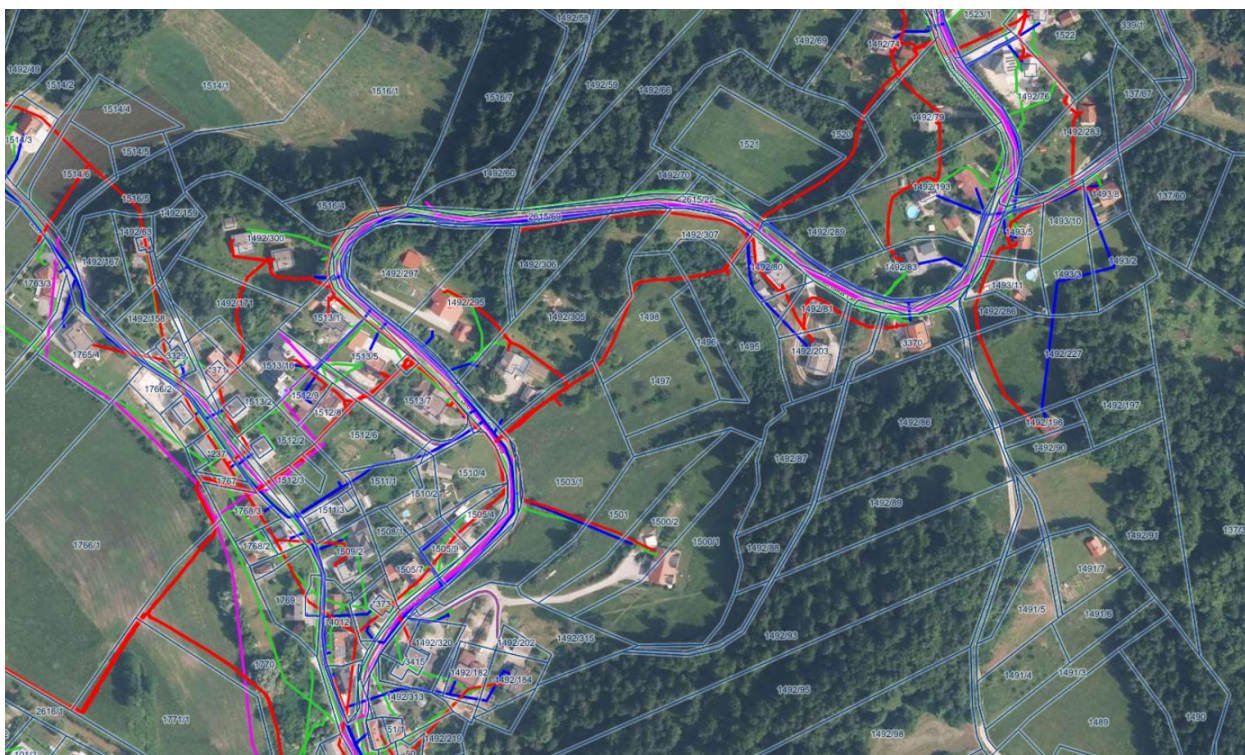


Slika 3: Dejanska raba na širšem območju predvidenega OPPN (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1500 – drevesa in grmičevje; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: PISO, junij 2025.

Območje OPPN se v postopku priprave lahko spremeni kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.

3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje urejanja je nepozidano in infrastrukturno neopremljeno. Območje OPPN se bo navezovalo na lokalno cesto 352011 – Sodražica – Sv. Gregor – Mala Slevica bodisi neposredno, bodisi preko notranje dostopne ceste. Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo (elektroenergetsko omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacija, omrežje elektronskih komunikacij), ki poteka v območju lokalne ceste Sodražica – Sv. Gregor.



Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura na širšem območju predvidenega OPPN (— lokalna cesta; — elektroenergetsko omrežje; — vodovodno omrežje; — omrežje elektronskih komunikacij; — kanalizacija). Vir: PISO, junij 2025.

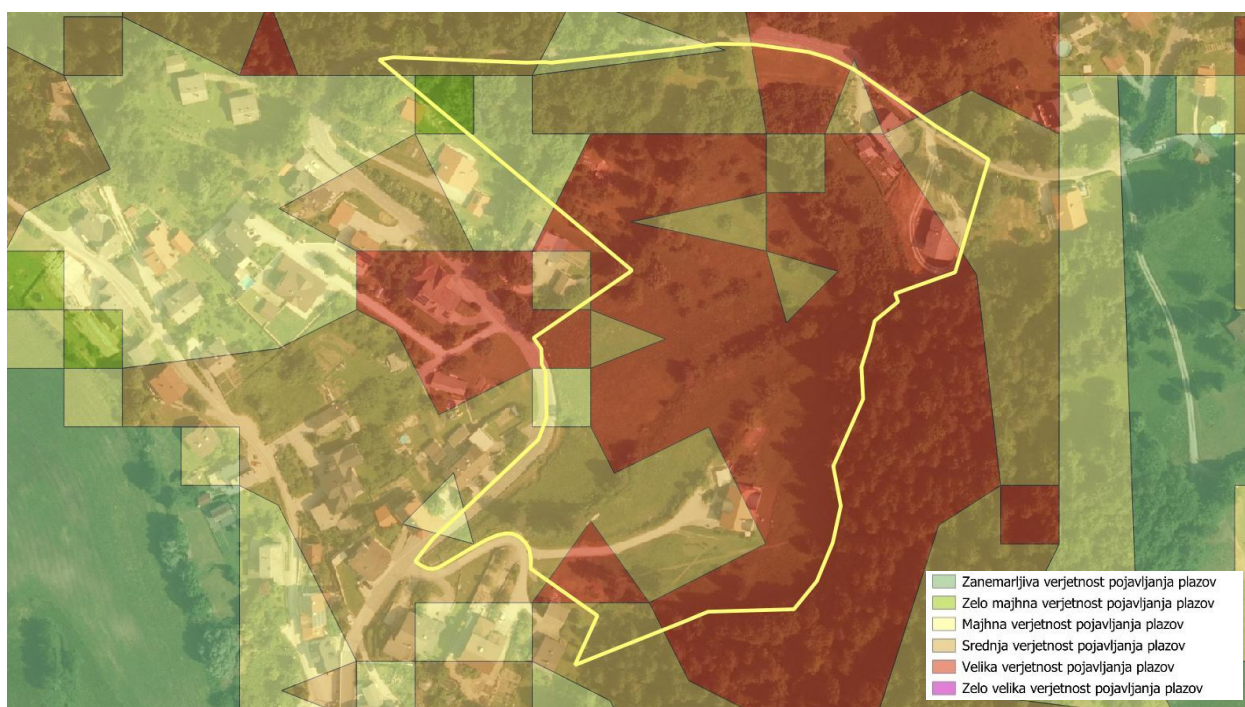
4 OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

Območje OPPN ne leži na poplavnem območju in ne na erozijskem območju. Na območju OPPN ni evidentiranih registriranih enot kulturne dediščine.

Območje OPPN leži v območju, ki je s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljeno kot varovano območje in sicer v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000).

Območje OPPN leži v območju od zelo majhne do velike verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) je območje stanovanjskih površin (PNRP SS) razporejeno v II. območje varstva pred hrupom.



Slika 5: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju OPPN. Vir: GeoZS, junij 2025

5 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Prostorska ureditev predvideva umestitev več samostojnih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

Koncept ureditve upošteva naravne danosti prostora in nadrejeni prostorski akt. Za dostop do novih stanovanjskih stavb se uredijo nove dostopne poti z navezavo na obstoječo lokalno cesto Sodražica – Sv. Gregor. Infrastruktura bo načrtovana na način, da bo večinoma potekala po trasi predvidenih notranjih dostopnih cest.

Gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev lahko investitorji izvajajo v različnih časovnih etapah. Etape gradnje morajo predstavljati funkcionalno zaključene celote. Pred izgradnjo stanovanjskih stavb je treba izvesti gradnjo cestne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z OPPN.



Slika 6: Ureditvena situacija. Vir: studioFORMIKA, oktober 2025.

6 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

6.1 Skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-3

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je treba pri pripravi OPPN upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev so zlasti pomembna temeljna pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora in notranji razvoj naselja.

Predlagana prostorska ureditev je skladna s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-3:

- pripomore k racionalni rabi prostora, saj so stanovanjske stavbe, ob upoštevanju morfologije območja in drugih kriterijev, umeščene v del naselja, ki že ima določeno namensko rabo prostora kot SS (urbana prostostoječa enostanovanjska pozidava);
- umestitev novih stavb sledi organiziranosti obstoječega grajenega tkiva, na ta način načrtovana prostorska ureditev upošteva prepoznavnost naselij in krajine;
- umestitev in izgled stavb upoštevata hierarhično nadrejen prostorski akt;
- prostorska ureditev bo zapolnila nepozidana stavbna zemljišča v naselju, kar pripomore k notranjemu razvoju naselja Sodražica, ki je lokalno in občinsko središče.

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana tudi pravila PRS, zlasti glede:

- načrtovanja poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij (25. člen), kjer je opredeljeno, da je pri tem treba zagotavljati tudi razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti): odlok o OPPN predvideva poleg osnovnih tudi dopolnilne dejavnosti, ki lahko območju zagotavljajo fleksibilnost in celovitost oskrbe s storitvenimi dejavnostmi; pomemben poudarek je na oblikovanju zunanjega prostora z zelenimi in rekreativnimi površinami;
- notranjega razvoja poselitvenih območij (26. člen): načrtovana prostorska ureditev bo pripomogla k notranjemu razvoju naselja Sodražica z zgostitvijo ekstenzivno izrabljenih poselitvenih površin; ureditev se bo z organiziranostjo in umestitvijo grajenega tkiva zgledovala po obstoječem, ohranjale se bodo povezave z odprto krajino, prav tako se bo ohranjalo



- uravnoteženo razmerje med grajenimi in zeleni površinami v naselju; ureditev bo sledila merilu in videzu obstoječe grajene strukture in s tem ohranjala krajinski vzorec;
- nezadostno izkoriščenih zemljišč (28. člen): načrtovanje prostorske ureditve se bo izvedlo z *dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice.*

6.2 Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve

2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezne zgostitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

S sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- *načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;*
- *se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;*
- *se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;*
- *se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.*

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljiščih se izvaja z:

/.../

- *dopolnilno gradnjo s parcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;*

/.../

2.3 OHRANJANJE PREPOZNAVNIH ZNAČILNOSTI PROSTORA

2.3.1 Splošne usmeritve glede prepoznavnosti prostora

/.../

SPRS podaja splošne usmeritve glede prepoznavnosti prostora Slovenije v prioriteti 7 – Krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine:

»7.1 Krajino se glede na značilnosti in razvojne potenciale razvija kot naravno in kulturno krajino, kot urbano krajino in kot kmetijsko intenzivno krajino.

/.../

2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij



V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podobo, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;

- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;

- prepozna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);

/.../

- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;

- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;

- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;

- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;

Načrtovana prostorska ureditev bo pripomogla k notranjemu razvoju naselja Sodražica in sicer z zapolnjevanjem praznih zemljišč v območju EUP So080. Mrežna umestitev stanovanjskih stavb z vmesnimi odprtimi bivalnimi površinami zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju. Načrtovana ureditev na območju, ki ima nezadostno izkoriščena zemljišča, se bo izvedla z *dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice*. Prav tako se bodo pri ureditvi upoštevale splošne usmeritve SPRS glede prepoznavnosti prostora Slovenije v prioriteti 7 – *Krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine in sicer - 7.1 Krajino se glede na značilnosti in razvojne potencialne razvija kot naravno in kulturno krajino, kot urbano krajino in kot kmetijsko intenzivno krajino*. Pri umeščanju novih stavb v prostor se ohranjajo značilni obrisi naselja, saj arhitektura in s tem višinski gabariti sledijo obstoječim in se prilagajajo obstoječi strukturi oz. organiziranosti grajenega tkiva. Prav tako se ohranjajo morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, saj se prostorska ureditev umešča na obrobje naselja in ga tako zaokrožuje. Upošteva se tudi, da se *pri načrtovanju naselij stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja*.

Na podlagi zgoraj navedenega izhaja, da je načrtovana prostorska ureditev skladna s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve.



6.3 Skladnost z nadrejenim PA

Na območju OPPN ni veljavnega ali predvidenega državnega prostorskega načrta.

Prostorska ureditev se pripravi v skladu z Odlokom o OPN Občine Sodražica (Uradni list RS, št. 49/11, 50/14, 32/15, 46/16, 82/16, 23/17, 30/17, 133/22, 25/23 in 21/24).

Strateški del OPN

7. člen (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine) navaja, da želi Občina *»ustvariti kakovostne pogoje za bivanje z urejeno komunalno opremljenostjo naselij«* ter, da je prioriteten *»zagotavljanje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč za stanovanja in za gospodarske dejavnosti in turizem«*.

8. člen (izhodišča za zasnovo prostorskega razvoja občine) navaja, da se *»Poselitev se v pretežni meri ohranja v okviru obstoječih naselij, razvojne možnosti se dopuščajo v naseljih v dolini ob Bistrici, razvoj poselitve se v pretežni meri usmerja v občinsko središče – lokalno središče Sodražico.«*

9. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti) navaja, da *»V Občini Sodražica se bo poselitev razvijala v obstoječih naseljih. /.../ Na robovih obstoječih večjih naselij se bodo predvidoma oblikovale nekatere nove soseske, /.../ Bivanje je omogočeno na območjih, določenih za stanovanja, in mešanih območjih, ki so namenjena izvajanju centralnih dejavnosti v urbanem okolju, prvenstveno v središčnem prostoru naselja.«*

Načrtovani poseg je skladen z izhodišči in cilji prostorskega razvoja občine Sodražica, saj se bodo tako ustvarili kakovostni pogoji za bivanje z urejeno komunalno opremljenostjo. Prostorska ureditev je načrtovana v okviru obstoječega naselja, v občinskem središču Sodražica, kar bo prispevalo h krepitvi in razvoju naselja. Z načrtovanim posegom se omogoča usklajen razvoj celotnega občinskega območja, izboljšali se bodo pogoji za bivanje, ohranjala in dopolnila se bo funkcija naselja Sodražica.

Prav tako je prostorska ureditev smiselna, saj ima nova lokacija prostorske ureditve možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka v območju lokalne ceste Sodražica – Sv. Gregor.



56. člen (oblikovanje objektov)

- (1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.
- (2) Zasnova in postavitve objekta v delu naselja s poudarjeno gradbeno črto sledi gradbeni črti ali ulici.
- (3) Tloris stavbe ali objekta je lahko lomljen ali sestavljen.
- (4) Dovoljeni so čopi in frčade, ki naj imajo enak naklon kot streha ali kot pultne (enokapne ali dvokapne) frčade z drugačnim naklonom. Vse frčade na strehi naj bodo enakega tipa in istih naklonov. Frčade morajo biti nižje od slemena osnovne strehe. Nadzidava dela strehe z dvigom slemena nad slemo osnovne stavbe ni dovoljena.
- (5) Enokapne in dvokapne strehe morajo biti krite s kritino opečnih, temnejših rjavih, sivih do antracitnih barv poljubne obdelave. Kritina ne sme biti trajno bleščeča.
- (6) Dovoljena je namestitve strešnih oken, sončnih kolektorjev, sončnih celic in svetlobnikov, razen na enotah kulturne dediščine (izjemoma so dovoljena strešna okna na podlagi predhodno izdanih kulturnovarstvenih pogojev).
- (7) Fasade so ometane, lahko delno tudi lesene in obložene s kamnom. Na fasadah objektov v območjih CU, CD, BT in IG je dovoljena uporaba fasadnih plošč. Fasade v območjih stanovanj in območjih centralnih dejavnosti so v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih, dopustne so tudi neizrazite barve ter barve s primešano hladno belo. Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke ali opeke iz umetnih snovi ter zasteklitve s steklenimi opekami niso dovoljene.
- (8) Oblikovanje stavbne mase objektov je lahko drugačno, če je to povezano z gradnjo energetsko učinkovitih objektov, ki so prilagojeni drugačnim okoljem, gradbenim tehnologijam in so iz drugačnih gradiv, vendar ne smejo bistveno odstopati od okolice.
- (9) Za oblikovanje stavb ali objektov na enotah kulturne dediščine veljajo določila **76. člena**.

57. člen (velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

- (1) Na vseh odprtih zelenih površinah se ohranja čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.
- (2) Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah so odstranitve dreves z naravovarstvenim ali kulturnovarstvenim statusom dopustne izjemoma, po predhodno pridobljenem naravovarstvenem ali kulturnovarstvenem soglasju pristojne službe.
- (3) Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti.
- (4) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve zemljišča namenjenega gradnji.
- (5) Odprte zelene površine je potrebno izvesti tako, da je omogočen enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi ljudem z oviranostmi.
- (6) Pri urejanju okolice javnih objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati obstoječo kvaliteto vegetacije pred poškodbami, po končani gradnji pa sanirati poškodbe, odstraniti začasne objekte in naprave in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.
- (7) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal, sušo in sol. Minimalni pogoji so:
 - na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin,
 - pri drevesnih vrstah je prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst in vrst, ki so poudarjeno občutljive za rastlinske bolezni ali škodljivce skladno z določili pristojnih služb za varstvo rastlin in
 - na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija.

58. člen (gradnja in urejanje parkirnih površin in garažnih stavb)

- (1) Na vseh zemljiščih namenjenih gradnji je potrebno zagotoviti naslednje ustrezno število parkirnih mest:
Preglednica 5: Parkirni normativi

DEJAVNOST OZ. NAMENSKA RABA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
Stanovanja in bivanje	
Enostanovanjske stavbe in dvostanovanjske stavbe	2 parkirni mesti na stanovanje

59. člen (vrste in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov ter drugih objektov)

- (1) Dovoljeni so objekti, kot so določeni po območjih podrobnejše namenske rabe. Za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na enotah kulturne dediščine veljajo določila **76. člena** (varstvo kulturne dediščine).
- (2) Pri oblikovanju objektov je treba upoštevati naslednje prostorske izvedbene pogoje:
 - dovoljene so oblike in nakloni streh, ki so določeni po območjih podrobnejše namenske rabe,
 - fasade morajo biti prilagojene osnovnemu objektu,
 - ekološki otoki morajo biti na celotnem območju občine enako oblikovani in postavljeni na prometno dostopna in vizualno neizpostavljena mesta.
- (3) Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi.
- (4) Ograje in oporne zidove je mogoče postaviti sporazumno na parcelno mejo s soglasjem mejaša. Sicer se medposestne ograje se lahko gradijo do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče. Za postavitve ograj in opornih zidov ob javnih cestah je treba pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.
- (5) Gradnja kioskov za prodajo časopisov, do 20 m², je dopustna na javnih površinah in na drugih zelenih površinah, ki so dostopne neposredno z javnih površin. Druge prodajne kioske je dopustno postaviti le za čas trajanja prireditev. Kioske za prodajo sadja in zelenjave je dopustno namestiti na javnih površinah.



(8) Toplotnih črpalk in/ali klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov in na fasade kulturnih spomenikov. Na objekte kulturne dediščine jih je dovoljeno nameščati le s soglasjem ZVKDS.

(9) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne.

(10) Rezervoar za utekočinjen naftni plin mora biti odmaknjen od meje sosednjih zemljišč in od obstoječih objektov v skladu s predpisi o utekočinjenem naftnem plinu, vendar ne manj kot 1,5 m.

63. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih razen, če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

64. člen

(minimalna komunalna oskrba)

(1) Minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri novo zgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.

(2) Če ne-stanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne oskrbe, se ta določi glede na namen objektov.

(3) Oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo in odvajanje odpadnih voda se lahko ne glede na predhodne določbe zagotovijo tudi tako, da so omogočeni samooskrba objekta, alternativni tehnični načini ali zadnje stanje tehnike. Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

65. člen

(obveznost priključevanja na komunalno opremo)

(1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.

(2) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

(3) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.

(4) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja



97. člen
(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih stanovanj)

(1) Na območjih podrobnejše namenske rabe »SS – urbana prostostoječa enostanovanjska pozidava« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	S – območja stanovanj
Podrobna namenska raba	SS Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.
Dovoljeni objekti (CC-SI)	<ul style="list-style-type: none">– 111 Enostanovanjske stavbe,– 1121 Dvostanovanjske stavbe,– 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,– 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,– 1212 Gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,– 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m² BTP stavbe ali dela stavbe),– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotnega BTP),– 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP stavbe ali dela stavbe),– 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP),– 12410 Postajna poslopja, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,– 12420 Garažne stavbe,– 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 150,00 m² BTP stavbe ali dela stavbe ter, da ne presega dopustnih emisij),– 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,– 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,– 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,– 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulante,– 12650 Stavbe za šport,– 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: samo enostavni objekti,– 12712 Stavbe za rejo živali: samo enostavni in nezahtevni objekti: samo čebelnjak in kokošnjak ter podobno, če gre za samooskrbo ali učni proces, če velikost zemljišča omogoča ustrezne odmike in z nameravano gradnjo soglašajo sosedje mejaši,– 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,– 24110 Športna igrišča,– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,– 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,– 3 Drugi gradbeni posegi.
Stopnja izkoriščenosti	FZ: največ 0,4
Zelene površine	FZP: najmanj 0,1
Največja etažnost in gabanti	K+P+1+M
Oblikovanje	Prosto stoječa stanovanjska stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami. Stanovanjska stavba v nizu, ki se z istovrstno stavbo stika vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, verižna hiša, dvojčki, sestavljeni objekti z vmesnimi atriji.
Streha	Dvokapnica, enokapnica, zelena streha, terasa, nepohodna ravna streha. Dovoljene so tudi kombinacije streh. Dovoljen naklon strehe je v razponu od 0° do 15° in od 30° do 45°.

OPPN za Stanovanjsko sosesko Slemenska smiselno upošteva vse relevantne PIP OPN in sicer PIP za gradnjo na območjih stanovanj, PIP glede oblikovanja objektov, velikosti, urejanja in oblikovanja zelenih površin, gradnje in urejanja parkirnih površin, vrst in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov ter priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

Koncept umestitve stanovanjske soseske s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo upošteva prostorske danosti in morfološke značilnosti lokacije – stanovanjska soseska se s pogledi odpira v Sodraško dolino proti jugozahodu; zagotavljajo se primerni bivalni pogoji s primernim osončenjem in prezračevanjem ter dostopnostjo do zelenih površin; območje stanovanjske soseske ima izdelano rešitev omrežja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture; OPPN se bo lahko izvajal etapno, pod pogojem, da bo posamezna etapa prostorsko in funkcionalno zaključena



enota, ki bo vključevala predvidene zelene površine in gospodarsko javno infrastrukturo; v postopku priprave se bodo pridobila mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora itd.

7 IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec izjavljam, da je predlog

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA STANOVANJSKO SOSESKO SLEMENSKA

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

13/2024
(št. projekta)

Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Cerknica, oktober 2025
(kraj in datum)



(osebni žig, podpis)



POVZETEK ZA JAVNOST
