

Naloga:

**Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica**

ID:

**7304**

Faza:

**osnutek**

Naročnik:

zasebni investitor

Pripravljalavec:

Občina Oplotnica

Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica

Izdellovalec:



ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

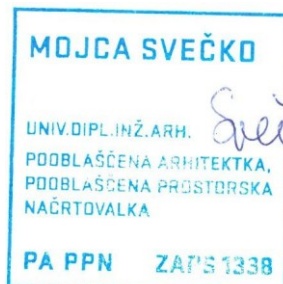
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem,  
planiranje,  
projektiranje d.o.o.  
Grajska ulica 7,  
2000 Maribor 1

Odgovorni  
prostorski  
načrtovalec:



Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.

ZAPS 1338 PA PPN

Sodelavci:

dr. Andreja KUZMANIČ, univ. dipl. inž. arh.

mag. Mateja KUKOVEC, univ. dipl. inž. gradb.

Matjaž Mori, univ. dipl. arheol.

Vlado NOVAK, grad. teh.

Številka naloge:

**25004**

Številka pogodbe:

11/2024

Datum izdelave:

**junij 2026**

Sprejel:

Podatki o objavi:

Župan  
Občine Oplotnica

## KAZALO VSEBINE

### A. ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

### B. GRAFIČNI DEL

| št. karte | karta                                                                                                                                 | merilo    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1         | Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskemu načrtu s prikazom meje obravnavanega območja                 | 1 : 5.000 |
| 2         | Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem                                                                       | 1 : 1.000 |
| 3         | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                                                                                        | 1 : 5.000 |
| 4         | Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi                                                                  |           |
| 4/1       | Ureditvena situacija                                                                                                                  | 1 : 1.000 |
| 4/2       | Urbanistični pogoji                                                                                                                   | 1 : 1.000 |
| 4/3       | Karakteristični prerezi                                                                                                               | 1 : 1.000 |
| 5         | Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro |           |
| 5/1       | Ureditvena situacija prometne infrastrukture                                                                                          | 1 : 1.000 |
| 5/2       | Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij                                      | 1 : 1.000 |
| 6         | Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami       | 1 : 1.000 |
| 7         | Načrt parcelacije                                                                                                                     | 1 : 1.000 |

### C. PRILOGE

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost

## **POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZ. PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI**

Ob javni poti proti Čadramu je načrtovana gradnja treh poslovno stanovanjskih objektov, etažnosti P+1 in P+2 (ob križišču z regionalno cesto). V pritličnem delu stavb se umeščajo storitvene dejavnosti.

V notranjosti območja je načrtovana gradnja dvaintridesetih eno- ali dvostanovanjskih stavb, etažnosti P+M. Parkiranje je urejeno na lastnih gradbenih parcelah.

Tlorisni gabariti stavb so določeni z urbanističnimi pogoji. Faktor zazidanosti je 0,4, minimalni delež zelenih površin je 25% gradbene parcele.

Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa z dvokapno streho, naklona med 25° in 35°, sleme strehe je vzporedno daljšo stranico. V primeru organizirane gradnje se lahko za celotno območje načrtujejo tudi ravne ali enokapne strehe. V primeru izvedbe ravne strehe so lahko eno ali dvostanovanjske stavbe etažnosti do P+1.

Za prometno dostopnost območja se zgradi nova dostopna cesta na območju.

Zgradi se vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij in uredijo načrtovane zelene površine in pešpoti.

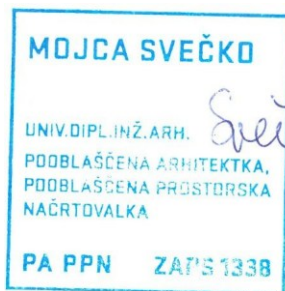
## IZJAVA

Izjavljamo, da je Občinski podrobni prostorski načrt Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na njegovem območju ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Številka naloge: 25004

Maribor, junij 2026

Odgovorna prostorska načrtovalka:  
Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 1338 PA PPN



Direktor:  
Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.





## A. ODLOK

## **ODLOK** **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu** **za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica**

### **I. Splošne določbe**

#### 1. člen *(splošno)*

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 25004. OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 7304.

#### 2. člen *(opis prostorske ureditve)*

Načrtuje se gradnja treh poslovno stanovanjskih stavb in dvaintridesetih eno ali dvostanovanjskih stavb ob novi krožni dostopni cesti.

#### 3. člen *(vsebina odloka)*

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica (v nadaljevanju: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Oplotnica.

### **II. Območje OPPN**

#### 4. člen *(območje OPPN)*

(1) Območje OPPN leži ob južnem vstopu v naselje Čadram, zahodno od priključka javne poti JP 948051 (Čadram-Sovič) na regionalno cesto R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica).

(2) Velikost območja OPPN je približno 3,0 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom, št. 751-24 z dne 17. 1. 2025, ki ga je izdelal GEOMETRA d.o.o., obsega zemljišča ali dele zemljišč s parc. št. 116/1, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 in 194/2, vse k.o. Oplotnica (763).

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

#### 5. člen (funkcija območja OPPN)

Vzhodni del območja je s podrobnejšo namensko rabo opredeljen kot osrednje območje centralnih dejavnosti, zahodni del kot stanovanjske površine. Na območju je poleg bivanja dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.

### III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

#### 6. člen (novogradnje stavb)

Zgradi se tri poslovno stanovanjske in dvaintrideset eno ali dvostanovanjskih stavb s pomožnimi objekti.

#### 7. člen (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Horizontalni gabariti in lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristični prerezi«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:

- *etažnost* je največje število nadzemnih etaž;
- *gradbena meja* je linija, ki jo načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;
- *gradbena površina* je informativno prikazana površina stavbe;
- *meja varnostnega odmika* je širina vplivnega območja ene drevesne višine odraslega gozda (približno 20 m) od gozdnega roba.

(3) Novogradnje:

- lega stavbe: gradbene površine se umestijo znotraj grafično opredeljene gradbene meje. Pri tem mora biti minimalni odmik od meje sosednje gradbene parcele najmanj 4,00 m. S soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele je odmik lahko manjši, če so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele;
- tlorisni gabarit: podolgovat, pri eno ali dvostanovanjskih stavbah je daljša stranica vzporedna s plastnicami. Pri določanju tlorisnih dimenzij stavb se upošteva faktor zazidanosti, ki je razmerje med površino vseh stavb na gradbeni parceli in gradbeno parcelo in znaša 0,4, in minimalni delež zelenih površin, ki predstavlja ozeljenjene, neurtjene zelene površine in znaša najmanj 25 % gradbene parcele. Za zelene površine štejejo le zasajene ali

- zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti, razen podzemnih infrastrukturnih objektov;
- največja nadzemna etažnost: eno ali dvostanovanjskih stavb je P+M, poslovno stanovanjskih P+1, oz. P+2 ob križišču javne poti in regionalne ceste. Dopustna je gradnja kleti, v kolikor podrobnejše geološko poročilo in hidrološka študija dokaže sprejemljivost izvedbe;
  - streha: dvokapnica, naklona med 25° in 35°, sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico stavbe. Kritina je v opečni ali temni barvi. Dopustna je izvedba delnih čopov in frčad. Na streho je možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije za lastne potrebe, pri čemer se upošteva pogoje 26. člena tega odloka;
  - fasada: ubito bela barva ali pastelni zemeljski barvni toni. Dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen;
  - parkiranje: ob eno ali stanovanjski stavbi na utrjeni ploščadi, lahko pod nadstrešnico ali v garaži kot pomožnem objektu ali v garaži znotraj gradbene površine stavbe, za poslovno stanovanjske stavbe ob dostopni cesti kot obvoziščna parkirna mesta, ki se lahko nadkrijejo;
  - dovozi in dostopi na gradbene parcele: z novih dostopnih cest;
  - pomožni objekti: dovoljena je gradnja pomožnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev minimalnega deleža zelenih površin na gradbeni parceli. Pomožni objekti se odmaknejo najmanj 2,0 m od meje gradbene parcele, razen če ni v tem odloku določeno drugače. S soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele je odmik lahko manjši. Ograje, oporne/podporne zidove, priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožne komunalne objekte se postavlja do meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele pa na mejo. Pomožni objekti, ki so stavbe, se umestijo znotraj gradbene meje. Strehe pomožnih objektov se lahko oblikujejo različno (ravne, enokapne, dvokapne);
  - namembnost: dopustne so spremembe namembnosti do manj kot polovice površin posamezne eno ali dvostanovanjske stavbe za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup), da ni pomemben vir emisij v zrak in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli). Razmerje posameznih dejavnosti/stanovanj v poslovno stanovanjskih stavbah se določi v projektni dokumentaciji.

#### 8. člen (geotehnični pogoji gradnje)

Upoštevajo se geotehnični pogoji gradnje iz izdelanega geotehničnega poročila:

- izvede se površinska odvodnja in dreniranje nagnjenega terena ter objektov. Iztoki se ustrezno kanalizirajo. Odvodnjavanje se izvaja tako, da ne pride do poškodbe temeljnih tal, potrebna je uskladitev skomunalno infrastrukture;
- objekte se OBVEZNO temelji v enotna, homogena in stabilna temeljna tla. Iz temeljnih tal se obvezno odstrani umetni nasip, morebitne organske in razmočene zemljine ter jih nadomesti s podbetonom, če je suho, lahko tudi z uvaljanim lomljencem;
- temelje objektov se armira in v CELOTNEM TLORISU izvede v homogenih in stabilnih zemljinah. Min. vkop temelja v takšna tla na spodnji stani objekta naj znaša 0,30 m;
- pri vkopanih zidovih objektov se obvezno upošteva vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov,
- brežine začasnih izkopov za gradbeno jamo, ki so nižje od 1,2 m, se v zemljinah izvedejo v naklonu 1:1. Zemeljska dela se izvajajo kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju;

- vkopne brežine gradbene jame, višje od 1,2 m, se ustrezno varuje pred zaruševanjem, po projektu zaščite gradbene jame;
- po izkopu gradbene jame se takoj pristopi k izvedbi temeljev, izravnalne blazine in obodne drenaže. Drenažna cev se 0,5 m nad temenom zasipa s filterskim materialom (prani gramoz premera 8-16 mm). Drenaža se pod ustreznim naklonom (preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov) spelje v obstoječo odvodnjo pod regionalno cesto;
- v primeru večjih odstopanj od v izdelanem geotehničnem poročilu obdelanih konstrukcij, je potrebna ponovna analiza oziroma uskladitev geotehničnih parametrov.

#### 9. člen

##### *(pogoji za urejanje odprtih površin)*

- (1) Ob stavbah se uredijo dostopne poti, parkirna mesta in odprte terase. Preostale površine se zatravijo in zasadijo.
- (2) Terenski prehodi se urejajo kot ozelenjene brežine, lahko tudi z opornimi zidovi. Urejanje terenskih prehodov se izvaja pod nadzorom geomehanika. Razporeditev oziroma izravnava zemeljskih mas se izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote na meji s posameznimi sosednjimi parcelami za 0,5 m.
- (3) V zahodnem delu območja se uredi zelenica, ki se ustrezno zasadi. Na njej se uredijo otroška, športna in rekreativna igrišča ter prostori za posedanje in druženje.
- (4) Parkirna mesta ob dostopni cesti, zahodno od poslovno stanovanjskih stavb, se ustrezno zasadi z drevesi, da se zagotovi maksimalna osenčenost utrjenih parkirnih površin s krošnjami dreves (1 drevo na 4 parkirna mesta). Zahodni niz parkirnih mest se proti eno ali dvostanovanjskim stavbam na zahodni stani zasadi z grmovnicami (zelena bariera).
- (5) Zasaditev zelenih površin se izvede z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.
- (6) V kolikor se zagotovi zadostne zelene površine, je ob stavbah možno urediti atrijske.

## **IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

#### 10. člen

##### *(skupne določbe)*

- (1) Za načrtovano prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se z veljavnim tehničnim predpisom, ki se nanaša na tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav, predpisane minimalne odmike med vodovodom in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.
- (2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

11. člen  
(prometna infrastruktura)

- (1) Prometno dostopnost območja se zagotovi preko javne poti JP 948051 (Čadram-Sovič), ki se prometno podrejeno priključuje na regionalno cesto R3-700/1273 (Oplotnica – Ložnica).
- (2) Ob jugovzhodnem robu območja obravnave se, v skladu s projektom Avtobusna postajališča na R3-700/1237 v km 1,300, PZI (IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024), rekonstruira regionalna cesta R3-700/1273 (Oplotnica – Ložnica).
- (3) Ob vzhodnem robu območja obravnave se, v skladu s projektom Rekonstrukcija javne poti JP948051 (Čadram – Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika, DPP (IB-KOM Inženirski biro Kobe Mlaker d.o.o., št. projekta: 225/24, september 2025), rekonstruira javna pot JP 948051 (Čadram-Sovič).
- (4) Na območju obravnave se uredi nova krožna dostopna cesta, ki se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), širine vozišča 5,5 m. Na vzhodni strani območja, vzporedno s poslovno stanovanjskimi stavbami se uredi širina vozišča 6,5 m. Območje se opredeli kot območje umirjenega prometa. Izvajajo se ukrepi umirjanja prometa.
- (5) Na jugozahodni strani območja se uredi interventni priključek na regionalno cesto s širino vozišča 3,0 m, ki ga lahko uporabljajo tudi kolesarji.
- (6) Za gospodarjenje z kmetijskimi zemljišči se na severozahodni strani območja uredi pot s širino vozišča 3,0 m.
- (7) Za pešce se čez območje uredijo pešpoti širine najmanj 2,0 m do načrtovanih pločnikov ob robu območja.
- (8) Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev poslovno stanovanjskih stavb je urejeno kot obvoziščno parkiranje. Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Namesti se tudi potrebno število polnilnih mest za električna vozila. Za potrebe eno ali dvostanovanjskih stavb je parkiranje urejeno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Natančno število potrebnih parkirnih mest se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z vrsto in obsegom dejavnosti v posameznih stavbah.
- (9) V in ob poslovno stanovanjskih stavbah se uredijo prostori za hrambo koles (kolesarnica) in odstavna mesta za kolesa.
- (10) Objekte, zasaditve in parkirišče se umešča tako, da ni ovirana preglednost na cestnih priključkih.

12. člen  
(vodovodno omrežje)

- (1) Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove vodovodne cevovode ob regionalni cesti R3-700/1237 (Oplotnica-Ložnica), javni poti JP 948051 (Čadram – Sovič) in lokalni cesti LC 440241 (Čadram-Straža-Oplotnica).
- (2) Na območju se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode, ki se krožno navežejo na načrtovano javno vodovodno omrežje vzhodno in južno od območja.

(3) Požarna varnost (hidrantno omrežje in dimenzije novih vodovodnih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Hidranti morajo biti postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

### 13. člen

#### *(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)*

(1) Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, ki morata biti vodotesna.

(2) Komunalne odpadne vode z območja se, skladno s pogoji upravljavca, začasno ureja preko lastnih malih komunalnih čistilnih naprav pri vsaki stavbi (v nadaljevanju: MKČN) ali preko skupne čistilne naprave (v nadaljevanju: ČN), za katero je treba določiti pravo velikost in ki se preda v upravljanje izvajalcu javne službe. Na območju se zgradi sekundarna javna kanalizacija za komunalne odpadne vode, ki se priključi na novozgrajeno javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode (načrtovano v ob regionalni cesti R3-700/1237 (Oplotnica-Ložnica) in javni poti JP 948051 (Čadram – Sovič), ko bo zgrajena centralna čistilna naprava (v nadaljevanju: CČN). Po izgradnji javne kanalizacije za komunalne odpadne vode in CČN Oplotnica se MKČN oz. ČN ukinejo, izvedejo se priključki na javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti. Na kanalizaciji se vgradijo povratni ventili.

(3) Na koti temeljenja izravnalne blazine se pod temeljno ploščo stavb izvede ustrezna drenaža, ki preusmeri precejne vode iz območja temeljenja stavbe.

(4) Odvodnja padavinskih vod z območja se načrtuje tako, da ni ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte. Potrebna je uskladitev s komunalno infrastrukturo.

(5) Vse padavinske vode, vključno z očiščenimi in drenažnimi, se preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov spelje v padavinsko kanalizacijo z iztokom v obstoječ odvodnik, ki je speljan pod regionalno cesto.

(6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred priključkom na padavinsko kanalizacijo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Površine morajo biti utrjene in vodoneprepustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

### 14. člen

#### *(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)*

(1) Obstoječi nizkonapetostni kablovod, ki poteka ob vzhodnem robu območja, se ukine.

(2) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezna nova transformatorska postaja TP Čadram 3 - Sovič in srednjenapetostni kablovod, ki se vključi v obstoječe elektronapetostno območje jugovzhodno od območja. Iz novo načrtovane transformatorske postaje se do načrtovanih stavb izvedejo ustrezni nizkonapetostni kablovodi v trasi novih dostopnih cest.

(3) Za osvetlitev območja se zgradi javna razsvetljava pod pogoji upravljavca, ki se naveže na novo transformatorsko postajo.

#### 15. člen

##### *(omrežje elektronskih komunikacij)*

Načrtovane stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij vzhodno od območja. Na območju se lahko vzpostavi maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

#### 16. člen

##### *(ogrevanje in hlajenje)*

(1) Ogrevanje in hlajenje objektov na območju je lahko individualno z ekološko sprejemljivimi gorivi (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije). Možno je izvesti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izvedena in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin, ko (če) bo na tem območju zgrajeno. Rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

(2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(3) V primeru ogrevanja s solarno energijo je potrebno upoštevati pogoje 26. člena tega odloka.

## **V. Merila in pogoji za parcelacijo**

#### 17. člen

##### *(parcelacija)*

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

## **VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

#### 18. člen

##### *(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno



območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

## **VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave**

### **19. člen** *(zrak)*

Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovodne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čistene. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

### **20. člen** *(tla)*

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča;
- izkopani material se sproti odvaža in deponira na ustrezno pripravljenem odlagalnem mestu;
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo).

### **21. člen** *(ravnanje z odpadki)*

Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno v ustrezne tipizirane posode in poskrbeti za dostopnost prevzemnih mest. V severovzhodnem delu območja se načrtuje zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otok), katerega se lahko nadkrije z nadstrešnico.

22. člen  
(varstvo voda)

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so komunalne odpadne vode, padavinske vode s strehe stavb in utrjenih površin ter drenažne vode.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- upošteva se vsa določila 13. in 16. člena tega odloka;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- investitor mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti mnenje na projektne rešitve oz. vodno soglasje.

(3) Izgradnja objektov in ureditev, ki bi lahko povzročale spremembe vodnega režima, je možna le na območjih izven grafično določenega območja pogojne zazidljivosti, ki je razvidno iz karte 4/2 Urbanistični pogoji. Na preostalem območju bo gradnja objektov in ureditev, ki bi lahko povzročale spremembe vodnega režima, možna po izvedbi omilitvenih ukrepov iz nove hidrološko hidravlične študije, ki bo podala omilitvene pogoje za gradnjo na pogojno zazidljivem območju.

23. člen  
(varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, se umesti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne povzročajo prekomernih ravni hrupa.

24. člen  
(svetlobno onesnaženje)

(1) Zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem.

(2) Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta s svetili, ki so skladna z veljavnimi predpisi (svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico, izklapljanje, varovanje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov).

25. člen  
*(varstvo človekovega zdravja)*

- (1) Upoštevajo se vsi pogoji za varovanje zdravja ljudi, ki so določeni v 5., 6., 7., 12., 13., 16., 19., 21., 23. in 24. členu tega odloka.
- (2) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. V prostor je dovoljeno umestiti objekte le na način, da je minimalni čas osončenja vsaj enega bivalnega prostora zagotovljen najmanj 2 uri na dan zimskega solsticija (21. decembra).

## **VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

26. člen  
*(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

- (1) Obravnavano območje se nahaja na poplavnem območju, in sicer na območju preostale poplavne nevarnosti. Upoštevajo se ukrepi, podani v 22. členu tega odloka. Območje se nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Za vsak poseg na erozijsko ogroženem območju je treba pridobiti vodno soglasje. Celotno območje je izpostavljeno vplivu občasno agresivnejših (padavine) precejnih vod, ki predvsem v spodnjem delu pobočja (pred cesto) lahko povzročajo lokalno zamočvirjenost. Upoštevajo se geotehnični pogoji gradnje, podani v 8. členu tega odloka.
- (2) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,125 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.
- (3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.
- (4) Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
  - zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
  - dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
  - potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

## **IX. Etapnost**

### **27. člen** *(etapnost)*

Območje obravnave se lahko izgraja etapno. Pred gradnjo posamezne stanovanjske stavbe mora biti zgrajena vsa tista načrtovana javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.

## **X. Dopustna odstopanja**

### **28. člen** *(dopustna odstopanja glede oblikovanja objektov)*

- (1) Pri gradbeni meji je možno lokalno odstopanje izven gradbene meje za 1,0 zaradi napušča. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) V primeru organizirane gradnje se lahko v projektni dokumentaciji za vse stavbe določi tudi drugačno oblikovanje streh, ali ravne ali enokapne. V primeru ravne strehe je nadzemna etažnost eno ali dvostanovanjskih stavb do največ P+1.
- (3) V skladu z urbanističnimi kazalci, določenimi v tem odloku, je namesto treh možno graditi dve poslovno stanovanjski stavbi.
- (3) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (4) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov in gradbenih parcel.

### **29. člen** *(dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)*

- (1) Gradbena parcela poslovno stanovanjskih stavb se lahko po potrebi razdeli za vsako stavbo posebej, kar se prouči v projektni dokumentaciji.
- (2) V kolikor se v projektni dokumentaciji presodi, da je za poslovno stanovanjske stavbe potrebno manjše število parkirnih mest, se lahko ukine presežni niz parkirnih mest. Zemljišče ukinjenega pasu parkirnih mest se priključi k sosednji gradbeni parceli.
- (3) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.
- (4) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(5) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## **XI. Obveznosti investitorjev in izvajalcev**

### **30. člen**

*(organizacija gradbišča in delovišča)*

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno ali del območja tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrivih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin. Pri tem se prepreči stiskanje humusne plasti.
- (4) Transport materiala do območja poteka po obstoječih kategoriziranih javnih občinskih in državnih cestah.
- (5) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu s predpisom, ki ureja embalažo in odpadno embalažo.
- (6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (7) Upoštevajo se geotehnični pogoji gradnje, podani v 8. členu tega odloka.

### **31. člen**

*(dodatne obveznosti)*

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalne in energetskeinfrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- za vsak nameravan poseg v varovalnem pasu državne ceste se pridobi projektne pogoje in mnenje oz. soglasje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca državnih cest;
- zagotavljanje vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi regionalne ceste (hrup, vibracije, prah ipd.) je obveznost investitorjev novih posegov ali objektov;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- izven območja OPPN se izvede priključni cevovod na načrtovano vodovodno omrežje južno in vzhodno od območja;

- izven območja OPPN se za odvajanje komunale odpadne vode zgradi ustrezen kanalizacijski vod do načrtovanega voda javne kanalizacije za komunalne odpadne vode ob obodnih cestah, ko bo le-ta zgrajen;
- izven območja OPPN se za odvajanje padavinskih voda zgradi ustrezen padavinski vod do obstoječe odvodnje pod regionalno cesto;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradi vode elektronskih komunikacij, ki se navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij vzhodno ali jugozahodno od območja;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavb zgradi srednjenapetostni kablovod od obstoječega srednjenapetostnega elektroenergetskega omrežja do nove transformatorske postaje TP Čadram 3 - Sovič;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdeli v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Celje d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev;
- pri izvajanju zemeljskih del se obvezno izvaja geomehanski nadzor, ki bo zagotovil tehnično pravilno izvedbo, obenem pa podal morebitne spremembe geotehničnih pogojev z ozirom na strukturo tal.

## **XII. Končne določbe**

### **32. člen (uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:.....

Oplotnica, dne.....

Župan

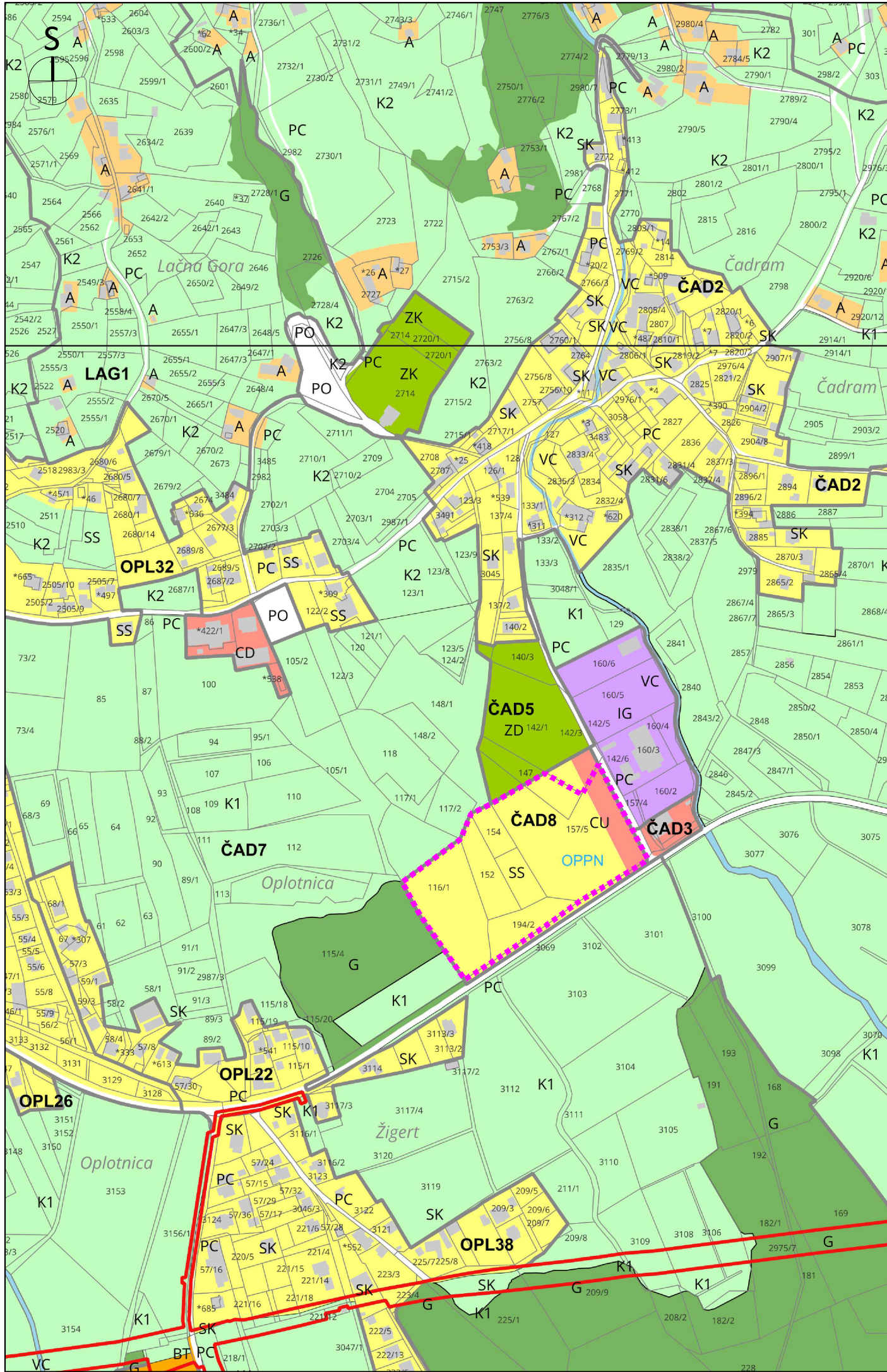
Občine Oplotnica

## B. GRAFIČNI DEL

## KAZALO VSEBINE

| št. karte | karta                                                                                                                                 | merilo     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1         | Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskemu načrtu s prikazom meje obravnavanega območja                 |            |
| 1/1       | Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu prostorskemu planu s prikazom meje obravnavanega območja                             | 1 : 5.000  |
| 1/2       | Izsek iz Urbanistične zasnove mesta Maribor                                                                                           | 1 : 12.500 |
| 2         | Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem                                                                       | 1 : 1.000  |
| 3         | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                                                                                        | 1 : 5.000  |
| 4         | Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi                                                                  |            |
| 4/1       | Ureditvena situacija                                                                                                                  | 1 : 1.000  |
| 4/2       | Urbanistični pogoji                                                                                                                   | 1 : 1.000  |
| 4/3       | Karakteristični prerezi                                                                                                               | 1 : 1.000  |
| 5         | Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro |            |
| 5/1       | Ureditvena situacija prometne infrastrukture                                                                                          | 1 : 1.000  |
| 5/2       | Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij                                      | 1 : 1.000  |
| 6         | Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami       | 1 : 1.000  |
| 7         | Načrt parcelacije                                                                                                                     | 1 : 1.000  |





3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA,  
OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE  
PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja občine
- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja območja podenote urejanja prostora
- Območje enote urejanja prostora se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom
- Območje državnega prostorskega načrta

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODNA ZEMLJIŠČA

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S Območja stanovanj
- SS Stanovanjske površine
- SB Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih rekreacijo in šport
- ZD Druge zelene površine
- ZK Pokopališča
- ZP Parki

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PO ostale prometne površine

Območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

Površine razpršene poselitve

Površine vinskih kleti

Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- V Površinske vode
- VC Celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- L Območja mineralnih surovin
- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosese ČAD8 v Občini Oplotnica

Izsek iz grafičnega dela  
občinskega prostorskega načrta s  
prikazom meje obravnavanega  
območja

Legenda:

meja območja

Merilo: 1 : 5.000



Pripravljaev: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026



Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Prikaz območja podrobnega  
načrta z obstoječim parcelnim  
stanjem

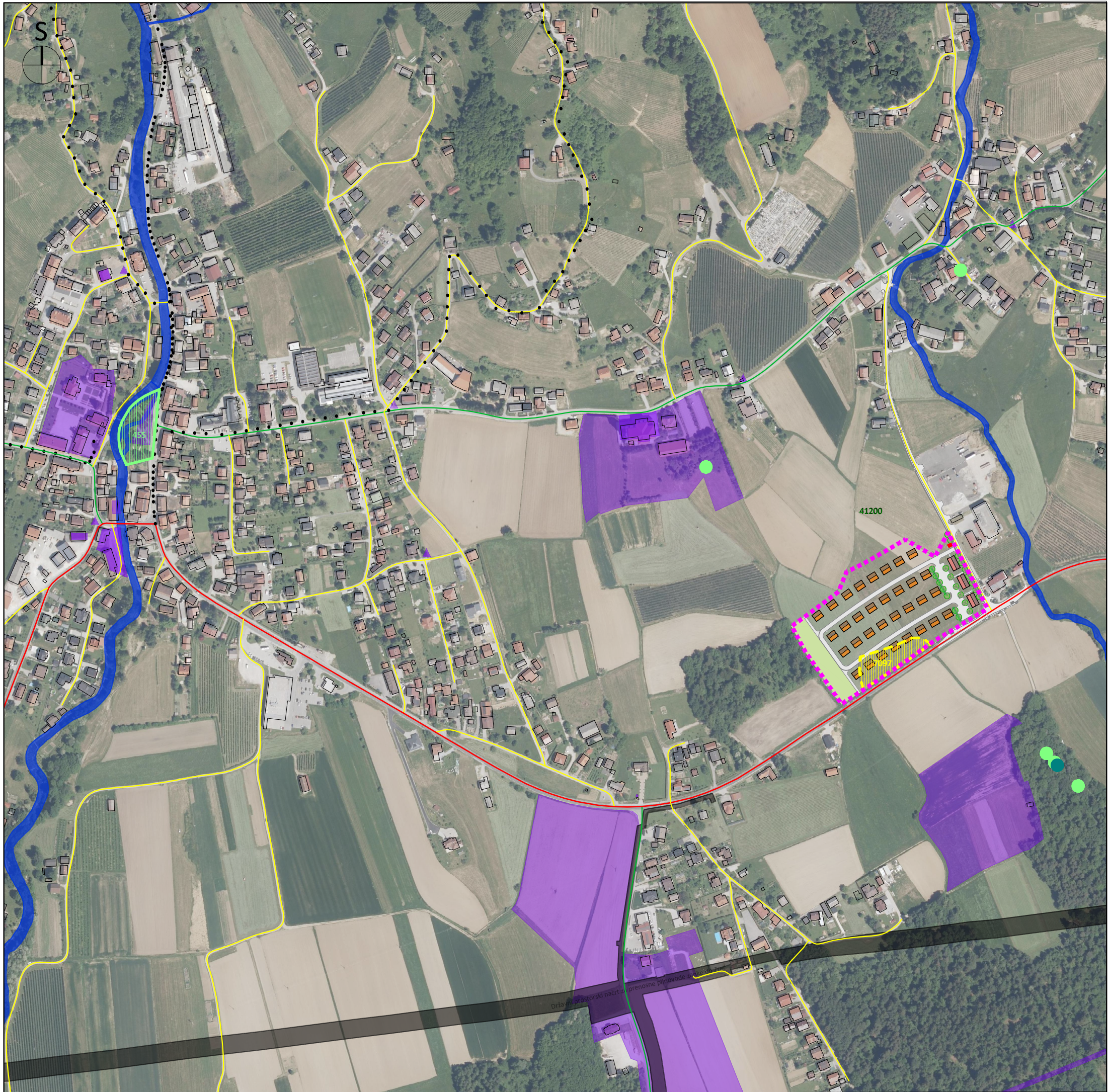
Legenda:

meja območja

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Merilo:         | 1 : 1.000                             |
| Geod. načrt:    | 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025) |
| Pripravljaavec: | Občina Oplotnica                      |
| Naročnik:       | zasebni investitorji                  |
| Izdovalec:      | ZUM d.o.o.                            |
| Številka I.D.:  | 7304                                  |
| Številka D.N.:  | 25004                                 |
| Datum izdelave: | junij 2026                            |







# Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

## Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

### Legenda:

- meja območja
- obstoječa stavba
- poslovno stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- javne/poljavne zelene površine
- zasaditev
- prometna ureditev

### varstvena in varovana območja:

- območje veljavnega državnega prostorskega načrta
- nepremična kulturna dediščina iz registra
- 41200 ekološko pomembno območje (EPO)
- 7097 naravna vrednota lokalnega pomena (predlog izbrisa iz registra naravnih vrednot)
- naravna vrednota državnega pomena (točka)
- 455 lokalno zavarovano območje
- lokalno zavarovano območje (točka - informativni sloj)
- vodno zemljišče tekočih voda

### kategorizirana cesta:

- državna cesta
- občinska lokalna cesta
- občinska javna pot
- planinska pot

Merilo: 1 : 5.000  
Geod. podlaga: ZKGJI, KAST, BDOF (vir: GURS, 2022)

**ZUM**  
URBANIZEM  
PLANIRANJE  
PROJEKTIRANJE  
d. o. o.

Pripravljaljec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026



# Občinski podrobni prostorski načrt za solesko ČAD8 v Občini Oplotnica

## Ureditvena situacija

### Legenda:

- meja območja
- poslovno stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- K+P+2 etažnost
- zelene površine
- zasaditev
- parcelna meja
- prometna ureditev
- prometna ureditev izven območja
- TP transformatorska postaja

Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)

Prilavljavec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026





Občinski podrobni prostorski načrt  
za solesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Urbanistični pogoji

Legenda:

- meja območja
- gradbena površina
- K+P+2 etažnost
- gradbena meja stavb
- 15,0 dimenzija in odmik stavb
- 15,0 dimenzija in odmik gradbene meje
- pogojno zazidljivo območje
- zelene površine
- drevo
- zelena bariera
- parcelna meja
- meja varnostnega odmika od gozda - 20 m
- prometna ureditev
- prometna ureditev izven območja
- rob regionalne ceste/dejanska raba zemljišč
- javne državne cestne infrastrukture (osveženo: 30. 1. 2026 )
- odmik 10 m od roba javne državne cestne infrastrukture (pogoj iz OPN)
- varovalni pas regionalne ceste - 15 m
- 15,0 odmik od roba regionalne ceste
- TP transformatorska postaja

Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)



Pripravljaev: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026

Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Karakteristični prerezi

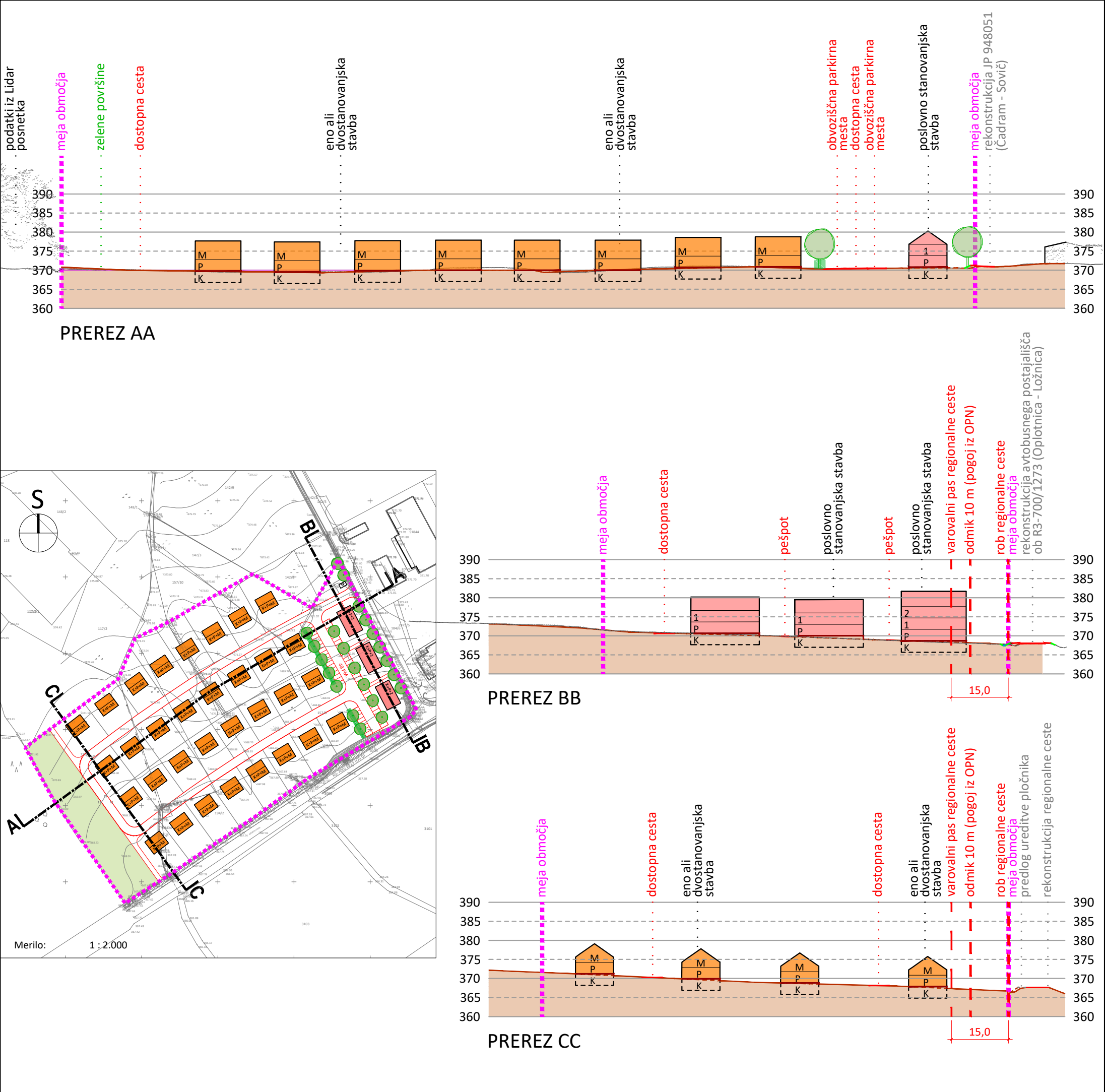
Legenda:

- meja območja
- poslovno-stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- podzemni del stavbe
- AL smer prereza
- obstoječ teren
- predviden teren
- P oznaka etaže
- drevo
- grmovnice (zelena bariera)

Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)

ZUM  
URBANIZEM  
PLANIRANJE  
PROJEKTIRANJE  
d. o. o.

Pripravljaavec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdelovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026





Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Ureditvena situacija prometne  
infrastrukture

Legenda:

- meja območja
- obstoječa stavba
- stavba
- zasaditev
- parcelna meja
- prometna ureditev
- dimenzija 15,0
- prometna ureditev izven območja
- izsek iz projektne dokumentacije<sup>1</sup>
- izsek iz projektne dokumentacije<sup>2</sup>
- pregledni trikotnik

<sup>1</sup> Avtobusna postajališča na R3-700/1237 v km 1,300, PZI (projekt za izvedbo gradnje, IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024)  
<sup>2</sup> Rekonstrukcija javne poti JP948051 (Cadram - Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika, DPP (projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, IB-KOM Inženirski biro Kobe Mlakar d.o.o., št. projekta: 225/24, september 2025)

Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)



Pripravljaivec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026



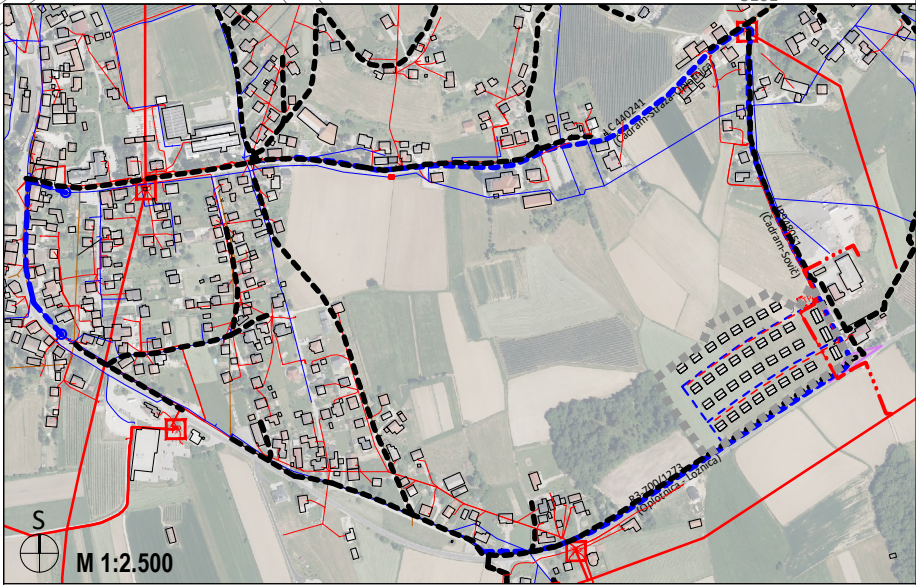
Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Prikaz poteka omrežij ter načina  
priključevanja na gospodarsko  
javno infrastrukturo

Legenda:

|            |                                                       |               |   |
|------------|-------------------------------------------------------|---------------|---|
| ■■■■■■■■■  | meja območja                                          |               |   |
| ▬          | stavba                                                |               |   |
| ⊙ ⊙ ⊙ ⊙    | zasaditev                                             |               |   |
| - - - - -  | parcelna meja                                         |               |   |
| ▬▬▬▬▬▬     | prometna ureditev                                     |               |   |
| obstoječe: |                                                       | načrtovano:   |   |
| ▬          | vodovod                                               | - - - - -     | 1 |
| ▬          | kanalizacija za odvajanje<br>odpadnih voda            | - - ▸ - -     | 2 |
| ▬          | padavinska kanalizacija                               | - - ▸ - -     | 3 |
| ▬          | jarek/asfaltna mulda                                  | ▬             | 4 |
| TP         | transformatorska postaja                              | ▬             | 4 |
| ▬          | srednjenapetostno omrežje SN                          | ▬             | 4 |
| ▬          | niskonapetostno omrežje NN                            | ▬             | 4 |
| ▬          | javna razsvetljava                                    | ▬             | 4 |
| ▬          | vod elektronskih komunikacij                          | ▬             | 4 |
|            | demontaža                                             | · x · x · x · |   |
|            | zbirno/prevzemno mesto za<br>ločeno zbiranje odpadkov | ●             |   |

<sup>1</sup> trasa vodovodnih cevovodov RC PEHD DN 160 ali LTŽ DN 150 (smernice Komunala Slovenska Bistrica, št. 29/2026 z dne 20. 1. 2026)  
<sup>2</sup> trasa nove javne kanalizacije za odpadno vodo (PZI, Ocean d.o.o., št. 04/15, marec 2018)  
<sup>3</sup> rešitev iz PZI - Avtobusna postajališča na R3-700/1237 v km 1,300 (IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024) in DPP – Rekonstrukcija javne poti JP948051 (Cadram - Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika (IB-KOM, št. projekta: 225/24, september 2025)  
<sup>4</sup> Ureditev EE omrežja na območju OPPN za sosesko ČAD8 v Oplotnici (Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. projekta 38/26-SB, april 2026)  
Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)



Prikaz priključitve na vodovodno in elektroenergetsko omrežje ter na omrežje javne kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod



Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Prikaz ureditev za varovanje  
okolja, naravnih virov,  
ohranjanja narave, obrambo ter  
varstvo pred naravnimi in  
drugimi nesrečami

Legenda:

- meja območja
- stavba
- zasaditev
- parcelna meja
- prometna ureditev

obstoječe:

- vodovod
- kanalizacija za odvajanje  
odpadnih voda
- padavinska kanalizacija  
(zaledne vode)
- jarek/asfaltna mulda
- demontaža
- zbirno/prevzemno mesto za  
ločeno zbiranje odpadkov

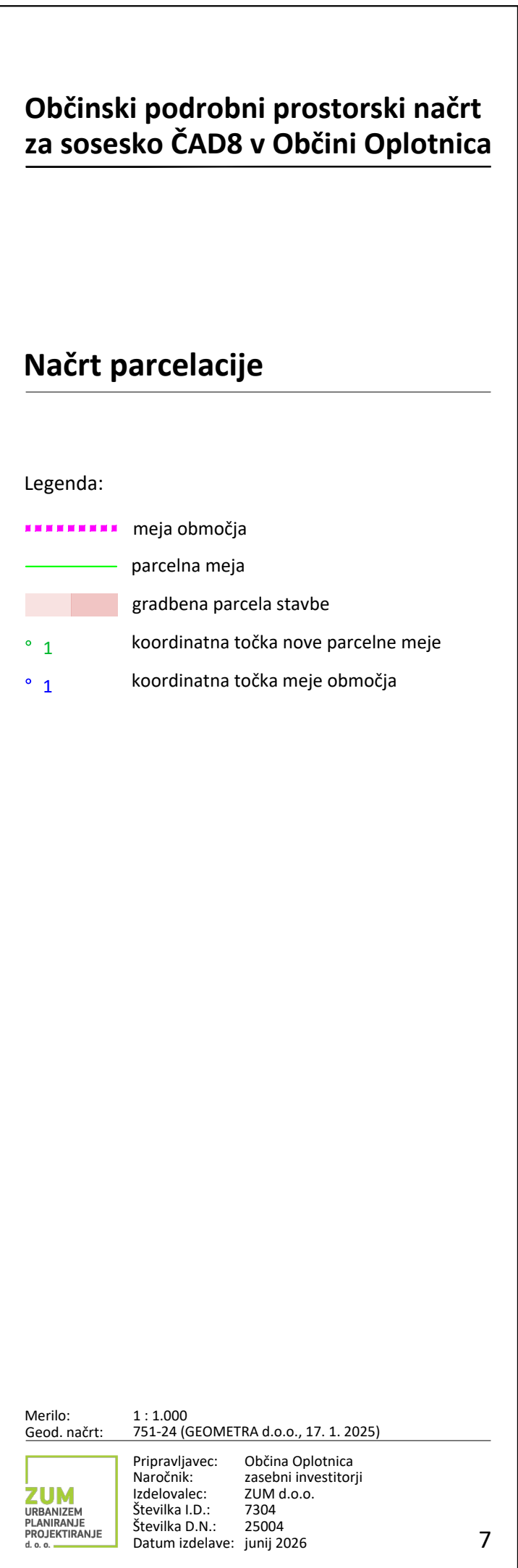
načrtovano:

- 1
- 2
- 3
- X
- 

<sup>1</sup> trasa vodovodnih cevovodov RC PEHD DN 160 ali LTŽ DN 150  
(smernice Komunala Slovenska Bistrica, št. 29/2026 z dne 20. 1. 2026)  
<sup>2</sup> trasa nove javne kanalizacije za odpadno vodo (PZI, Ocean d.o.o.,  
št. 04/15, marec 2018)  
<sup>3</sup> rešitev iz PZI - Avtobusna postajališča na R3-700/1237 v km 1,300  
(IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024) in DPP – Rekonstrukcija  
javne poti JP948051 (Čadram - Sovič) z ureditvijo enostranskega  
pločnika (IB-KOM, št. projekta: 225/24, september 2025)  
Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)



Prilavljavec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026





## **C. PRILOGE:**

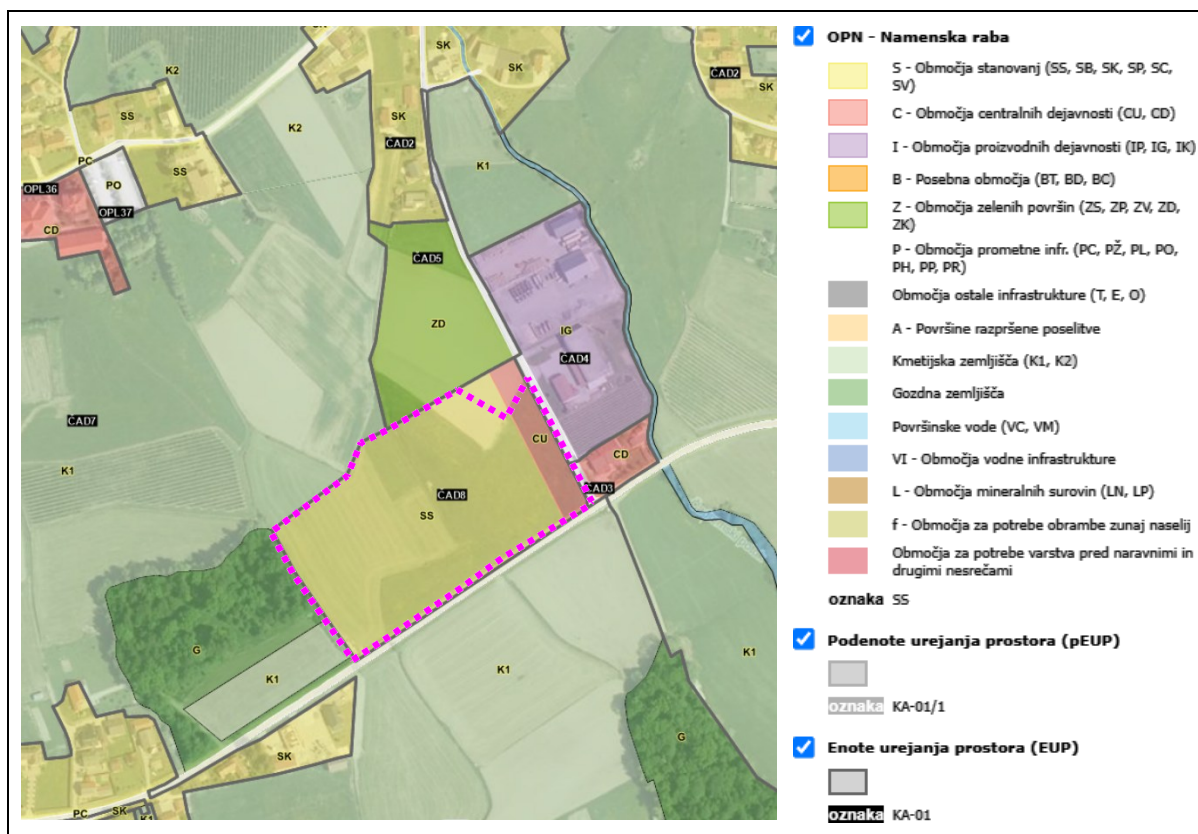
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost



## **PRILOGA 1:     IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/15, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/15-tehn.popr., 30/21, 9/22, 19/24-tehn.posod., 61/24-obv.rabl. in 28/26, v nadaljevanju: OPN).

OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) ČAD8, ki je opredeljena kot zemljišča s podrobnejšo namensko rabo prostora stanovanjske površine (SS) in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).



Slika 1: Prikaz območja na izseku iz izvedbenega dela OPN, karte 3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=oplotnica>, vpogled: jun. 2026)

V 82. členu OPN (prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov) so določene enote urejanja prostora, za katere se predpiše način urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN):

| zap. št. | ime enote urejanja prostora | ime naselja | podrobna namenska raba prostora                                           | namen                            |
|----------|-----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 2        | ČAD8                        | Čadram      | stanovanjske površine (SS)<br>osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) | Nova stanovanjska soseska Čadram |

V sedmem odstavku so podani posebni pogoji za EUP ČAD8:

- Namembnost in tipologija stavb: Območje nove stanovanjske soseske Čadram je namenjeno organizirani družinski stanovanjski gradnji. Dopustne oblike stanovanjske gradnje so sledeče tipologije stavb: prosto stoječa družinska hiša, dvojček, vrstna hiša, verižna hiša, atrijska hiša ipd. Območje z oznako podrobne namenske rabe CU v vzhodnem delu EUP je namenjeno novemu centru, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Izhodiščno rabo je dopustno v meji in podrobnejši rabi uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi OPPN.
- Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se lahko skupaj stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo osnovno oskrbo oz. dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje stanovalce. V območje se lahko umeščajo spremljajoče dejavnosti, ki so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja, s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja in se za njega zagotovi površine za mirujoči promet.
- Treba je ohraniti kvalitetne poglede na staro vaško jedro Čadrama in na cerkev sv. Janeza Krstnika kot osrednjo dominantno občinskega središča. Dovoljena višina stanovanjskih objektov naj ne presega 2 etaž nad urejenim terenom, izjemoma se lahko predvidi višjo gradnjo, če gre za načrtovanje objektov lokalnega centra (višinski poudarek).
- Vsaj 10 % načrtovanih površin se nameni odprtim javnim površinam, namenjenim vsakodnevnemu druženju, športu, rekreaciji ipd. Te se lahko v celoti načrtujejo znotraj EUP ČAD8 oz. tudi v severno ležeči EUP ČAD5, ki je v OPN namenjena urejenim zelenim površinam naselja. V tem primeru se območje OPPN ustrezno poveča.
- Posebno pozornost je potrebno posvetiti stiku z gospodarsko cono Čadram ob vzhodnem robu območja. Pri pripravi OPPN se vzhodni del EUP opredeli kot osrednje območje centralnih dejavnosti z oznako rabe CU.
- Za zagotavljanje prometne varnosti se dostop do cestnega omrežja zagotovi s skupno zbirno cesto brez individualnih priključkov na državno prometnico. Predvidi se naj koridor za pešce in kolesarje ob lokalni cesti do vaškega jedra Čadrama (in v nadaljevanju do centra naselja Oplotnica, kar sicer ni predmet OPPN). S tem se bo izboljšala prometna varnost najbolj ranljivih udeležencev prometa, med katerimi bodo tudi šolarji. Vse cestno - tehnične rešitve naj bodo pripravljene tako, da se prednostno upošteva potrebe pešcev in kolesarjev.
- Za preprečitev emisij hrupa, ki bi nastajale kot posledica prometa na regionalni cesti, naj se v fazi priprave OPPN stanovanjske objekte odmakne vsaj 10 m od roba prometnih površin.
- Ohrani se ravninski gozd in gozdni rob zahodno ob EUP. V fazi priprave OPPN se ob upoštevanju usmeritev pristojnega zavoda za gozdove zagotovi ustrezne odmike objektov od ravninskega gozda zahodno ob območju.
- Čez območje OPPN potekajo odvodni jarki za odvajanje vode iz kmetijskih površin, po katerih se zaledna voda steka v obcestni jarek severno od glavne ceste in nato skozi pre-puste pod cesto po odvodnih jarkih v smeri juga oz. v Čadramski potok vzhodno. Ob načrtovanju pozidave na območju OPPN je treba načrtovati novo ureditev odvodnikov



ob robu območja pozidave z navezavo na obcestni jarek severno od glavne ceste, tako da bo zagotovljena nemotena odvodnja zalednih voda.

Za EUP ČAD8 veljajo tudi ostala določila OPN - za stanovanjske površine (SS) in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) - dopustni objekti in dejavnosti (razvidni iz Priloge 1 k OPN - Splošna merila in pogoji za posamezne kategorije podrobne namenske rabe prostora).

Predvideni OPPN se pripravlja za manjše območje, kot je določeno z EUP v veljavnem OPN. V skladu z drugim odstavkom 4. člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna, kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč. Prav tako je možnost izdelave posameznih manjših OPPN določena v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN.

Veljavni OPN na območju EUP ČAD8 predvideva urejanje z OPPN. Pri določitvi območja OPPN je treba upoštevati namen OPPN, ki ga določata prvi odstavek 126. člena ZUreP-3 in 2. člen Pravilnika OPPN v povezavi z veljavnim OPN. V osnovi je namen OPPN podrobneje načrtovati prostorske ureditve, prostorski izvedbeni pogoji do njegovega sprejema pa predvsem ohranjajo obstoječe stanje.

Ne glede na navedeno, pa morajo biti, kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. To dejansko pomeni tudi etapno (fazno) izvajanje načrtovane celovite rešitve za celotno območje OPPN.

Območje OPPN je bilo določeno na podlagi izkazanega investicijskega interesa. V območje OPPN ni vključen severovzhodni vogal območja, ki obsega zemljišči s parc. št. 142/7 in 142/8, obe k.o. Oplotnica (763), ki bo po izvedbi v OPPN načrtovane dostopne ceste dostopen preko prometnega priključka, ki je načrtovan/nakazan v predmetnem OPPN. Tudi preostala GJl je načrtovana v načrtovani dostopni cesti tik ob območju, tako da izvedba prostorskih rešitev, načrtovanih v predmetnem OPPN, ne onemogoča gradnje.

## **PRILOGA 2:     PRIKAZ STANJA PROSTORA**

## SEZNAM VIROV

Stanje prostora je izdelano na podlagi naslednjih virov:

- [https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso) (v nadaljevanju: Atlas okolja),
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> (v nadaljevanju: Atlas voda),
- <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/> (geografski informacijski sistem kulturne dediščine pregledovalnik, v nadaljevanju: GISKD),
- <https://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/> (javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, v nadaljevanju: GERKViewer),
- <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl> (prostorski informacijski sistem – prostorski akti),
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=oplotnica> (v nadaljevanju: iobcina),
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=oplotnica> (v nadaljevanju: piso),
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: ZKGJI, GURS).



## OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU

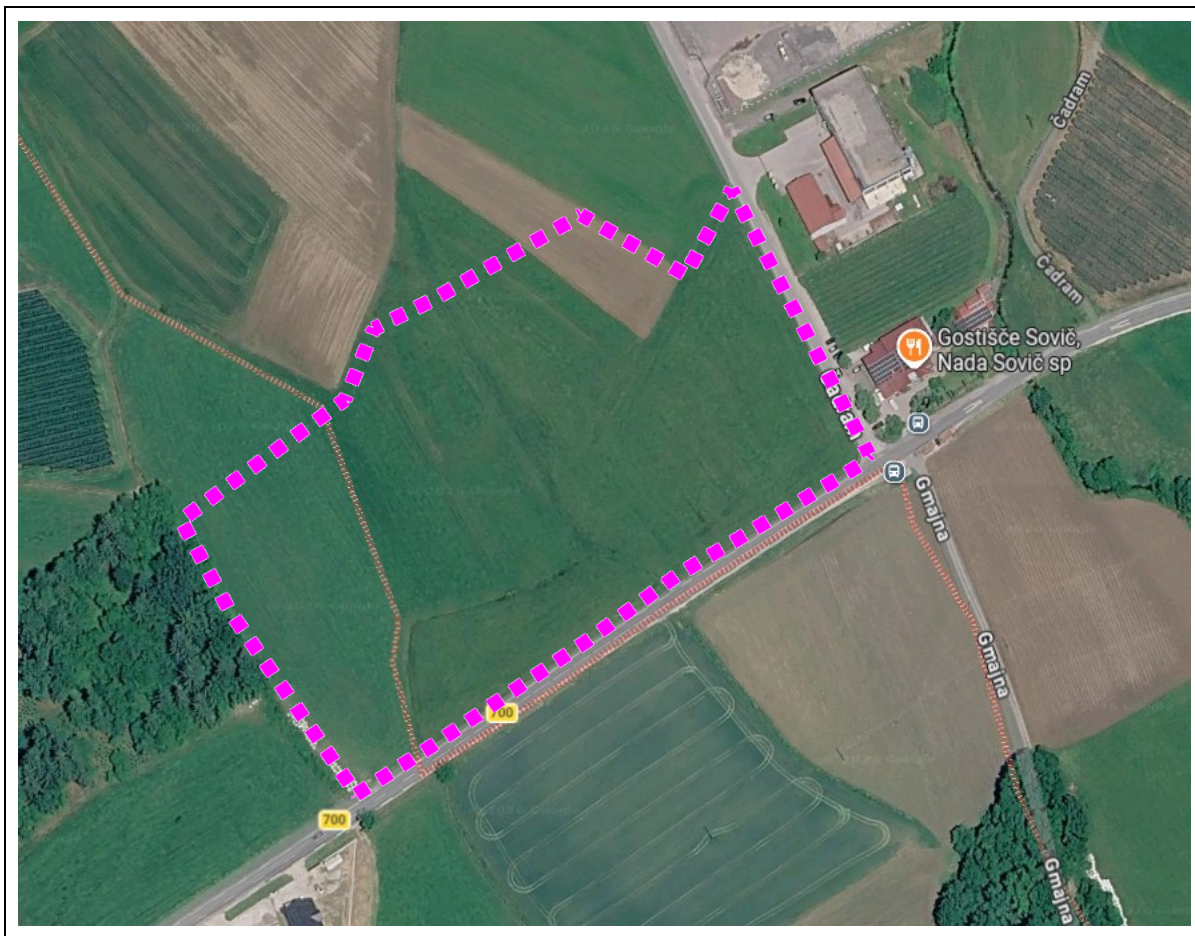
Območje urejanja leži ob južnem vstopu v naselje Čadram, severno od regionalne cesti R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica).



Slika 2: Lokacija območja urejanja v Občini Oplotnica (vir: [lobcina](#), jun. 2026)



Območje se nahaja ob priključku javne poti JP 948051 (Čadram-Sovič) na regionalno cesto R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica), zahodno od gostišča Sovič.



Slika 3: Območje urejanja na satelitskem posnetku (vir: [Google maps](#), posnetek © 2026)

Območje urejanja obsega zemljišča s parc. št.: 116/1 - del, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 in 194/2, vse k.o. Oplotnica (763). Velikost območja je približno 3,0 ha.



Slika 4: Območje urejanja – pogled z južnega vogala proti severu  
(vir: [Google maps](#), zajem slike apr. 2024)



*Slika 5: Območje urejanja – pogled s vzhodnega vogala proti zahodu  
(vir: [Google maps](#), posnetek apr. 2024)*

Teren je v rahlem naklonu. Od 373,46 m nadmorske višine (n. v.) na severnem robu pada teren polagoma do 367,09 m n. v. ob južnem vogalu območja.



*Slika 6: Območje urejanja – pogled s severovzhodnega vogala proti jugozahodu  
(vir: [Google maps](#), posnetek apr. 2024)*

Po podatkih iz [GERKViewer](#)-ja je povprečni naklon od 4% oz. 2,6° na zahodnem delu območja do 6% oz. 3,2° v osrednjem delu.

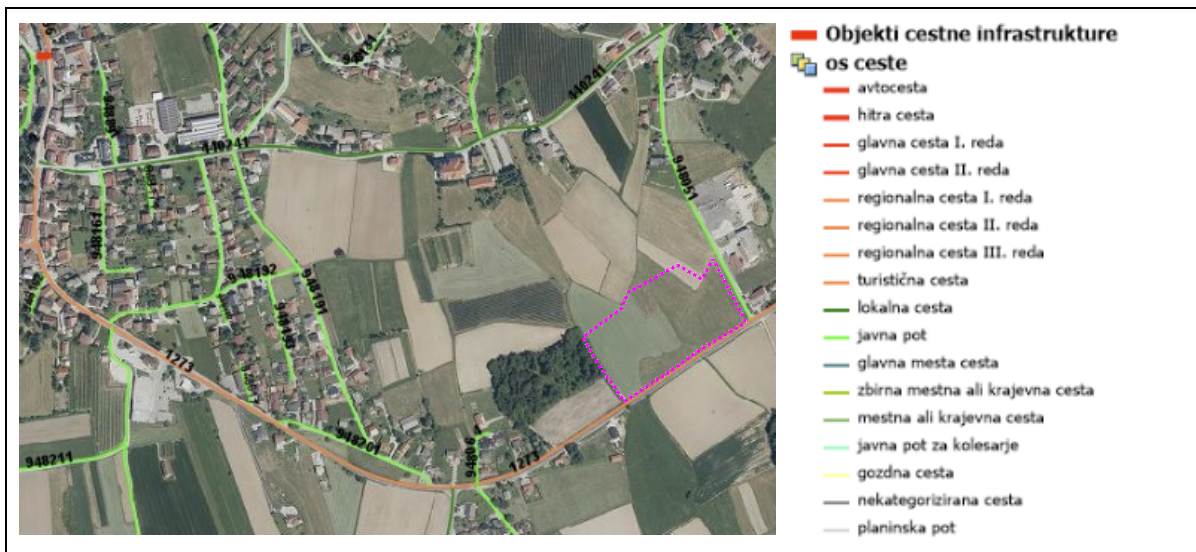
#### **GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

##### **PROMETNA INFRASTRUKTURA**

Ob južnem robu območja poteka regionalna cesta R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica). Po vzhodnem robu poteka javna pot JP 948051 (Čadram-Sovič).



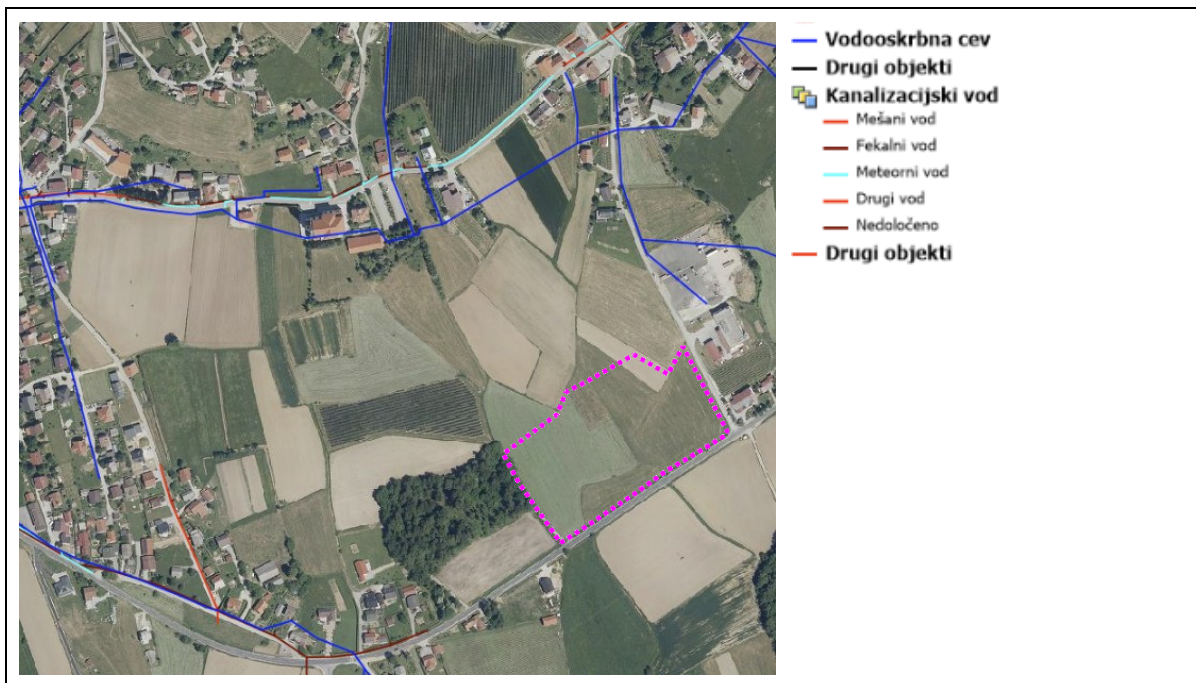
Vzhodno od območja se ob priključku javne poti na regionalno cesto nahaja par avtobusnih postajališč, ki sta urejeni v makadamski izvedbi.



Slika 7: Prikaz območja in prometnega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled jun. 2026)

#### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Jugozahodno ob območja poteka v razdalji približno 190 m kanalizacijski vod za odvajanje komunalnih odpadnih vod (fekalni vod).



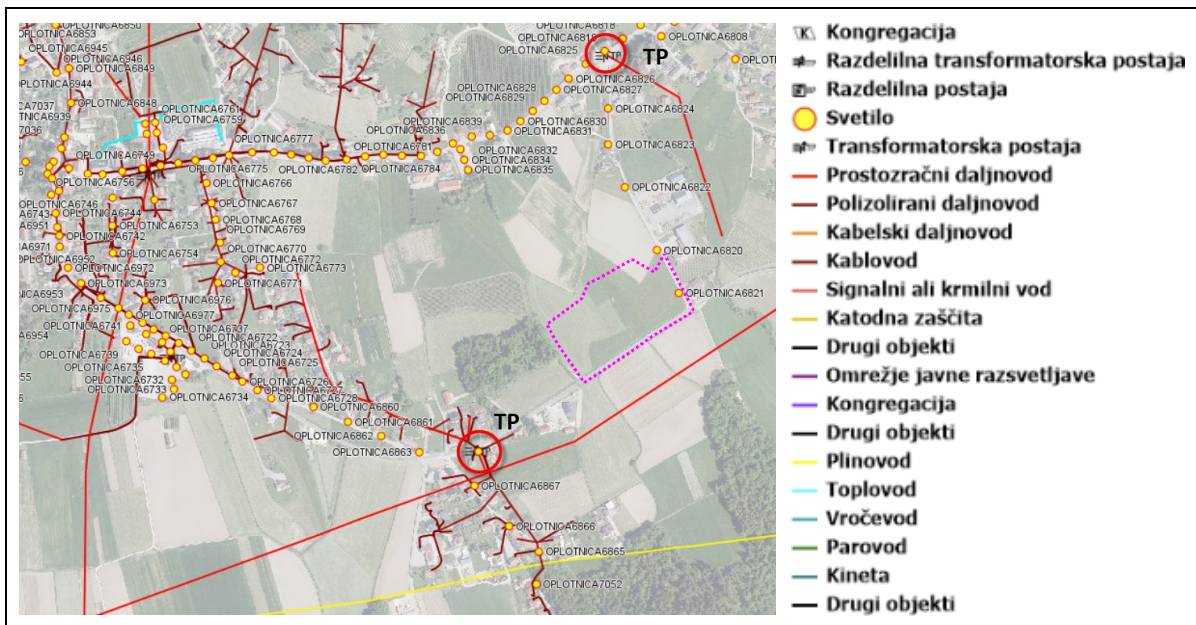
Slika 8: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled jun. 2026)

Najbližja vodovodna cev sekundarnega omrežja se nahaja na vzhodni strani območja, v oddaljenosti približno 50 m, oz. 110 m.

**ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Južno in vzhodno od območja potekata na razdalji približno 90 oz. 115 m elektroenergetska srednjenapetostna (SN) nadzemna voda – daljnovoda. Najbližji transformatorski postaji se nahajata zahodno (približno 210 m zračne linije) in severno (približno 345 m zračne linije) od območja.

Omrežje javne razsvetljave je speljano ob javni poti ob vzhodnem robu območja.



Slika 9: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled jun. 2026)

Približno 305 m južno od območja poteka priključni plinovod.

V centru naselja Oplotnica, približno 600 m severozahodno od območja, poteka toplovod.

**ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE**

Omrežje elektronskih komunikacij poteka ob vzhodnem robu javne poti ob območju.



Slika 10: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled mar. 2026)



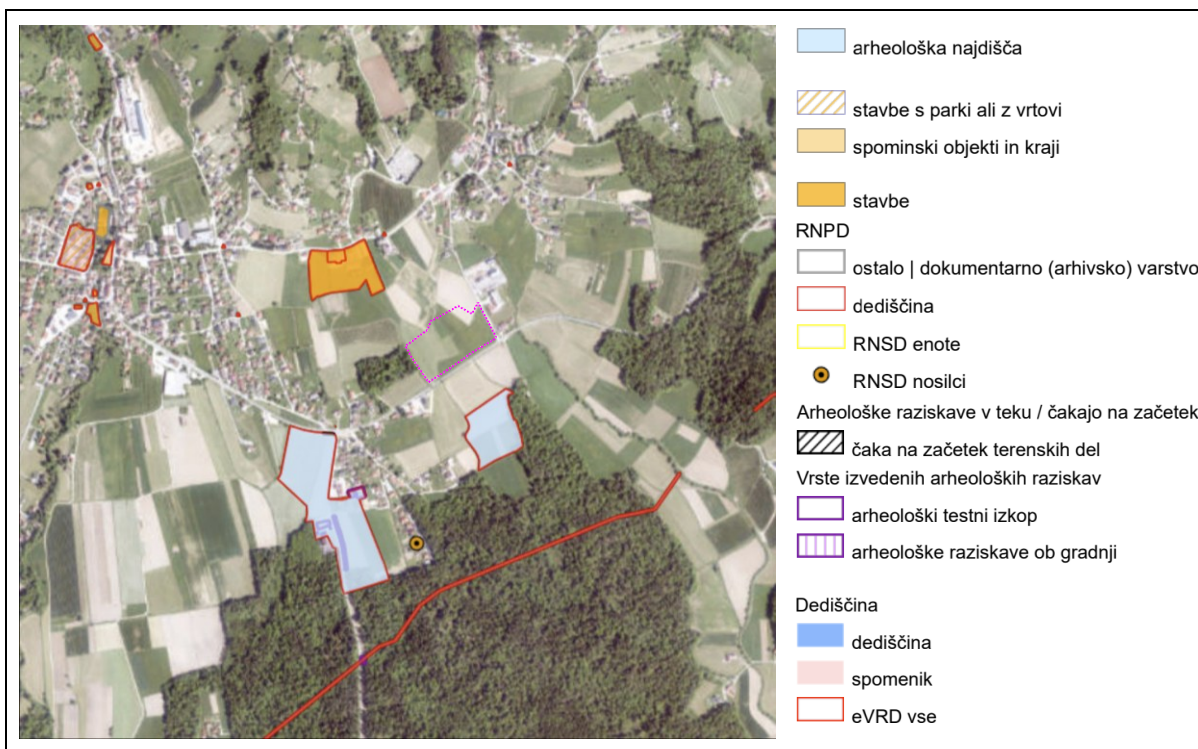
## Varstvena in varovana območja

Na območju urejanja ni veljavnih državnih prostorskih aktov, območij takih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov.

Na območju obravnave ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino.

Južno od območja se v oddaljenosti približno 120 m nahaja kulturni spomenik z ostalinami rimske podeželske vile, morebiti obcestne postojanke Mansio Ragando (Čadram - Villa rustica, EID 1-06878) in v oddaljenosti približno 550 m trasa rimske državne ceste (Markečica - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID 1-06877 oz. Straža pri Oplotnici - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID) 1-06894). V oddaljenosti približno 310 m jugozahodno od območja se nahaja območje povečanega arheološkega potenciala glede na najdbe odlomkov prazgodovinske, rimskodobne in srednjeveške lončenine ter rimskodobnega gradbenega materiala (ekstenzivni terenski pregled 2012).

Severno od območja se v oddaljenosti približno 160 m nahaja Župnijsko središče s cerkvijo, župniščem in zidanim gospodarskim poslopjem, EŠD: 23676.



Slika 11: Prikaz območja in področja narave (vir: [GISKD](#), vpogled jun. 2026)

Območje se nahaja na Ekološko pomembnem območju Pohorje, ID območja: 41200.

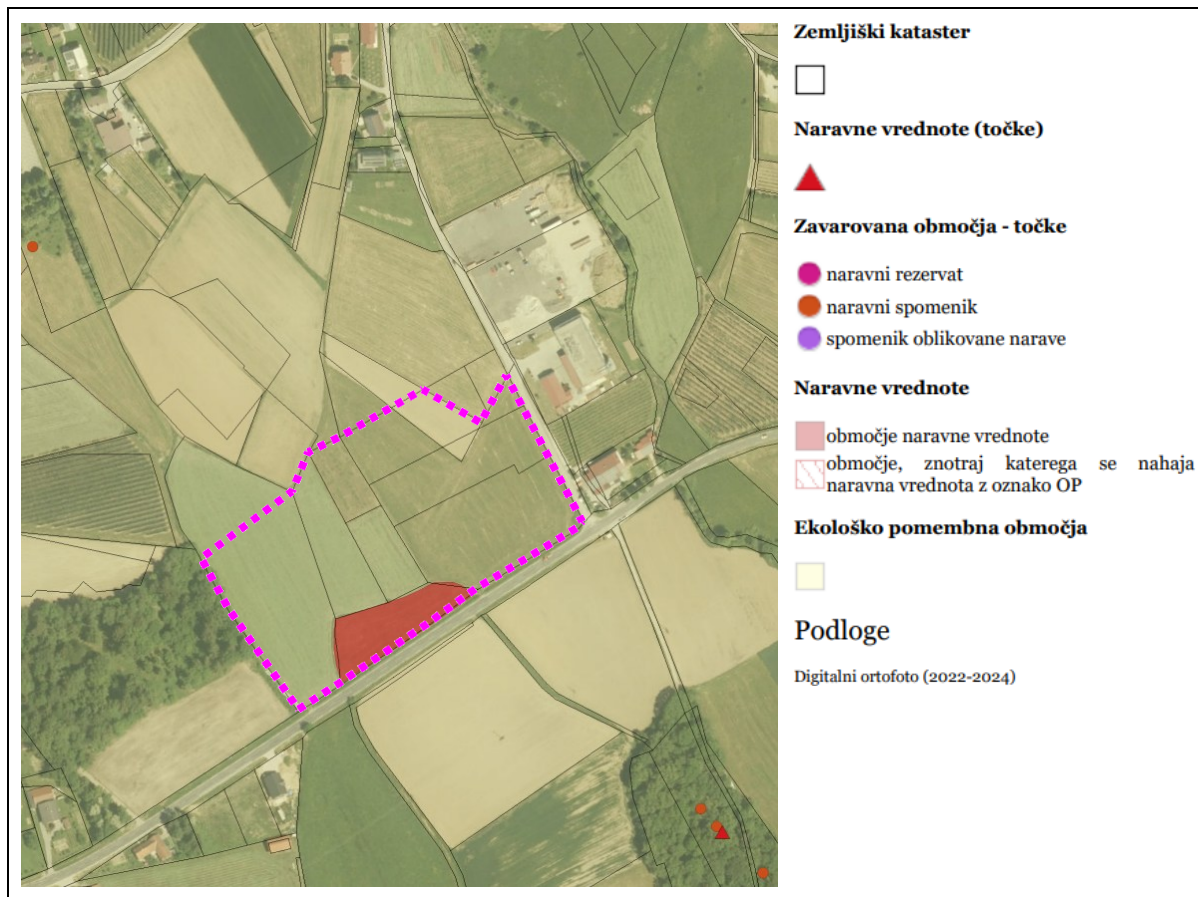
V južnem delu območja se nahaja Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (Kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z Ident. št. 7097.

Za predmetno območje naravne vrednosti je bil izdelan Popis vrste sestave dnevnih metuljev na območju mokrotnega travnika pri Oplotnici (MATRIKA ZVO, zdravje, varstvo, okolje, d.o.o., št. projekta P:45.0\_19, junij, julij in avgust 2019), v katerem se je preverila prisotnost in pomembnost populacij dnevnih metuljev preveri »in vivo«. V sklopu terenskih opazovanj se je zabeležilo 9 vrst dnevnih metuljev, od katerih ne gre pri nobenih za Natura 2000 vrsto,



ogroženo vrsto ali pa za vrsto z rdečega seznama. Na raziskovalnem območju je v začetku avgusta bila identificirana hranilna vrsta temnega in strašničinega mravljiščarja, zdravilna strašnica. Zabeležilo se je tudi prisotnost dnevno aktivnega nočnega metulja. Tudi pri tej vrsti ne gre za naravovarstveno pomembnejšo vrsto.

Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z ident. št: 7097 je predlagana za izbris iz registra naravnih vrednot (dopis ZRSVN, št. 3563-0572/2025-4 z dne 15. 1. 2026).



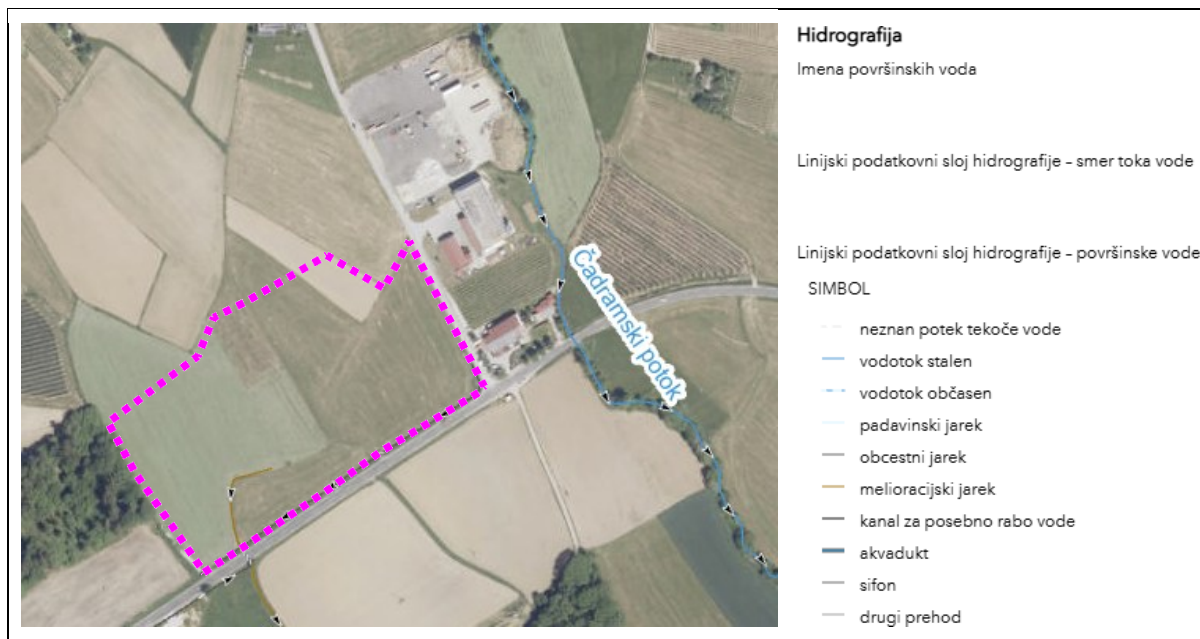
Slika 12: Prikaz območja in področja narave (vir: [Atlas okolja](#), vpogled jun. 2026)

Ob območju se nahaja ravninski gozd.

Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju. Na območju ni izdanih vodnih dovoljenj, vodnih koncesij ali vodnih soglasij.

Na območju ni vodnih zemljišč. Po podatkih na spletni strani Atlas voda poteka po južni meji območja poteka melioracijski jarek, ob južnem robu območja poteka obcestni jarek,

vzhodno od območja poteka v razdalji približno 65 m od vzhodnega vogala območja Čadramski potok.



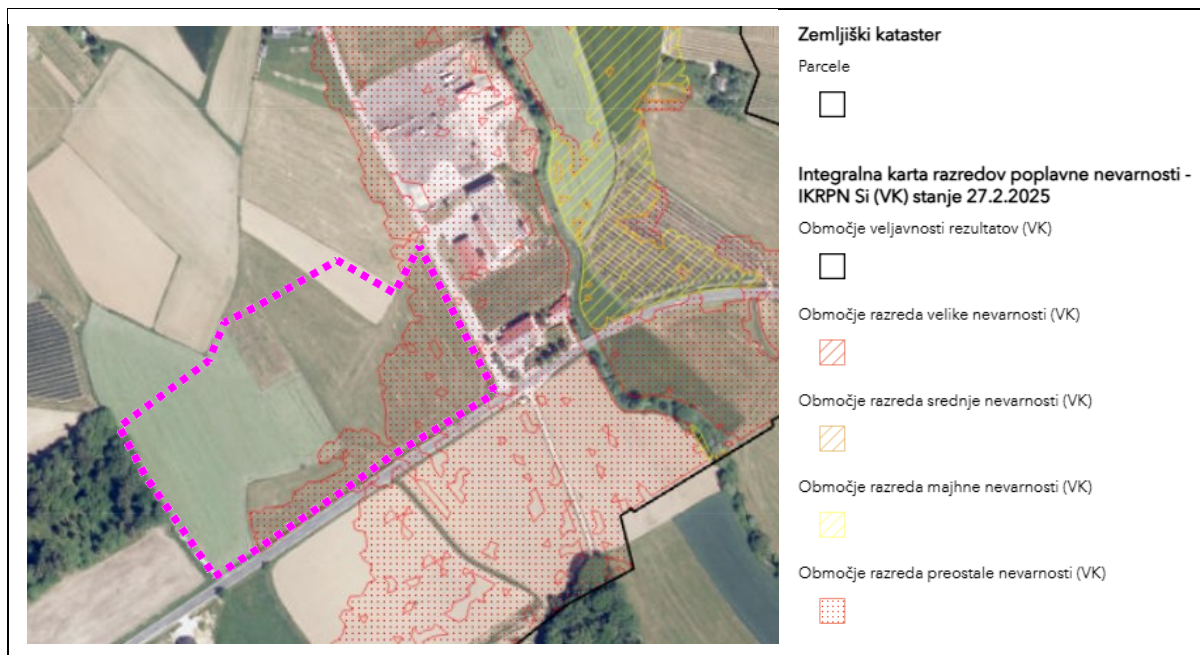
Slika 13: Prikaz območja in hidrografije (vir: [Atlas voda](#), vpogled jun. 2026)

Kot izhaja iz integralne karte razredov poplavne nevarnosti – IKRPN Si (VK), stanje 27. 7. 2025 (IKP\_OVR\_302, v1-24), območje ni poplavno ogroženo.



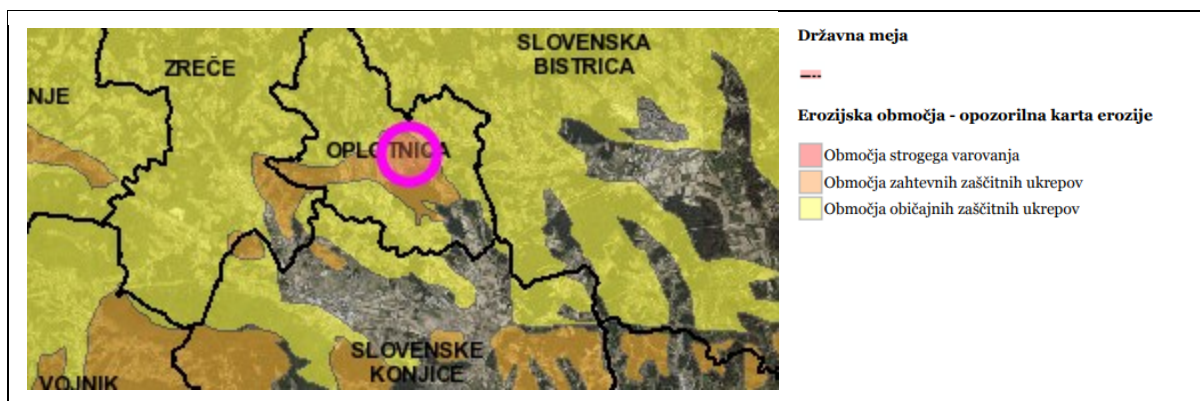
Slika 14: Prikaz območja in IKRPN (vir: [Atlas voda](#), vpogled mar. 2026)

V aprilu 2026 je bila objavljena nova karta poplavne nevarnosti, po kateri se vzhodni del območja nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti.



Slika 15: Prikaz območja in IKRPN (vir: [Atlas voda](#), vpogled jun. 2026)

Iz opozorilne karte erozije (merilo 1 : 250.000) je razvidno, da območje obravnave leži na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov.

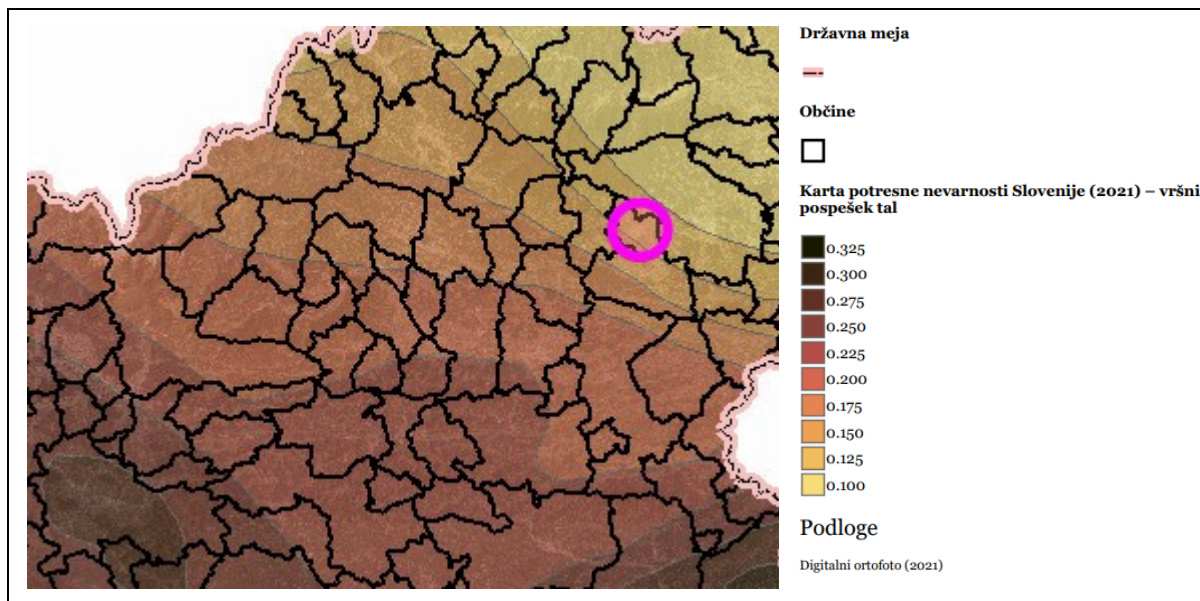


Slika 16: Prikaz lege območja in erozijskih območij (vir: [Atlas okolja](#), vpogled jun. 2026)

Na območju ni lavinske nevarnosti niti nevarnosti pojavljanja plazov.



Po karti potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal, je projektni pospešek tal na območju 0,125 g.

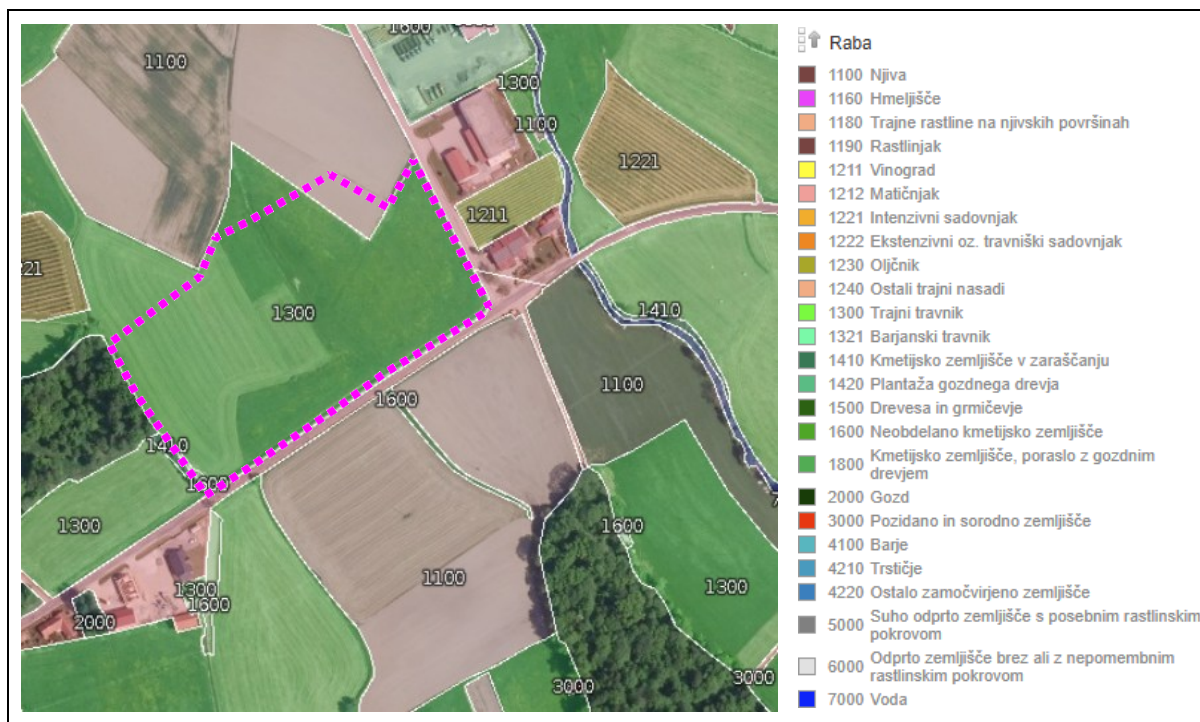


Slika 17: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti  
(vir: [Atlas okolja](#); vpogled jun. 2025)

## Bilanca površin zemljišč namenske/dejanske osnovne rabe

Obravnavano območje je velikosti približno 3,0 ha in je nezazidano stavbno zemljišče. V skladu s Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Oplotnica, šeste spremembe in dopolnitve – kratek postopek (SD OPN 6; vir: MNVP, 12.06.2026), zavzemajo stanovanjske površine 91,5 % in centralne površine 8,5 % območja.

Po evidenci »dejanske rabe« je območje pretežno trajni travnik (1.300) in delno njiva (1.100), v manjši meri je neobdelano kmetijsko zemljišče (1.600) ter pozidano in sorodno zemljišče (3.000) in v zanemarljivem deležu kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1.410).



Slika 18: Dejanska raba na območju (vir: [GERKViewer](#), D\_OD: 8. 2. 2026, vpogled jun. 2026)

Tabela 1: Površine dejanske rabe (vir: MKGP, D\_OD: 8. 2. 2026, vpogled jun. 2026)

| šifra          | opis dejanske rabe               | površina v m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1.100          | njiva                            | 1.378,5                   |
| 1.300          | trajni travnik                   | 28.216,0                  |
| 1.410          | kmetijsko zemljišče v zaraščanju | 1,0                       |
| 1.600          | neobdelano kmetijsko zemljišče   | 77,3                      |
| 3.000          | pozidano in sorodno zemljišče    | 6,3                       |
| <b>SKUPAJ:</b> |                                  | <b>29.679,1</b>           |

Na območju je več grafičnih enot rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva (GERK, vir: MKGP, jun.2026).

*Tabela 2: Površina GERK na območju (vir: MKGP, vpogled jun. 2026)*

| RABA_ID        | RABA_OPIS                        | površina v m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1100           | Njiva                            | 1378,55                   |
| 1300           | Trajni travnik                   | 28216,04                  |
| 1410           | Kmetijsko zemljišče v zaraščanju | 1,01                      |
| 1600           | Neobdelano kmetijsko zemljišče   | 77,28                     |
| 3000           | Pozidano in sorodno zemljišče    | 6,30                      |
| <b>SKUPAJ:</b> |                                  | <b>29679,17</b>           |

Zemljišča na območju imajo 47 bonitetnih točk (vir: GURS, jun. 2026).

### **Bilanca površin območij pod različnimi varstvenimi režimi**

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob državni cesti na državno cesto in promet na njej ter ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri požarna od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas določa Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZCes-2) in znaša pri regionalnih cestah 15 metrov (76. člen) in pri javnih poteh 5 metrov (109. člen).

Potrebno je upoštevati tudi varovalne pasove ostale gospodarske javne infrastrukture.

Skladno z zakonodajo se za posege v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture na osnovi ustrezne dokumentacije pridobi projektne pogoje in soglasje pristojnih upravljavcev.



## **PRILOGA 3: STROKOVNE PODLAGE**

## SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

Kot strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v predmetnih izhodiščih, sta bili uporabljeni:

- Urbanistična idejna zasnova za sosesko ČAD8 v Oplotnici, Idejna zasnova (Umarh d.o.o., št. projekta: 22-P-08, julij 2022);
- Popis vrste sestave dnevnih metuljev na območju mokrotnega travnika pri Oplotnici (MATRIKA ZVO, zdravje, varstvo, okolje, d.o.o., št. projekta P:45.0\_19, junij, julij in avgust 2019);
- Avtobusna postajališča na R3-700/1237 v km 1,300, PZI (projekt za izvedbo gradnje, IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024);
- Rekonstrukcija javne poti JP948051 (Čadram – Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika, DPP (projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, IB-KOM Inženirski biro Kobe Mlaker d.o.o., št. projekta: 225/24, september 2025);
- Izgradnja kanalizacijskega omrežja v aglomeraciji Oplotnica ID16421, PZI (projekt za izvedbo gradnje, Ocean d.o.o., št. 04/15, marec 2018);
- Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, Ureditev EE omrežja na območju OPPN za sosesko ČAD8 v Oplotnici (Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. projekta 38/26-SB, april 2026);
- Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Stanovanjske soseske ČAD8 v Oplotnici (GEOING d.o.o., št. 44–VI/26, junij 2026);
- Hidrološko-hidravlična študija rečnega/fluvialnega sistema vodotokov Oplotnica s pritokoma Božjenica in Gračanica, Čadramskega potoka in neimenovanega vodotoka mimo naselja Ugovec (desni pritok Ložnice) v občini Oplotnica, za potrebe SD OPN občine Oplotnica (INŠTITUT ZA VODARSTVO, d.o.o., Številka projekta: P669/25, september 2025 (marec 2026));
- Elaborat ekonomike za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica (ZUM d.o.o., št. naloge: EE25004, junij 2026).

Grafični del OPPN je izdelan na podlagi geodetskega načrta za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, št. 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025).

Strokovne podlage so elaborirane posebej.

## **PRILOGA 4: SMERNICE IN MNENJA**



### **Mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja**

Občina je predhodno pridobila mnenje območne enote Zavoda za ohranjanje narave (v nadaljevanju ZRSVN) o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. ZRSVN je z dopisom št. 3563-0572/2025-4 z dne 15. 1. 2026 podal mnenje z oceno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

**Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora**

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Oplotnica, št. 350-0017/2025-18 z dne 9. 1. 2026 z vlogo (št. 13/25004 z dne 9. 1. 2026 in z dne 22. 1. 2026) pozval nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), da izdajo podrobnejše usmeritve za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. V spodnji tabeli so navedene izdane usmeritve oz. smernice, ki so priložene v nadaljevanju.

Tabela 1: Podane podrobnejše usmeritve NUP

| zap. št. | NUP                                                                                                                                                                                   | usmeritve oz. smernice (št., datum, opomba)                                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo, Sektor za gozdarstvo, <a href="mailto:gp.mkgp@gov.si">gp.mkgp@gov.si</a> (za področje gozdov) | 3401-38/2008/89<br>z dne 26. 1. 2026                                                                                                 |
| 2.       | Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, <a href="mailto:gp.drsv-mb@gov.si">gp.drsv-mb@gov.si</a>                                                                | - povratnica                                                                                                                         |
| 3.       | Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, <a href="mailto:gp.mk@gov.si">gp.mk@gov.si</a>                                                                              | 35012-3/2026-3340-4<br>z dne 4. 2. 2026                                                                                              |
| 4.       | Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za ohranjanje narave, <a href="mailto:gp.mnvp@gov.si">gp.mnvp@gov.si</a>                                         | 35629-10/2025-2560-4<br>z dne 17. 2. 2026                                                                                            |
|          | Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, <a href="mailto:info.mb@zrsvn.si">info.mb@zrsvn.si</a>                                                                             | 3563-0572/2025-6<br>z dne 16. 2. 2026,<br><i>izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni</i> |
| 5.       | Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, <a href="mailto:urszr@urszr.si">urszr@urszr.si</a>                                                                         | 350-9/2026-3 – DGZR z dne 15. 1. 2026                                                                                                |
| 6.       | Ministrstvo za infrastrukturo, <a href="mailto:gp.mzi@gov.si">gp.mzi@gov.si</a>                                                                                                       | - povratnica                                                                                                                         |
| 7.       | Občina Oplotnica, <a href="mailto:obcina@oplotnica.si">obcina@oplotnica.si</a>                                                                                                        | - povratnica                                                                                                                         |
| 8.       | Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., <a href="mailto:info@komunala-slb.si">info@komunala-slb.si</a>                                                                                    | 29/2026 z dne 20. 1. 2026                                                                                                            |
| 9.       | Vodovodna zadruga Pohorski izviri z.o.o., <a href="mailto:darinkapot@amis.net">darinkapot@amis.net</a>                                                                                | - z dne 14. 1. 2026                                                                                                                  |
| 10.      | Elektro Maribor d.d., <a href="mailto:info@elektro-maribor.si">info@elektro-maribor.si</a>                                                                                            | 4040 (3901-2/2026-3)<br>z dne 19. 1. 2026                                                                                            |
| 11..     | Telekom Slovenije d.d., <a href="mailto:info@telekom.si">info@telekom.si</a>                                                                                                          | 153303-MB-16071-IV<br>z dne 28. 1. 2026*                                                                                             |

Pri pripravi so bile upoštevane vse izdane podrobnejše usmeritve oz. konkretne smernice NUP.

\* v smernicah je priključna točka Gmajna 1, vendar se v skladu z dogovorom z njihovo kontaktno osebo območje lahko priključi tudi na optiko na vzhodnem robu območja.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00  
E: gp.mkgp@gov.si  
www.mkgp.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Maša Žegar  
Izdajatelj: Republika Slovenija  
Serijska številka: 1f 14 2c 31 00 00 00 56 7e e4 fd  
Potek veljavnosti: 13.08.2030  
Datum in čas podpisa: 07:17, 29.01.2026  
Ref. št. dokumenta: 3401-38/2008/89  
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

**ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**  
[zum@zum-mb.si](mailto:zum@zum-mb.si)

Številka: 3401-38/2008/89  
Datum: 26. 1. 2026

**Zadeva: Podrobnejše usmeritve potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosanko ČAD8 v Občini Oplotnica s področij gozdarstva in lovstva**

Zveza: Vaša vloga št. 13/25004 z dne 9. 1. 2026

Na podlagi 129. člena v zvezi s 1. odstavkom 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (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) Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: MKGP) izdaja

**podrobnejše usmeritve potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosanko ČAD8 v Občini Oplotnica s področij gozdarstva in lovstva**

Podrobnejše usmeritve, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju so:

- Stavbe morajo biti od parcelne meje oz. od roba zemljišča s parc. št. 115/4, k. o. 763 Oplotnica, oddaljene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti oddaljeni vsaj 1 m.
- Pri novogradnjah v bližini gozdnih zemljišč, kjer je oddmik objekta od meje gozdnega roba manj kot eno drevesno višino, v primeru porušitve drevja na objekte, kot posledice naravnih pojavov, nosi odgovornost za nastalo škodo investitor oz. lastnik zemljišča.
- Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
- Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni. Prav tako je prepovedano vsako osipavanje stoječega gozdnega drevja ter odlaganje materiala, ki bo nastal pri gradnji, v gozd, ki meji na območje gradnje.

Na podlagi navedene dokumentacije je bilo ugotovljeno:

- Območje urejanja leži na območju enote urejanja prostora - ČAD8 - »Nova stanovanjska sosanka Čadram« (v nadaljevanju EUP ČAD8).
- Območje urejanja obsega zemljišča s parc. št.: 116/1, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 in 194/2, vse k. o. 763 – Oplotnica.
- Velikost območja je cca 3,0 ha.
- Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.



- Podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine (SS), osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).
- Investitorji želijo na prostih površinah v naselju Čadram v Občini Oplotnica umestiti enostanovanjske in poslovno-stanovanjske stavbe.
- Natančno bo območje določeno v postopku priprave OPPN tako, da bo obsegalo vse površine, na katerih je načrtovana gradnja, vključno s površinami, potrebnimi za nemoteno delovanje na območju ter površine, ki so potrebne le v času izvajanja del.
- Predmetno območje sicer ne posega na gozdna zemljišča, se pa nahaja v njihovi neposredni bližini.
- Na zahodnem delu obravnavnega EUP, kjer le-ta meji na gozd, so načrtovane zelene površine.

Ker bo natančno območje določeno v postopku priprave OPPN, MKGP podaja podrobnejše usmeritve, saj so te pomembne za nadaljnjo obravnavo, čeprav so nekatere že zajete v izhodiščih OPPN.

Podane podrobnejše usmeritve, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju posameznih prostorskih ureditev, so v skladu s predpisi s področij gozdarstva in lovstva in strokovnih podlag za gospodarjenje z gozdovi, ki veljajo na območju občine Oplotnica in Hoče-Slivnica (Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarskega območja Maribor za obdobje 2021–2030, Uradni list RS, št. 116/23; Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Južno Pohorje za obdobje 2020–2029, Uradni list RS, št. 9/2021).

Pripravil:  
Zoran Planko  
podsekretar

Maša Žagar  
državna sekretarka

Poslano:  
- naslovniku (elektronsko)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

13-03-2026

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Alenka Bratušek  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00A46EB64700000000575  
Potek veljavnosti: 26. 03. 2026  
Čas podpisa: 13. 03. 2026 11:34  
Št. dokumenta: 350-22/2026-2430-6

MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00

F: 01 478 81 70

E: gp.mzi@gov.si

www.mzi.gov.si

**ZUM URBANIZEM PLANIRANJE PROJEKTIRANJE d. o. o.**  
**Grajska ulica 7**  
**2000 Maribor**

Številka: 350-22/2026/2430-6

Datum: 11. 3. 2026

**Zadeva:** Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8

**Zveza:** Vaša vloga št. 13/25004 z dne 22. 1. 2025

Spoštovani!

Ministrstvo za infrastrukturo ste po pooblastilu Občine Oplotnica z dne 9. 1. 2026 zaprosili za izdajo podrobnejših usmeritev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko ČAD8 v občini Oplotnica (v nadaljevanju: OPPN).

1.

Področje letalskega prometa

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 140. in 141. člen Zakona o letalstvu (Zlet-1; Uradni list RS, št. 85/2024) preverilo gradivo za pripravo OPPN.

Na podlagi el. sporočila Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije z dne 8. 9. 2023 (z dopolnitvami), v katerem so navedena in prikazana naselja v vplivnih območjih letališč, ob pregledu dokumentacije ugotavljamo, da se območje urejanja OPPN ne nahaja v naselju, ki bi bilo v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov). Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo zračne poti, zato je pri posegih v prostor potrebno upoštevanje omejitev, kot izhajajo iz Zakona o letalstvu (Zlet-1; Uradni list RS, št. 85/2024). Predvsem je pri načrtovanju potrebno upoštevati določila povezana z ovirami za zračni promet po 142. členu Zakona o letalstvu, ki navaja:

Zunaj cone letališča, štejejo za ovire:

- v krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje kot 100 metrov ali višje kot 30 metrov, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 metrov višji od referenčne točke letališča;
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke, in ki so višji od 30 metrov in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov.

Za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno pridobiti ustrezno mnenje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

## 2.

### Področje plovbe po celinskih vodah

S področja pomorstva oziroma plovbe po celinskih vodah smo v navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. L. RS, št. 30/02, 29/17 –ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) preverili izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko ČAD8 v občini Oplotnica.

Po pregledu in preučitvi predmetnega gradiva ugotavljamo, da na obravnavanem območju ni vodnih površin, primernih za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe nimamo podrobnejših usmeritev za pripravo predmetnega OPPN.

## 3.

### Področje cestne infrastrukture

Na podlagi pregleda predložene dokumentacije izdajamo naslednje usmeritve v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24):

- Pri nadaljnjem načrtovanju ureditev v predmetnem območju OPPN-ja naj se uporablja veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
- Predmetno območje leži v območju državne ceste R3-700, odsek 1273 Oplotnica – Ložnica in se navezuje na državno cesto preko lokalnega cestnega priključka v km 1,300 levo.



- Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati projekt rekonstrukcije državne ceste z ureditvijo avtobusnega postajališča ter lokalnega cestnega priključka s površinami za pešce (projekt PZI, št. 214/24, november 2024, izdelovalec IB-KOM d.o.o.), zadosten odmik objektov in infrastrukture od državne ceste (prikazati v prečnem profilu).
- Objekte, zasaditve in parkirišče je potrebno umestiti tako, da ne bo ovirana preglednost na cestnih priključkih.
- Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu državnih cest v okviru OPPN mora pripravljavec oziroma posamezni investitor projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in potrditev Direkciji RS za infrastrukturo, Območje Maribor in si nanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje oziroma soglasje za izvedbo del na podlagi 66., 76., 77., 79. in 89. člena Zakona o cestah (ZCes-2, Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 - ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 - ZUNPEOVE) ter 42. in 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25).
- V primeru, da pri nadaljnjem načrtovanju ni možno upoštevati zakonodaje, je potrebno v skladu z Zakonom o cestah predložiti odstopanja od zakonodaje v odobritev.
- Prostorski akt mora vsebovati opredelitev in utemeljitev vseh posegov v vplivnem območju državne ceste, vsebovati mora tudi prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, vključno s potrebnimi rešitvami.
- Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v zemljišču ceste ter morebitno prestavitev na stroške investitorja.
- Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnici. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljaec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste

Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

Veljavnost smernic je 2 (dve) leti od dneva izdaje. Izdane smernice predstavljajo strokovne zahteve na področju državne cestne infrastrukture, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi OPPN.

Področje železniške infrastrukture

Iz predložene dokumentacije, stališča upravljavca obstoječe javne železniške infrastrukture in naših razpoložljivih evidenc ugotavljamo, da je območje OPPN izven območij obstoječe javne železniške infrastrukture, prav tako Direkcija RS za infrastrukturo (DRSI) na obravnavanem območju nima že načrtovanih investicij v razvoj JŽI.

Glede na navedeno nimamo posebnih usmeritev s področja javne železniške infrastrukture.

S spoštovanjem,

Zbral:  
Luka Vasle  
višji svetovalec II

Mag. Alenka Bratušek  
MINISTRICA

Poslati naslovniku: zum@zum-mb.si

Poslati v vednost elektronsko: MZI – DŽŽ UP; Nataša Horvat (MZI); MZI – DLPP-prostor;  
gp.drsi@gov.si in gp@dars.si.

Vložiti: zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

04-02-2026  
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Tanja Čeme  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00FC483DDE0000000057  
Potek veljavnosti: 12. 12. 2028  
Čas podpisa: 04. 02. 2026 12:21  
Št. dokumenta: 35012-3/2026-3340-4

ZUM d.o.o.  
Grajska ulica 7, Maribor

sanja.bozic@zum-mb.si

Številka: 35012-3/2026-3340-4

Datum: 4. 2. 2026

**Zadeva: Podrobnejše usmeritve za pripravo OPPN za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica**

**Zveza: vaš dopis št. 13/25004 z dne 9. 1. 2026**

Ministrstvo za kulturo na podlagi prvega odstavka 119.člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja naslednje

**PODROBNEJŠE USMERITVE ZA PRIPRAVO  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA SOSESKO ČAD8 V OBČINI OPLOTNICA**

**1. Podatki o vlogi**

Ministrstvo za kulturo (v nadaljnjem besedilu: MK) je dne 9. 1. 2026 prejelo zgoraj naveden dopis, s katerim ste nas na podlagi pooblastila Občine Oplotnica, št. 350-0017/2025-18 z dne 9. 1. 2026, pozvali k izdaji podrobnejših usmeritev za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica (v nadaljnjem besedilu: OPPN ČAD8).

V vlogi je bil naveden spletni naslov, kjer je bilo objavljeno gradivo:

- Pooblastilo Občine Oplotnica, Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica;
- Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica (faza izhodišča, izdelovalec ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, številka projekta 25004, oktober 2025).



## 2. Usmeritve za pripravo OPPN ČAD8

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS, OE Maribor (dopis št. 350-0001/2026/2 z dne 26. 1. 2026).

Ugotavljamo, da je Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica, načrtovan na območju, kjer trenutno ni varovanih enot kulturnih spomenikov, dediščine ali registriranega arheološkega najdišča.

Posebej pa opozarjamo, da sta v neposredni bližini južno od območja OPPN ČAD8 kulturna spomenika z ostalinami rimske podeželske vile, morebiti celo obcestne postojanke Mansio Ragando (Čadram - Villa rustica, EID 1-06878) in trasa rimske državne ceste (Markečica - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID 1-06877 oz. Straža pri Oplotnici - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID 1-06894). Oboje priča o provincialni obljudenosti območja v rimskem času in nakazuje večjo možnost obstoja nadaljnjih, zaenkrat še nepoznatih ostalin. Arheološki potencial poudarja tudi območje kulturnega spomenika z nekoliko bolj razpršenimi ostalinami prazgodovinske, rimske in srednjeveške poselitve (Oplotnica - Arheološko območje Oplotnica EID 1-29857) jugozahodno od območja načrtovanega OPPN ČAD8. Iz navedenega izhaja, da se z OPPN ČAD8 načrtuje pozidava in ureditev dosedanjih nepozidanih zemljišč večjega obsega (približno 3 ha) na območju, ki izkazuje povečan arheološki potencial.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Vanja Fink Zalar  
sekretarka

mag. Tanja Černe  
po pooblastilu  
št. 020-11/2026-3340-1 z dne 2. 2. 2026  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- Naslovnik
- ZVKDS OE Maribor, [tainistvo.mb@zvkd.si](mailto:tainistvo.mb@zvkd.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 25  
E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)  
[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Miran Gajšek  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00E01221B300000000575  
Potek veljavnosti: 23. 01. 2029  
Čas podpisa: 18. 02. 2026 10:10  
Št. dokumenta: 35629-10/2026-2560-4

18-02-2026

Občina Oplotnica  
Goriška cesta 4  
2317 Oplotnica  
([obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si))

Številka: 35629-10/2025-2560-4  
Datum: 17. 2. 2026

**Zadeva: Izdaja podrobnejših usmeritev za Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko  
ČAD8 v Občini Oplotnica**

V skladu z Zakonom 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) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenih podrobnejših usmeritev.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb, 18/23 – ZDU-1O in 97/25) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

mag. Miran Gajšek  
državni sekretar

**Priloga:**

- mnenje ZRSVN, št. 3563-0572/2025-6 z dne 16. 2. 2026

**Vročiti:**

- Občina Oplotnica, Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica (po elektronski pošti: [obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si))
- ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (po elektronski pošti: [zum@zum-mb.si](mailto:zum@zum-mb.si))

**V vednost po elektronski pošti:**

- Zavod RS za varstvo narave ([info.oe@zrsvn.si](mailto:info.oe@zrsvn.si), [info.mb@zrsvn.si](mailto:info.mb@zrsvn.si))



Številka: 3563-0572/2025-6  
Datum: 16. 2. 2026

**Ministrstvo za naravne vire in prostor  
Dunajska cesta 48**

**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Gradivo za izdajo podrobnejših usmeritev za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesco ČAD8 v Občini Oplotnica**

**Zveza: Vaš dopis št. 35629-10/2026-2560-2 z dne 12. 01. 2026**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-10/2026-2560-2 z dne 12. 01. 2026, prejete istega dne po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP, 18/23 – ZDU-10 in 97/25; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 119. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) gradivo za izdajo podrobnejših usmeritev za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesco ČAD8 v Občini Oplotnica.

Vlogi ste priložili:

- vlogo Občine Oplotnica, Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica, ki jo v postopku zastopa ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor za izdajo usmeritev za Občinski podrobni prostorski načrt za sosesco ČAD8 v Občini Oplotnica.

V veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/15, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/15-tehn.popr., 30/21, 9/22, 19/24-tehn.posod. in 61/24-obv.razl.) je na območju urejanja predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Območje urejanja leži na območju enote urejanja prostora – ČAD8 – »Nova stanovanjska sosenska Čadram« (v nadaljevanju EUP ČAD8). OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) ČAD8, ki je opredeljena kot zemljišča s podrobnejšo namensko rabo prostora stanovanjske površine (SS) in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU). Območje urejanja leži ob južnem vstopu v naselje Čadram, severno od regionalne cesti R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica). Območje urejanja obsega zemljišča s parc. št.: 116/1, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 in 194/2, vse k.o. Oplotnica (763). Velikost območja je približno 3,0 ha.



Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje OPPN in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja.

V južnem delu območja se nahaja Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z Ident. št: 7097. Za predmetno območje naravne vrednosti je bil izdelan Popis vrste sestave dnevnih metuljev na območju mokrotnega travnika pri Oplotnici (MATRIKA ZVO, zdravje, varstvo, okolje, d.o.o., št. projekta P:45.0\_19, junij, julij in avgust 2019), v katerem se je preverila prisotnost in pomembnost populacij dnevnih metuljev preveri »in vivo.

Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z Ident. št: 7097 je predlagana za izbris iz registra naravnih vrednot.

Na osnovi 97. člena ZON vas obveščamo, da za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za **sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica** izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja **nista potrebni**.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev strokovnega mnenja iz vidika varovanja narave ni potrebna.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor (tel. 02/292-72-95).

S spoštovanjem!

Pripravil(a):  
Jurij Gulič  
naravovarstveni svetnik



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE  
Št. dok.: 3563-0572/2025 - 6  
Podpisnik: Aleksander Koren  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Po pooblastilu št.: POOB-001/2026  
Št. potrdila: 37EC/C0E00000000572C0CE6 Veljavnost: 29.04.2030  
Datum in ura: 17.02.2026 12:58 Dokument je elektronsko podpisan.





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

15-01-2026

Podpisnik: Leon Behin  
Izdajatelj: SIGOV-CA  
Številka certifikata: 484AE8DA0000000567ED1B0  
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027  
Čas podpisa: 15. 01. 2026 13:35  
Št. dokumenta: 350-9/2026-3  
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgzs@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-9/2026-3 - DGZR

Datum: 15. 01. 2026

Na podlagi vloge Občine Oplotnica, Goriška cesta 4, Oplotnica, ki jo po pooblastilu zastopa ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 13/25004 z dne 9. 1. 2026, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

#### USMERITVE

##### za izdelavo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Vlagatelj je z vlogo, št. 13/25004 z dne 9. 1. 2026, ki smo jo prejeli 9. 1. 2026, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda usmeritve za izdelavo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- 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 poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25) in usmeritve pristojnega nosilca urejanja prostora za vode;
- 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 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega 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 ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja;
- 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 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)) in pri tem upoštevati tudi določila:
  - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
  - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) 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. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1) – 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, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala. (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).

Pripravila:

Irena Zupančič  
višja svetovalka I

Leon Behin  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:

- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (zum@zum-mb.si).



## Sanja BOŽIĆ

---

**Od:** MZI GP <gp.mzi@gov.si>  
**Za:** Sanja BOŽIĆ  
**Poslano:** 22.01.2026 09:36  
**Zadeva:** Prebrano: Poziv za izdajo podrobnejših usmeritev za OPPN za sosenko ČAD8 v Občini Oplotnica

Vaše sporočilo

Za:  
Zadeva: Poziv za izdajo podrobnejših usmeritev za OPPN za sosenko ČAD8 v Občini Oplotnica  
Poslano: četrtek, 22. januar 2026 09:36:41 (UTC+01:00) Beograd, Bratislava, Budimpešta, Ljubljana, Praga  
je bilo prebrano četrtek, 22. januar 2026 09:36:11 (UTC+01:00) Beograd, Bratislava, Budimpešta, Ljubljana, Praga.



16-03-2026

## OBČINA OPLOTNICA

Občinska uprava  
Goriška cesta 4, 2317 OPLOTNICA

tel.: 02/845-09-00, faks.: 02/845-09-09, e-mail: [obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si)

Številka: 371-3/2026-2

Datum: 16.3.2026

**ZUM d.o.o.**  
**Grajska ulica 7**  
**2000 Maribor**

**Zadeva: Usmeritve za pripravo OPPN za sosesko Čadram 8 v občini Oplotnica**

Na podlagi določb Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) občina Oplotnica podaja naslednje:

### PODROBNEJŠE USMERITVE

1. Navezava na javno pot JP948051  
Območje OPPN ČAD8 se prometno navezuje na javno pot JP 948051 Čadram–Sovič na območju občine Oplotnica. Upravljavec navedene javne poti je Občina Oplotnica.
2. Projektna dokumentacija  
Pri načrtovanju prometne ureditve in projektiranju priključka na javno pot je potrebno upoštevati:
  - DPP št. 225/25 za rekonstrukcijo javne poti JP 948051, projektant IB-KOM d.o.o., Drofenikova ulica 16, Šentjur,
  - PZI projektno dokumentacijo št. 04/15 (marec 2018), projektant Ocean d.o.o., ki vključuje tudi kanalizacijsko infrastrukturo.

Pri načrtovanju prometnih površin je potrebno upoštevati potek obstoječe oziroma načrtovane komunalne infrastrukture ter zagotoviti ustrezno zaščito komunalnih vodov in možnost njihovega vzdrževanja.

3. **Notranja prometna ureditev**  
Prometna ureditev mora zagotavljati varno in pregledno priključevanje na javno pot ter ustrezno notranje prometno omrežje, ki omogoča dostop do vseh predvidenih gradbenih parcel ter dostop intervencijskim in komunalnim vozilom. Mirujoči promet mora biti zagotovljen na gradbenih parcelah posameznih objektov oziroma na skupnih parkirnih površinah.
4. **Preglednostni trikotnik in varnost**  
Pri projektiranju priključka je potrebno zagotoviti **ustrezen preglednostni trikotnik** skladno s tehničnimi normativi za projektiranje cest (hitrost prometa, širina priključka, vidne točke). Vse prometne ureditve morajo omogočati varno vključevanje in odvajanje prometa ter zagotoviti varnost ranljivih udeležencev (pešci, kolesarji).



## OBČINA OPLOTNICA

---

Občinska uprava  
Goriška cesta 4, 2317 OPLOTNICA

---

tel.: 02/845-09-00, faks.: 02/845-09-09, e-mail: [obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si)

---

### 5. Zakonodaja in normativi

Pri načrtovanju prometne ureditve je treba upoštevati določbe:

- Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3),
- Zakona o cestah (ZCes-2),
- druge veljavne predpise in tehnične normative s področja načrtovanja prometne infrastrukture.

Za vsak poseg v varovalni pas javne poti oziroma izvedbo cestnega priključka je potrebno pridobiti **soglasje upravljavca ceste – Občine Oplotnica**.

Pripravila:  
Bojana Vučina

**BOJANA** Digitalno podpisal  
**VUČINA** BOJANA VUČINA  
Datum: 2026.03.16  
11:01:41 +01'00'

Poslano:

- Zum d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor,
- Arhiv.

Številka: 29/2026  
Datum: 20.1.2026

**ZUM, urbanizem, planiranje,  
projektiranje d.o.o.  
Grajska ulica 7**

**2000 MARIBOR**

**ZADEVA: Podrobnejše usmeritve k občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica**

Na podlagi vaše vloge št. 13/25004, z dne 9.1.2026 in pooblastila Občine Oplotnica, št. 350-0017/2025-18, 9.1.2026 vam podajamo naslednje podrobne

## **S M E R N I C E**

**k občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica.**

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/2017, 199/2021, 18/2023-ZDU-10, 78/2023-ZUNPEOVE in 95/2023-ZIUOPZP, v nadaljevanju ZUreP-3), Gradbenim zakonom – GZ-1B (Ur. list RS, št. 75/2025), Zakonom o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 21/2025), Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Oplotnica (Ur. glasilo občin, št. 12/2018), Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Oplotnica (Ur. list RS, št. 38/2014), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/2012, 64/2014, 98/2015) Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015, 76/2017, 81/2019, 194/2021), Uredbo o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov (Ur. list RS, št. 33/2017) in Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2018), dajemo sledeče **konkretne smernice:**

**k občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica:**

**JAVNI VODOVODNI SISTEM:**

- Vse priključitve morajo biti skladne z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Oplotnica (Ur. glasilo občin, št. 12/2018) in Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. list RS, št. 37/2003),



- izvedejo se novi vodovodni cevovodi Rc PEHD DN 160 ali LTŽ DN 150, kot krožni vod (zanka), ob glavni cesti Slov. Bistrica – Oplotnica, Partizanski cesti, Ulici Pohorskega bataljona in Čadramu – PRILOGA,

- nov razvod, kot krožni vod (zanka) v predvidenem naselju mora biti izveden s cevjo PE DN 90 mm, posamezni hišni priključki pa PE DN 32 mm - PRILOGA,

- predvideti je potrebno hidrantno omrežje (izračun!),

#### Upravni postopki:

- gradnja novih vodovodnih cevovodov in prestavitve obstoječih cevovodov se izvede na stroške investitorja in jih lahko izvaja samo IJS (Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.) ali pooblaščen izvajalec pod nadzorom IJS (Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.),

- cevovodi in jaški se morajo nahajati na dostopnih površinah zaradi vzdrževanja sistema,

- obvezno izvesti geodetski posnetek novozgrajenih vodovodnih cevovodov in ga predati IJS (Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.),

- urediti vse potrebne služnostne pogodbe,

- po izgradnji je potrebno vodovodni cevovod predati v last Občini Oplotnica,

- za gradnjo novega vodovodnega cevovoda, ki se preda v javno dobro, je potrebno skleniti pogodbo z Občino Oplotnica, kjer se opredeli tudi plačilo komunalnega prispevka, skladno z ZUreP-2.

#### KANALIZACIJSKO OMREŽJE:

- za celoten obravnavan kompleks se izvede ločen sistem fekalne in meteorne kanalizacije,

#### Fekalna kanalizacija

- čiščenje odpadnih fekalnih voda se začasno ureja preko začasnih, lastnih malih komunalnih čistilnih naprav (MKČN) pri vsakem stanovanjskem objektu,

ali

preko skupne začasne čistilne naprave (ČN - za katero je potrebno določiti pravo velikost!!), ki se preda v upravljanje izvajalcu javne službe (Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.),

- po izgradnji javne fekalne kanalizacije in centralne čistilne naprave Oplotnica se MKČN oziroma ČN ukinejo, izvedejo se priključki na javno fekalno kanalizacijo.

- po izgradnji ČČN Oplotnica se izvedejo hišni priključki na sekundarno javno fekalno kanalizacijo, ki bo potekala po predvidenih ulicah znotraj soseske in bo v končni fazi priključena na novozgrajeno javno fekalno kanalizacijo, ko bo zgrajena ČČN Oplotnica,

- za odvajanje komunalnih odpadnih vod, je potrebno predvideti cevi PVC SN 8, min. DN min. 250 mm,

- za odvajanje komunalnih odpadnih vod – priključki, je potrebno predvideti cevi PVC SN 8, min. DN 160 mm,

- revizijski jaški BC ali PE, DN 800 mm, s protihrupnimi pokrovi LTŽ 40t,

- interni revizijski jaški so zahtevani tudi na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije,

- po izgradnji je potrebno obvezno izvesti geodetski posnetek vse izgrajene fekalne in meteorne kanalizacije, ter ga predati Komunali Slovenska Bistrica d.o.o.,

### Meteorna kanalizacija

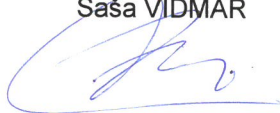
- meteorne odpadne vode z manipulacijskih, strešnih in cestnih površin je potrebno predhodno očistiti v peskolovih,
- izvesti izračun predvidenih količin meteornih in zalednih vod, ter predvideti ustrezno odvajanje le-teh, predlagamo izvedbo ustreznega zadrževalnika/zbiralnika meteornih vod,
- odvajanje odpadnih voda se predvidi skladno s pogoji Direkcije RS za vode in Geološko hidrološkim poročilom, kot ponikanje ali v odvodni jarek na obravnavanem zemljišču,
- odvajanje meteornih vod v javno meteorno kanalizacijo in dalje v Dravinjo, s pogoji Direkcije RS za vode,
- pridobiti Geološko hidrološko poročilo.

### ODPADKI:

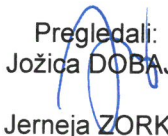
- celoten obravnavan stanovanjski kompleks se vključi v sistem ravnanja z odpadki, ločeno za vsak stanovanjski objekt posebej.

Investitor si bo moral za predvidene investicije predhodno pridobiti še projektne pogoje in mnenje IJS, Komunala Slovenska Bistrica d.o.o..

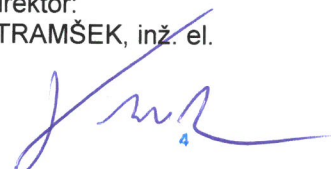
Pripravil:  
Saša VIDMAR



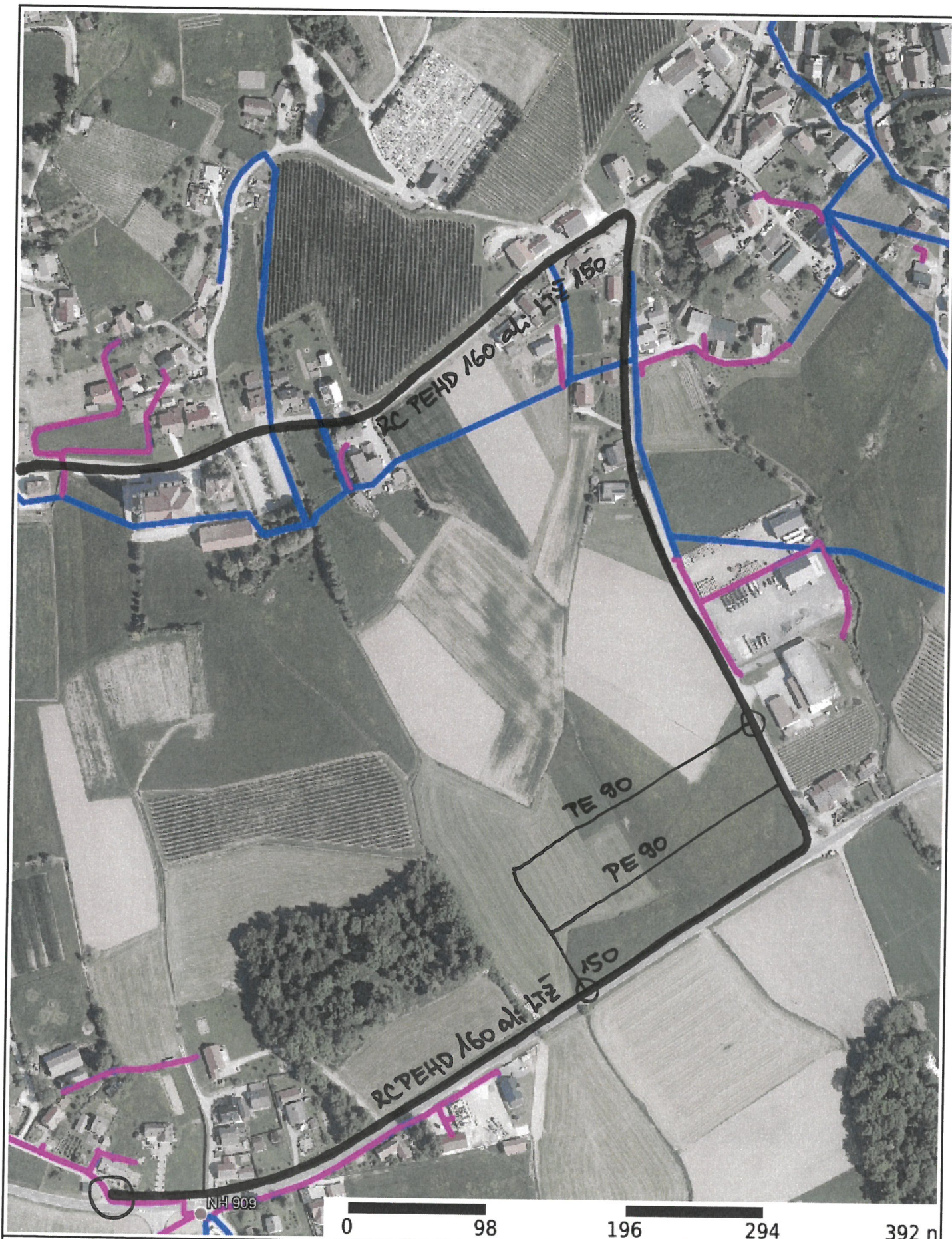
Pregledali:  
Jožica DOBAJ  
Jerneja ZORKO



Direktor:  
Maksimiljan TRAMŠEK, inž. el.

  
  
**KOMUNALA**  
SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.  
ULICA POHORSKEGA BATALJONA 12





VRSTA NAČRTA:

MERILO: 3400



**KOMUNALA Slovenska Bistrica d.o.o.**  
 Ulica Pohorskega bataljona 12  
 2310 Slovenska Bistrica  
 Tel: 02 805 54 00

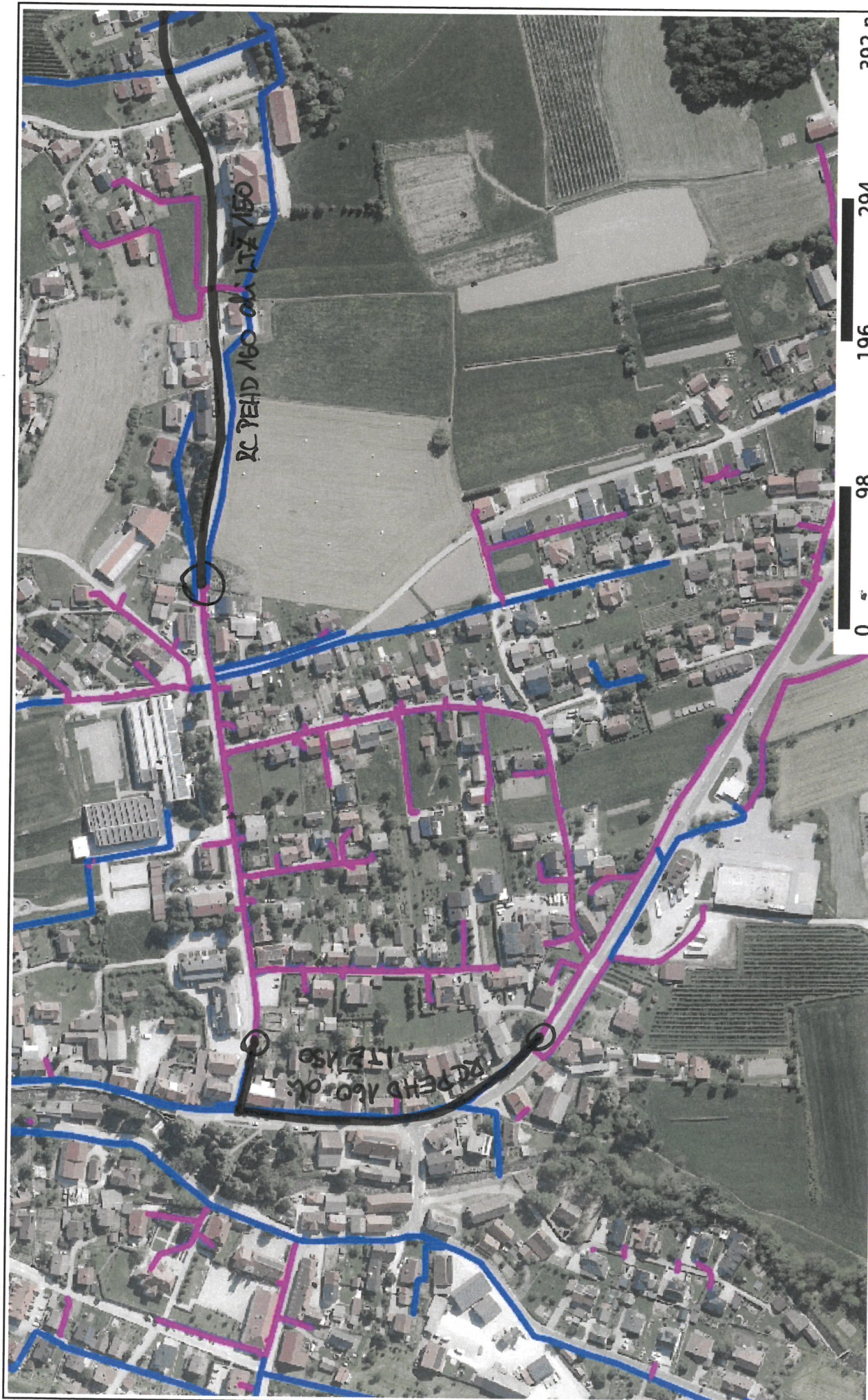
KATASTRSKA OBČINA: **OPLOTNICA**

PARCELA: **148/2**

DATUM: **20.01.2026**

Vir podatkov: GURS, Komunala SB





VRSTA NACRTA:

MERILO: 3400

KOMUNALA Slovenska Bistrica d.o.o.  
Ulica Pohorskega bataljona 12  
2310 Slovenska Bistrica  
Tel: 02 805 54 00



KATASTRSKA OBČINA: OPLOTNICA

PARCELA: 1/107

DATUM: 14.01.2026

Vir podatkov: GURS, Komunala SB

Grafični št.: 1/107



## Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Oplotnici

## Ureditvena situacija

**Legenda:**

- |                                                                                    |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|   | meja območja                                             |
|   | poslovno stanovanjska stavba                             |
|   | stanovanjska stavba                                      |
| K+P+2                                                                              | etažnost                                                 |
|   | javne/poljavne zelene površine                           |
|   | drevo                                                    |
|   | prometna ureditev                                        |
|   | prometna ureditev izven območja                          |
|   | prometna ureditev povzeta iz PZI *                       |
|   | rob javne državne cestne infrastrukture -<br>cestni svet |
|   | odmik 10 m od roba cestnih površin                       |
|   | dimenzija in odmik od parcelnih mej                      |
| 13.8                                                                               | varnostni odmik od gozda - 25 m                          |
|  |                                                          |

\* projektna dokumentacija (PZI) za avtobusno postajališče na R3-700/1273 v km 1,300 (IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024)

Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (G

**ZUM**

Občina Oplotnica  
zasebni investitorji  
ZUM d.o.o.

Pripravljaev:  
Naročnik:  
Izdelaevalec:

Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: oktober 2025

4



14-01-2026

VODOVODNA ZADRUGA POHORSKI IZVIRI Z.O.O.  
Vinarje 74, 2316 ZG LOŽNICA  
DŠ SI13062417

VINARJE ,14.01.2026

ZUM , d.o.o.  
Grajska ulica 7

2000 MARIBOR

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini  
Oplotnica

na podlagi 129. člena v zvezi s 1. odstavkom 119. člena Zakona o urejanju  
prostora - ZUreP-3

(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 -  
ZIUOPZP, 23/24, 109/24,

25/25 - odl. US in 75/25) in po pooblastilu Občine Oplotnica, št. 350-  
0017/2025-18 z dne

Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za sosesko ČAD8 v Občini  
Oplotnica.

Vodovodno omrežje usmeritve: -vodooskrba Komunalno podjetje  
Slov.Bistrica

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne  
cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje(  
Komunalno podjetje Slov.Bistrica), ki se nahaja zahodno od območja.  
Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o  
tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z  
istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno  
omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so  
dostopni ob vsakem času.

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno  
vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 - ZVO-2), Pravilnika za  
projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema  
(MUV št. 20/16) ter kataster vodovodnih naprav in objektov

Predsednik zadruga: Darko Satler

Vodovodna zadruga  
**POHORSKI IZVIRI** Z.O.O.  
Vinarje 074, 2316 ZGORNJA LOŽNICA  
Tel.: 02/8038 007





**Elektro Maribor**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2,  
2000 Maribor, Slovenija  
T: +386 (0)2 22-00-000  
info@elektro-maribor.si  
www.elektro-maribor.si  
TRR/IBAN: SI56 0451 5000 0570 965  
SWIFT CODA: KBMASI2X



Naslovnik:

OBČINA OPLOTNICA  
GORIŠKA CESTA 4

2317 OPLOTNICA

Vaš znak: **V01720534**

Naš znak: **4040 (3901-2/2026-3)**

Datum: **19.1.2026**

K:1-1/4

Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOE-E) in 16. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge V01720534 z dne 9.1.2026 izdaja

### SMERNICE št. 4040 (3901-2/2026-3)

## I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica  
Pripravljaljec: OBČINA OPLOTNICA, GORIŠKA CESTA 4, 2317 OPLOTNICA  
Naročnik: ZASEBNI INVESTITORJI  
Izdelovalec: ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR.

Kraj posega v prostor:

| Katastrska občina | Parcelne številke                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 763 - OPLOTNICA   | 116/1, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9, 194/2 |

Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem OPPN, so:

Načrtuje se umestitev 32 enostanovanjskih in 3 poslovno stanovanjskih stavb, ureditev pripadajočih funkcionalnih površin ter javnih površin (prometne in zelene površine) in komunalna oprema območja.

## II. POTEK OBSTOJEČEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje oz. v njegovi neposredni bližini so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- niskonapetostno omrežje 0,4 kV transformatorske postaje TP 20/0,4 kV ČADRAM (t-284),

Lokacije tras elektroenergetskih vodov in objektov si je potrebno pridobiti v oddelku tehnične dokumentacije OE Slovenska Bistrica.



Družba Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00.

Matična številka: 5231698000 | Osnovni kapital: 203.932.511,50 EUR | ID za DDV: SI46419853

Družba posluje brez žiga





### III. TEHNIČNI POGOJI

**Priključna moč predvidenih objektov iz priložene dokumentacije ni razvidna.**

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Slovenska Bistrica.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.
3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
  - Energetski zakon EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A),
  - Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23),
  - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
  - Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 77/24 in 110/25),
  - Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16 in 38/24 – EZ-2) za postroje nazivne napetosti do 123 kV,
  - Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
  - Pojemovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
  - Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
  - Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
  - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
  - NN energetski kabli 1 kV (ELES T-7, april 2024),
  - Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
  - Enožilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-3, april 2024),
  - Trižilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-4, april 2024),
  - Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
  - Usmeritve za gradnjo transformatorskih postaj 20(10)/0,4 kV (GIZ TS-12, avgust 2015),
  - Tipizacija omrežnih priključkov in NN priključnih omarič (SONDSEE Priloga 4),
  - Tipizacija merilnih mest (SONDSEE Priloga 2),
  - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
  - Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev podzemnih elektroenergetskih vodov izmenične nazivne napetosti nad 1 kV do 400 kV (ur. l. št. 42, 24.3.2021),
  - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2).

### IV. 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.



K:1-2/4

2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. **Investitor bo moral k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in prestavitve ter mehanska zaščita obstoječih elektroenergetskih vodov na območju OPPN.**
5. **Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave mora investitor naročiti pri Elektro Maribor 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.**
6. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2).
7. **Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.**
8. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
9. **Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21 in 47/25), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.**
10. Investitor si mora k OPPN za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica pridobiti naše mnenje.

Maribor, 19. 1. 2026

**Pripravil:**

Matej Cerkvenc, dipl. inž. el.

**Tehnični direktor:**

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNIAK NA PODROČJU IZDAJE SOGLASJE  
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK  
Čas podpisa: 23.01.2026 07:42  
Izdajatelj: SIGEN-CA 62  
Veljaven do: 25.07.2027 10:55  
ID: 28F3741E0000000057291398  
Št. Dokumenta: 3901-2/2026-3

DIREKTOR SEKTORJA  
Podpisnik: Amad Galič  
Čas podpisa: 27.01.2026 06:41  
Izdajatelj: SIGEN-CA 62  
Veljaven do: 17.11.2030 13:03  
ID: 3704983F00000000572D96A7  
Št. Dokumenta: 3901-2/2026-3

**Poslano:**

- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor

- Kp EPP: OE Slovenska Bistrica

- Kp EPP: Razvoj

**Priloge:**

- 1x situacija







Omrežje in infrastruktura  
Operativa dostopovnih omrežij  
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje  
TKO vzhodna Slovenija  
Titova cesta 38, 2000 Maribor



TelekomSlovenije



09292026012700468

**ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE,  
PROJEKTIRANJE D.O.O.  
GRAJSKA UL. 7**

Številka: 153303-MB-16071-IV

Datum: 28.1.2026

**2000 MARIBOR**

## **Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN ZA SOSESKO ČAD8 V OBČINI OPLOTNICA**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE D.O.O., GRAJSKA UL. 7, 2000 MARIBOR), naslednje:

### **SMERNICE, POGOJE k OPPN ZA SOSESKO ČAD8 V OBČINI OPLOTNICA.**

#### **Kabelsko komunikacijsko omrežje**

1. Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.

2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb (poslovnih ali stanovanjskih) po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja:

- po glavni iz PEHD cevi 2xfi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški iz BC dimenzije 80 cm
- do posamezne hiše pa od kabelskega jaška ena PEHD cev fi 32mm ter prehodni jašek pri sami stavbi.

Prenosni medij bo optika.

Priključna točka za predvideno zazidavo bo na obstoječem optičnem kablu, ki se nahaja v bližini naslova Gmajna 1, Oplotnica.

Izvedba kabelske kanalizacije elektronskega komunikacijskega omrežja mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

3. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega 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.

4. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije, (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, +386 41 700 700, [www.telekom.si](http://www.telekom.si)

Vložna številka 1/24624/00, Okrožno sodišče v Ljubljani • osnovni kapital 272 720 664,33 EUR • matična številka 5014018 • identifikacijska številka za DDV SI98511734

dokumentiranje izvedenih del.

5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. ali komunikacijskem prostoru V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča prikllop terminalne opreme) in prezračevanje.

#### Elektronsko omrežje mobilnih komunikacij

TELEKOM SLOVENIJE, d.d., izdaja na podlagi Poziva nosilcem urejanja prostora za izdajo podrobnejših usmeritev Številka: 13/25004 z dne 9.1.2026, v zadevi Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko ČAD8 v Občini Oploznica (v nadaljevanju OPPN), za področje elektronskega omrežja mobilnih komunikacij naslednje usmeritve oziroma predlaga:

#### I.PREDLOG:

Predlagamo, da se določbam OPPN s področja elektronski komunikacij doda naslednja določba:

»V območju se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.«

#### Obrazložitev:

Na obravnavanem območju je skladno z izhodišči za pripravo OPPN predvidena izgradnja nove stanovanjske soseske Čadram z 32 enostanovanjskimi in 3 poslovno stanovanjskimi stavbami, zaradi česar se bo na območju OPPN povečalo število uporabnikov elektronskih komunikacijskih storitev, predvsem v omrežju mobilne telefonije.

Načrtovane ureditev narekujejo postavitev dodatnih komunikacijskih objektov, dodatne možnosti za dostop do komunikacijskega omrežja pa bodo lahko za komunikacijo med ljudmi in napravami omogočile vzpostavitev platforme IoT (internet stvari), platforme PPDR (javno varnost, zaščito in reševanje) in CAD (samodejna in povezana vožnja), dostopne preko mobilnih aplikacij in pametnih info. točk, v dobrobit posameznika in občo družbeno korist.

Za odlično elektronsko komunikacijsko povezanost se v perspektivi vzpostavlja se maloobmočne brezžične dostopovne točke na podlagi Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) oziroma v skladu 2. odstavkom 57. člena Direktive 2018/1972/EU in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) 2020/1070, skupaj s komunikacijskimi vodi in vodi za priključitev komunikacijskih naprav na elektroenergetsko omrežje. Za te potrebe se predvidi kabelska kanalizacija dimenzij ustreznih za napeljavo elektroenergetskih vodov in optičnih komunikacijskih vodov.

#### Platforma MODRO MESTO

Krovna strategija digitalne preobrazbe Slovenije do leta 2030, marec 2023 določa, da digitalna infrastruktura omogoča temelje za vzpostavitev pametnega mesta ali skupnosti. Cilj vzpostavitve pametnih mest ali skupnosti je skupaj s senzorskim omrežjem, ki zagotavljajo vire podatkov za pametno in trajnostno upravljanje, razvoj gospodarstva, civilne družbe, javnega sektorja. Uporaba umetne inteligence usmerjena v dobrobit posameznika in občo družbeno korist se pospešuje na področju zdravja, obrambe in civilne zaščite, šolstva, socialnega varstva, varnosti, industrije, kulturne dediščine, umetnosti, turizma, prometa, javne uprave, kmetijstva in okolja.

TELEKOM SLOVENIJE, d.d., razvija na področju tehnologij za pametna mesta in skupnosti rešitve, ki bodo prispevale k trajnostnemu razvoju in izboljšanju kakovosti življenja ljudi. Širok spekter aplikacij vključuje rešitve z video analitiko, računalniški vid, upravljanje pametnih usmerjevalnih tabel, pametno okoljsko senzoriko, pametno razsvetljavo, e-mobilnost za zagotavljanje varnih in trajnostnih načinov prevoza. V celoti se prilagodi potrebam in možnostim z vizijo povezovanja različnih podatkov v celovito informacijo, ki je lahko tudi didaktična in prilagojena turizmu.

Središčno mesto zbiranja in upravljanja podatkov je IoT platforma, ki z združevanjem naravnih in digitalnih rešitev prispeva k izboljšanju zdravja občanov. Dostopna je preko mobilnih aplikacij in pametnih info. točk, v več jezikih. Iz različnih naprav interneta stvari pridobiva podatke za urejanje mobilnosti, kakovosti zraka in na primer gibanja populacije.

MODRO MESTO je platforma, ki jo je razvila družba TELEKOM SLOVENIJE, d.d., s svojimi produkti lahko podpre opremljanje obravnavanega območja s sodobnim komunikacijskim sistemom in ga poveže v celovito uporabniško izkušnjo:

Pametna infrastruktura - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura>

Pametno polnilno omrežje - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-polnilno-omrezje>

Pametno parkirišče - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-parkirisce>

Energijsko upravljanje stavb - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/energijsko-upravljanje-stavb>

Daljinske števnice - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/daljinske-stevnice-meritve>

Pametno okolje - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-okolje>

E-oskrba - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/e-oskrba>

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Jure Špec, tel.: 02 333 2355, e-pošta: [jure.spec@telekom.si](mailto:jure.spec@telekom.si)

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Igor Vincetič

Žig:

Vodja TKO vzhodna  
Slovenija  
Danijel Štumberger



Telekom Slovenije  
171 d.d.



V vednost: naslov, arhiv



## Seznam NUP

V Sklepu o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za soseško ČAD8 v Občini Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/26) so določeni naslednji NUP, ki podajo mnenja na osnutek in nato na predlog OPPN:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo, Sektor za gozdarstvo (za področje gozdov), [gp.mkgp@gov.si](mailto:gp.mkgp@gov.si);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode (za področje voda), [gp.drsv-mb@gov.si](mailto:gp.drsv-mb@gov.si);
- Ministrstvo za infrastrukturo, [gp.mzi@gov.si](mailto:gp.mzi@gov.si);
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za ohranjanje narave, [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si);
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, [info.mb@zrsvn.si](mailto:info.mb@zrsvn.si);
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, [urszr@urszr.si](mailto:urszr@urszr.si);
- Ministrstvo za infrastrukturo, [gp.mzi@gov.si](mailto:gp.mzi@gov.si);
- Občina Oplotnica, [obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si);
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., [info@komunala-slb.si](mailto:info@komunala-slb.si);
- Vodovodna zadruga Pohorski izviri z.o.o., [darinkapot@amis.net](mailto:darinkapot@amis.net);
- Elektro Maribor d.d., [info@elektro-maribor.si](mailto:info@elektro-maribor.si);
- Telekom Slovenije d.d., [info@telekom.si](mailto:info@telekom.si).

Med nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) se lahko uvrstijo tudi drugi državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, za katere se v postopku OPPN izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje in je potrebno pridobiti tudi njihova mnenja.

## **PRILOGA 5:    OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**

## KAZALO VSEBINE

|            |                                                                                                                                       |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA</b>                                                          | <b>2</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta</b>                                                                                | <b>2</b>  |
| <b>2</b>   | <b>OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV</b>                                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Način pridobitve strokovne podlage</b>                                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Opis predvidene prostorske ureditve</b>                                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro</b> | <b>6</b>  |
| 2.3.1      | Zasnova projektnih rešitev prometnih površin                                                                                          | 6         |
| 2.3.2      | Pogoji za komunalno in energetska urejanje                                                                                            | 9         |
| <b>2.4</b> | <b>Merila in pogoji za parcelacijo</b>                                                                                                | <b>12</b> |
| <b>2.5</b> | <b>Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine</b>                                                                    | <b>12</b> |
| <b>2.6</b> | <b>Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi</b>                         | <b>12</b> |
| 2.6.1      | Varstvo naravne dediščine                                                                                                             | 12        |
| 2.6.2      | Varstvo kakovosti zraka                                                                                                               | 13        |
| 2.6.3      | Varstvo tal                                                                                                                           | 13        |
| 2.6.4      | Ravnanje z odpadki                                                                                                                    | 13        |
| 2.6.5      | Varstvo voda                                                                                                                          | 13        |
| 2.6.6      | Varstvo pred hrupom                                                                                                                   | 14        |
| 2.6.7      | Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem                                                                                                  | 14        |
| 2.6.8      | Varstvo človekovega zdravja                                                                                                           | 15        |
| <b>2.7</b> | <b>Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami</b>                                                   | <b>15</b> |
| <b>2.8</b> | <b>Etapnost in odstopanja</b>                                                                                                         | <b>17</b> |



# **1 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

## **1.1 Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta**

Investitorji želijo na prostih površinah v naselju Čadram v Občini Oplotnica umestiti eno ali dvostanovanjske in poslovno-stanovanjske stavbe.

V veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/15, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/15-tehn.popr., 30/21, 9/22, 19/24-tehn.posod. in 61/24-obv.razl.) je na območju urejanja prevedena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Območje urejanja leži na območju enote urejanja prostora – ČAD8 – »Nova stanovanjska soseska Čadram« (v nadaljevanju EUP ČAD8).

Za obravnavano območje je julija 2022 podjetje Umarh d.o.o. pripravilo Urbanistično idejno zasnovo za sosesko ČAD8 v Oplotnici s št. projekta: 22-P-08.

Pravna podlaga, ki določa vsebino in postopek priprave OPPN, je 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, v nadaljevanju: ZUreP-3) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

## **1.2 Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta**

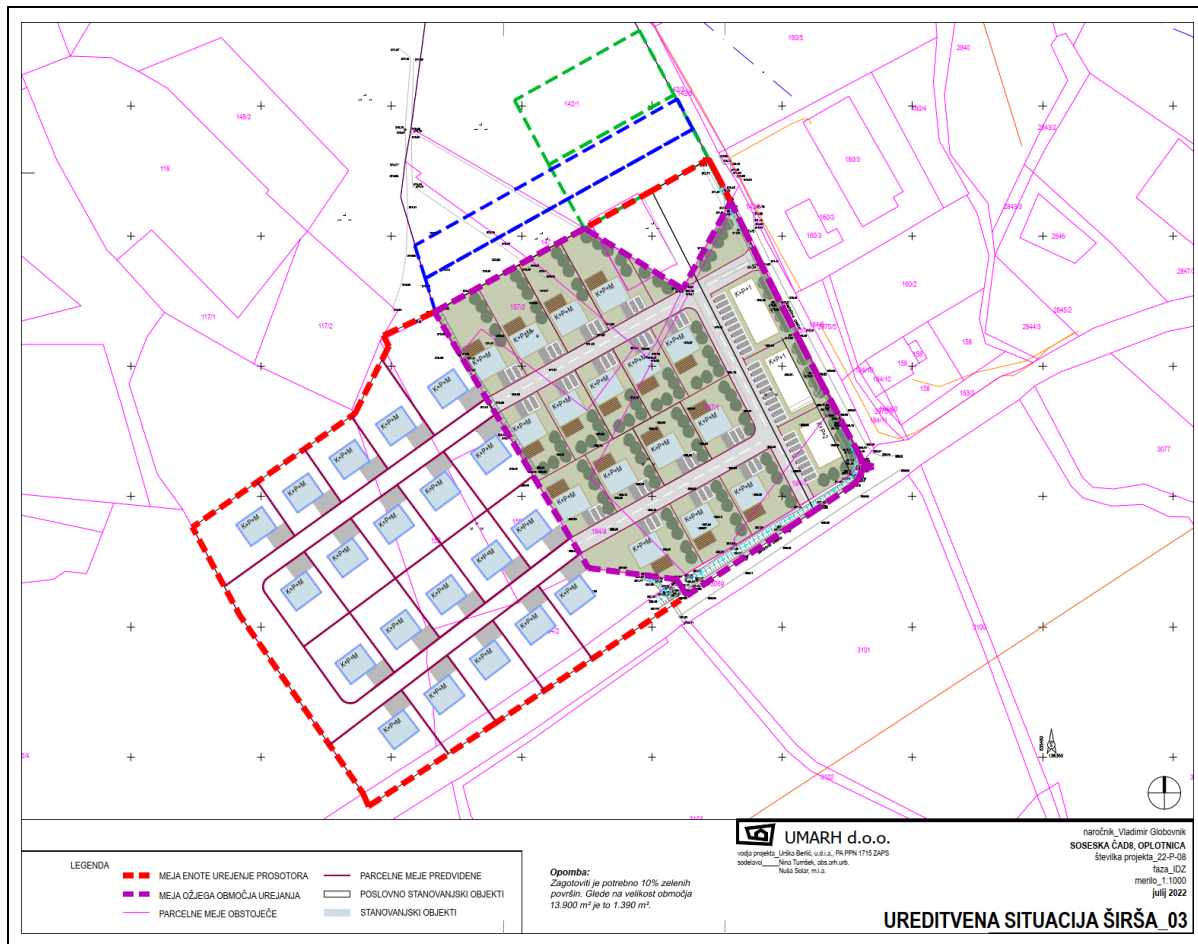
Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Sprejet odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

## 2 OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

### 2.1 Način pridobitve strokovne podlage

Prostorska ureditev je povzeta po strokovni podlagi, ki jo je predložil investitor, URBANISTIČNA IDEJNA ZASNOVA ZA SOSESKO ČAD8 V OPLOTNICI, Idejna zasnova (Umarh d.o.o., Št. projekta: 22-P-08, julij 2022).



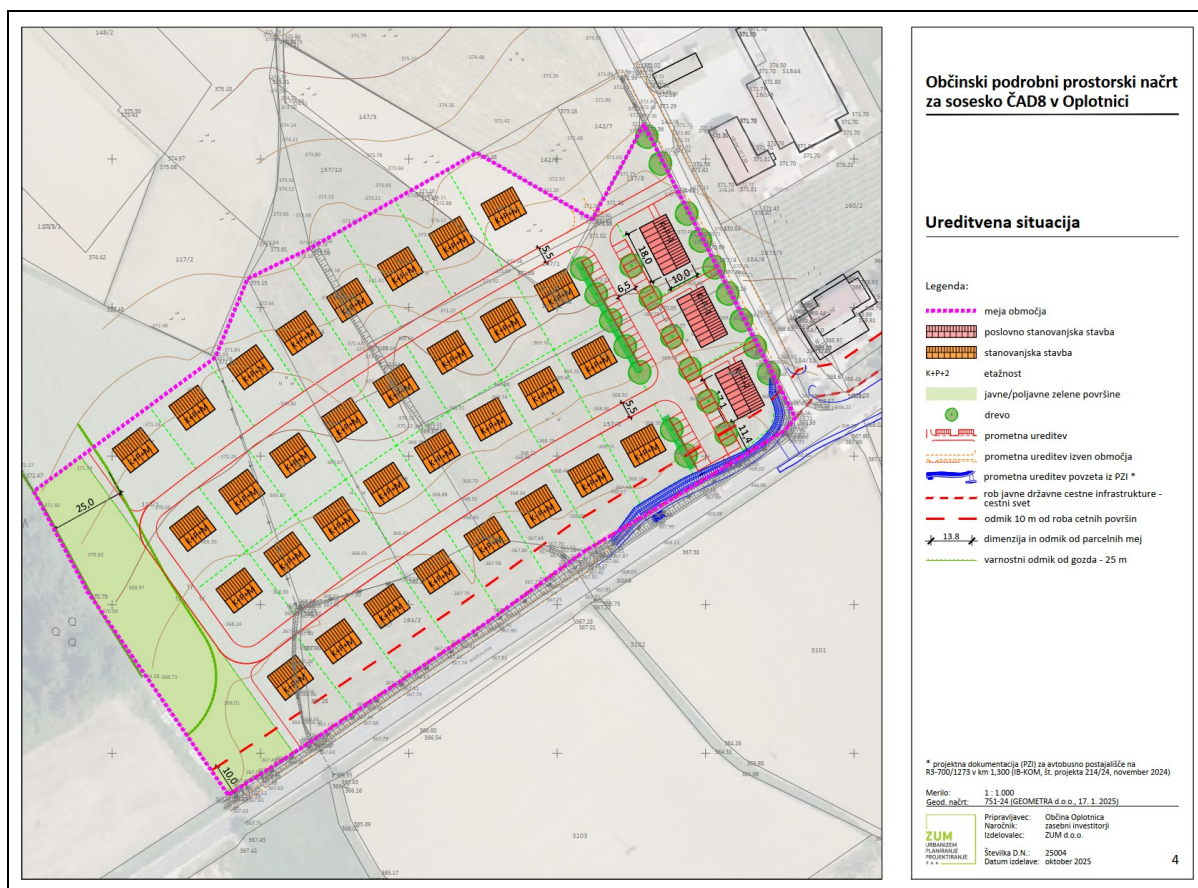
Slika 19: Širša ureditvena situacija iz strokovnih podlag

V predmetni strokovni podlagi je ureditev zelenih površin predvidena v sosednji EUP ČAD5, za katero je v OPN določena podrobnejša namenska raba območja zelenih površin (Z), natančneje druge urejene zelene površine (ZD).

V območje OPPN ni vključen severovzhodni vogal območja, ker lastnik zemljišč s parc. št. 142/7 in 142/8, obe k.o. Oplotnica (763), kljub večkratnim pozivom ni hotel pristopiti k predmetnemu postopku OPPN. Za predmetni del je načrtovan prometni dostop preko priključka, ki je v predmetnem OPPN tudi odparceliran. Ostala GJI je načrtovana v trasi cest, ki mejita na ta del območja (vzhodno in južno), tako da izvedba prostorskih rešitev, načrtovanih v predmetnem OPPN, ne onemogoča gradnje na delu EUP, ki ni vključen v OPPN.

Zaradi razdrobljene lastniške strukture in različnih investicijskih namen, se zelene površine, skladno z določili OPN, namesto v sosednji (severno ležeči) EUP, načrtujejo znotraj predmetne EUP, in sicer ob zahodnem robu, kjer mejijo na ravninski gozd.

Upoštevana je bila projektna dokumentacija (PZI) za rekonstrukcijo avtobusnega postajališča na R3-700/1273 v km 1,300 (izdelal: IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024), s katero je načrtovana ureditev predmetnih avtobusnih postajališč z navezavo projekta na projekt prepusta preko Čadramskega potoka.



Slika 20: Ureditvena situacija iz izhodišč (ZUM, okt. 2025)

V decembru 2025 je občina načrtovalcu OPPN posredovala tudi projektno dokumentacijo (DPP) za rekonstrukcijo javne poti JP948051 (Čadram – Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika (izdelal: IB-KOM Inženirski biro Kobe Mlaker d.o.o., št. projekta: 225/24, september 2025). Projekt je bil vključen v osnutek OPPN.



## 2.2 Opis predvidene prostorske ureditve

Funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin so prikazane v grafičnem delu (karta 4/1 »Ureditvena situacija«, karta 4/2 »Urbanistični pogoji«, karta 4/3 »Karakteristična prereza«).

V skladu z določili OPN je območje nove stanovanjske soseske Čadram na območju namenske rabe z oznako SS namenjeno organizirani družinski stanovanjski gradnji. Območje z oznako podrobne namenske rabe CU v vzhodnem delu EUP je namenjeno novemu centru, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

Nova stanovanjska soseska Čadram se, v skladu z usmeritvami v OPN, vzpostavlja na način, da se ob vzhodnem robu območja umešča tri poslovno stanovanjske stavbe, v zaledju se proti zahodu umešča dvaintrideset eno ali dvostanovanjskih stavb tipologije prostostoječe hiše.

Večstanovanjske stavbe se umeščajo v prostor vzporedno z javno potjo JP 948051 (Čadram-Sovič). Ob križišču z regionalno cesto, se kot višinski poudarek načrtuje dvonadstropna (P+2) stavba. Stavbi severno od nje sta enonadstropni (P+1). Dopustna je gradnja kleti, v kolikor podrobnejše geološko poročilo in hidrološka študija dokaže sprejemljivost izvedbe. Streha je dvokapna, sleme je vzporedno daljšo stranico. Odprte in zelene površine stavb na gradbenih parcelah ležijo pretežno na jugozahodni in severovzhodni strani stavb, kamor so pretežno orientirana tudi stanovanja. Predvsem pritlični deli stavb se namenijo spremljajočim dejavnostim, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja. Delež posameznih dejavnosti oz. stanovanj se opredeli v projektni dokumentaciji. Parkiranje je predvideno v zaledju objektov.

V zahodni del območja se ob notranjo dostopno krožno cesto umeščajo eno ali dvostanovanjske stavbe v štirih nizih po osem stavb. Stavbe so v prostor umeščene vzporedno z dostopno cesto in s plastnicami. Stavbe so pritlične (P ali P+M), izgradnja kleti je dopustna, v kolikor podrobnejše geološko poročilo in hidrološka študija dokaže sprejemljivost izvedbe. Streha je dvokapna, sleme je vzporedno z daljšo stranico in s plastnicami.

V grafičnem delu so prikazane informativne velikosti stavb. V odloku so določene z urbanističnimi pogoji, in sicer s faktorjem zazidanosti gradbene parcele (FZ), minimalnim deležem zelenih površin (DZP), gradbenimi mejami ter minimalnimi odmiki od meje gradbene parcele.

V primeru organizirane gradnje se lahko za celotno območje opredeli ravne ali enokapne strehe. V primeru izvedbe ravne strehe so eno oz. dvostanovanjske stavbe lahko tudi enonadstropne (P+1).

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi.

V skladu z usmeritvami iz OPN se vsaj 10 % načrtovanih površin nameni odprtim javnim površinam, namenjenim vsakodnevnemu druženju, športu, rekreaciji ipd. Te površine se zagotovijo ob ravninskem gozdu ob zahodnem robu območja.

Parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce poslovno stanovanjskih stavb se ozelenijo (1 drevo/4 parkirna mesta).

Uredi se tudi drevoredna zasaditev ob javni poti v Čadram.

## 2.3 Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Infrastrukturni objekti in naprave so razvidni iz grafičnih prilog 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture« in 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

Obstoječe in predvideno stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi zbirnih katastrov gospodarske javne infrastrukture, geodetskega načrta za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, št. 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025) in podatkov upravljavcev vodovodnega, komunalnega ter elektroenergetskega omrežja.

Za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se pripravi projektna dokumentacija.

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura priključi na obstoječo in gradi na podlagi OPN.

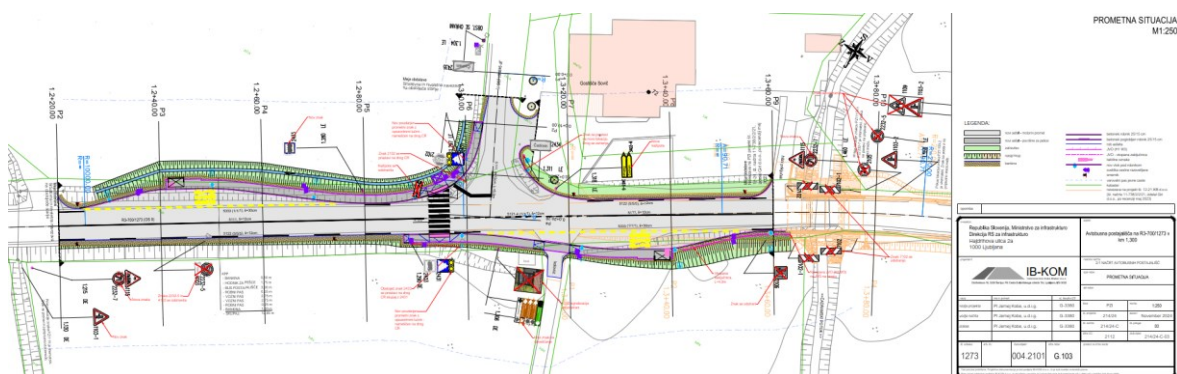
### 2.3.1 Zasnova projektnih rešitev prometnih površin

Prostorska ureditev se vzhodu prometno podrejeno navezuje na občinsko kategorizirano javno pot JP 948051 (Čadram-Sovič) ter preko nje na državno kategorizirano cesto regionalno cesto R3-700/1273 (Oplotnica – Ložnica).

Ob regionalni cesti je načrtovana ureditev para avtobusnih postajališč ob R3-700/1273 v km 1+300 vključno s površinami za pešce ter ureditev prehoda za pešce preko regionalne ceste (PZI za rekonstrukcijo avtobusnega postajališča, izdelal: IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024).

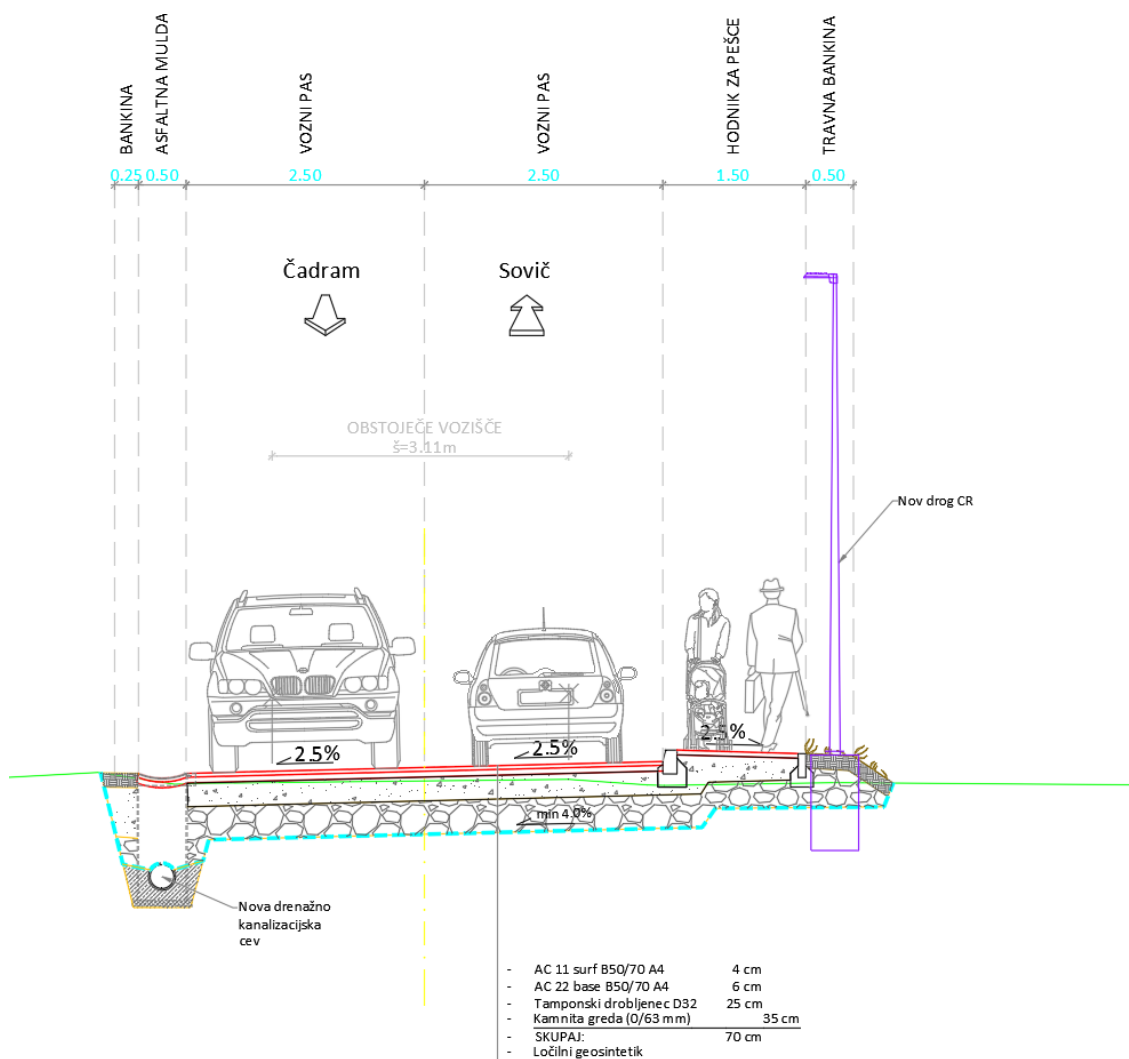
V okviru predmetne PZI je bila opravljena tudi kapacitetna preveritev cestnega priključka javne poti JP 948051 (Čadram-Sovič) na regionalno cesto, iz katere izhaja, »**da prometne razmere na priključku s stališča prepustnosti niso problematične**«. Zamude vozil na vseh priključkih so v letu 2034 krajše od 10 sekund (NU=A). Povprečne kolone na priključnem kraku pa znašajo 9,0 m oziroma manj kot dve vozili. S stališča kapacitete ima torej priključek

še veliko rezerve in za povečanje prepustnosti priključka rekonstrukcija ni potrebna v smislu ureditve zavijalnih pasov v GPS.»



Slika 21: Izsek iz PZI za avtobusno postajališče (vir: IB-KOM, št. projekta 214/24, november 2024)

Na vzhodni strani območja se načrtuje rekonstrukcija javne poti JP 948051 (Čadram – Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika (projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev - DPP, IB-KOM Inženirski biro Kobe Mlaker d.o.o., št. projekta: 225/24, september 2025). V skladu z DPP se cesta v delu ob območju OPPN predvidi v skupni širini 5,00 m (2 x 2,50 m) z enostranskim pločnikom širine 1,50 m na zahodni strani.





*Slika 22: Karakteristični prečni profil – KPP2 iz DPP za rekonstrukcijo javne poti JP948051 (Čadram – Sovič) z ureditvijo enostranskega pločnika (vir: IB-KOM, št. projekta: 225/24, september 2025)*

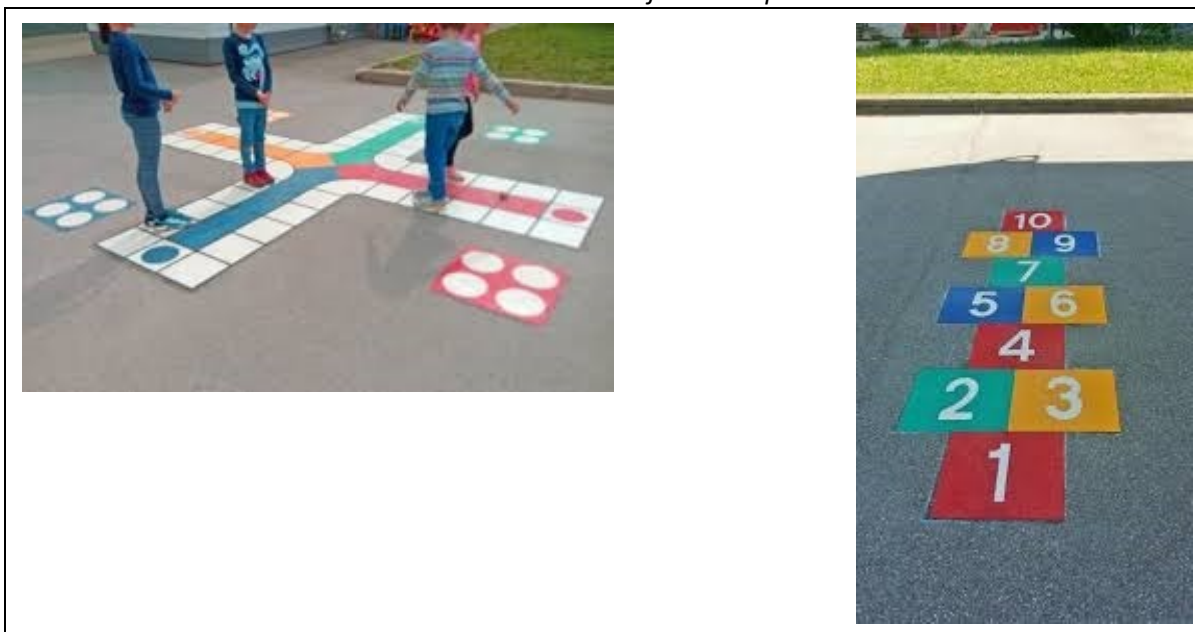
Ureditev površine za pešce se predlaga tudi na severni strani regionalne ceste, v podaljšku s PZI načrtovanih površin za pešce.

Znotraj območja se na javno pot JP 948051 (Čadram – Sovič) prometno podrejeno priključuje nova dostopna cesta. Namenjena je dovozu stanovalcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stavb. Zasnovana je kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), široka 5,5 m in mora biti pri uvozu označena z ustrežno prometno signalizacijo. V delu ob poslovno stanovanjskih stavbah se uredi kot parkirna cesta v širini 6,5 m, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta.

Območje se opredeli kot območje umirjenega prometa. Na cesti se uredijo ukrepi umirjanja prometa, npr. z oznakami za skupno rabo voznega pasu za kolesarje in avtomobile (shar-row). Na cesti se za večjo varnost kolesarjev in pešcev uredijo zamiki vozišča.



*Slika 1: Ljutomer - primera enostranske zožitve vozišča*



*Slika 23: Primera talnih »označb« na ulicah (za igro)*

Ob poslovno stanovanjskih stavbah in v južnem delu območja se uredijo peš povezave do javne poti in regionalne ceste.

Kolesarji se po območju vodijo po cestišču, ob območju pa po površini za pešce in kolesarje. Ob in v poslovno stanovanjskih stavbah se uredijo prostori za hrambo koles (kolesarnice) in odstavna mesta za kolesa.

Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev poslovno stanovanjskih stavb je urejeno kot obvoziščno parkiranje. Skupno je ob parkirni cesti načrtovanih 48 parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest je treba določiti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z vrsto in obsegom dejavnosti v posameznih stavbah. V primeru, da se v projektni dokumentaciji ugotovi, da je načrtovanih preveč parkirnih mest, se lahko zahodni niz parkirnih mest ukine, zemljišče pa priključi sosednji gradbeni parceli. Eventualno se namesto zahodnega niza lahko ukine tudi vzhodni niz parkirnih mest. Za potrebe eno ali dvostanovanjskih stavb je parkiranje urejeno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta.

Izbrana širina cest, vozni in manipulativnih površin ter dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila, ki so določena skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa.

V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin.

### **2.3.2 Pogoji za komunalno in energetska urejanje**

Pri nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki je določen v Pravilniku o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 37/03).

#### **2.3.2.1 Oskrba z vodo**

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove vodovodne cevovode RC PEHD DN 160 ali LTŽ DN 150 kot krožni vod (zanka) ob obodnih cestah: ob regionalni cesti R3-700/1237 (Oplotnica-Ložnica) in javni poti JP 948051 (Čadram – Sovič) ter ob lokalni cesti LC 440241 (Čadram-Straža-Oplotnica).

Na območju OPPN se zgradijo novi vodovodni cevovodi v krožni navezavi (zanka). Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (vgradnja ustreznega števila požarnih hidrantov).

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12, 44/22 – ZVO-2 in 70/24), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Oplotnica (Ur. Glasilo občin, št. 12/18) in Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 37/03) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

### **2.3.2.2 Odvajanje voda**

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 -ZVO-2 in 75/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 - ZVO-2).

#### **Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda**

Na območju še ni javnega kanalizacijskega omrežja.

V skladu s projektno dokumentacijo (PZI - projekt za izvedbo gradnje, Ocean d.o.o., št. 04/15, marec 2018) je predvidena izgradnja kanalizacijskega omrežja v aglomeraciji Oplotnica ID16421. S predmetnim projektom je ob vzhodni in južni meji območja načrtovana javna kanalizacija za komunalne odpadne vode.

Na območju se v dostopnih cestah zgradi sekundarna javna kanalizacija za komunalne odpadne vode, ki bo v končni fazi priključena na novozgrajeno javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode, ko bo zgrajena centralna čistilna naprava (v nadaljevanju: CČN).

Pred izgradnjo javne kanalizacije za komunalne odpadne vode se komunalne odpadne vode z območja, skladno s pogoji upravljavca, ureja preko začasnih, lastnih malih komunalnih čistilnih naprav (v nadaljevanju: MKČN) pri vsaki stavbi ali preko skupne začasne čistilne naprave (v nadaljevanju: ČN), za katero je treba določiti pravo velikost in ki se preda v upravljanje izvajalcu javne službe (Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.).

Po izgradnji javne kanalizacije za komunalne odpadne vode in CČN Oplotnica se MKČN oz. ČN ukinejo, izvedejo se priključki na javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode.

Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.

#### **Kanalizacija za odvajanje padavinskih voda**

V skladu z Geotehničnim poročilom o pogojih temeljenja na območju Stanovanjske soseske ČAD8 v Oplotnici (GEOING d.o.o., št. 44–VI/26, junij 2026) je zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje slabo prepusten (koeficient vodoprepustnosti  $k = 10^{-7}$  do  $10^{-10}$  m/s). Padavinske vode se lahko speljejo v zadrževalnik in od tu pa v obstoječo odvodnjo, ki je speljana pod cesto.

Iz predmetnega poročila izhaja, da mora biti okoli objekta na koti temeljenja izravnalne blazine pod temeljno ploščo izvedena ustrezna drenaža, ki bo preusmerjala precejne vode iz območja temeljenja objekta. Odvod padavinskih vod iz območja objekta je potrebno načrtovati tako, da ne bo ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred odvodnjo v ponikovalnice zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

### **2.3.2.3 Elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava**

Elektrifikacija območja se načrtuje v skladu s Strokovno podlago za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, Ureditev EE omrežja na območju OPPN za sosesko ČAD8 v Oplotnici (Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. projekta 38/26-SB, april 2026).

V severovzhodnem vogalu območja se načrtuje nova transformatorska postaja TP Čadram3 – Sovič, ki se preko novega srednjenapetostnega kablovoda vključi v obstoječe srednjenapetostno (SN) elektroenergetsko območje. Iz nje se zgradijo ustrezni nizkonapetostni (NN) podzemni kablovodi do predvidenih novih stavb.

Za osvetlitev območja se zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave se prav tako predvidi iz nove transformatorske postaje.

### **2.3.2.4 Omrežje elektronskih komunikacij**

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij (optika), ki poteka vzhodno od območja.

Na območju se predlaga vzpostavitev maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

### **2.3.2.5 Ogrevanje in hlajenje**

Ogrevanje objektov na območju je lahko individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije). V odloku so podani pogoji za ogrevanje s plinom, toplotno črpalko in s solarno energijo.



## 2.4 Merila in pogoji za parcelacijo

Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«, na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

## 2.5 Rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

V neposredni bližini sta, južno od območja OPPN, kulturna spomenika z ostalinami rimske podeželske vile, morebiti celo obcestne postojanke Mansio Ragando (Čadram - Villa rustica, EID 1-06878) in trasa rimske državne ceste (Markečica - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID 1-06877 oz. Straža pri Oplotnici - Rimska cesta Celeia-Poetovio EID) 1-06894). Oboje priča o provincialni obljudenosti območja v rimskem času in nakazuje večjo možnost obstoja nadaljnjih, zaenkrat še nepoznanih ostalin. Arheološki potencial poudarja tudi območje kulturnega spomenika z nekoliko bolj razpršenimi ostalinami prazgodovinske, rimske in srednjeveške poselitve (Oplotnica - Arheološko območje Oplotnica EID 1-29857) jugozahodno od območja načrtovanega OPPN ČAD8. Iz navedenega izhaja, da se z OPPN ČAD8 načrtuje pozidava in ureditev dosedanjih nepozidanih zemljišč večjega obsega (približno 3 ha) na območju, ki izkazuje povečan arheološki potencial.

V odlok so vključena splošna zakonska določila za varstvo arheoloških ostalin.

## 2.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi

Občina je predhodno pridobila mnenje območne enote Zavoda RS za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod RS za ohranjanje narave je z dopisom št. 3563-0572/2025-4 z dne 15. 1. 2026 podal mnenje z oceno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

### 2.6.1 Varstvo naravne dediščine

V južnem delu območja se nahaja Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z Ident. št: 7097. Za predmetno območje naravne vrednosti je bil izdelan Popis vrste sestave dnevnih metuljev na območju mokrotnega travnika pri Oplotnici (MATRIKA ZVO, zdravje, varstvo, okolje, d.o.o., št. projekta P:45.0\_19, junij, julij in avgust 2019), v katerem se je preverila prisotnost in pomembnost populacij dnevnih metuljev preveri »in vivo. Naravna vrednota lokalnega pomena Oplotnica – mokrotni travnik (kratka oznaka: Mokrotni travnik pri Oplotnici), z Ident. št: 7097 je predlagana za izbris iz registra naravnih vrednot.

Območje spada v ekološko pomembno območje.

V skladu z gradivom za izdajo podrobnejših usmeritev, št. 3563-0572/2025-6 z dne 16. 2. 2026, ki ga je pripravil Zavod RS za varstvo narave in je bilo priloženo podrobnejšim usmeritvam Ministrstva za naravne vire in prostor, št. 35629-10/2025-2560-4 z dne 17. 2. 2026, **izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja** za predmetno območje **nista potrebni**. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev strokovnega mnenja iz vidika varovanja narave ni potrebna.

### **2.6.2 Varstvo kakovosti zraka**

Glavni vir emisij snovi v zrak bodo izpušni plini motornih vozil in ogrevanje.

V izogib onesnaženju zraka je treba stavbe ogrevati na okoljsko neoporečne energente in spodbujati razvoj trajnostnih oblik mobilnosti.

Gradnja na območju lahko predstavlja vir onesnaženja zraka, zato je med njo potrebno upoštevati v odloku določene ukrepe.

### **2.6.3 Varstvo tal**

V odloku so določeni ukrepi za varovanje tal, ki jih je potrebno upoštevati med gradnjo.

### **2.6.4 Ravnanje z odpadki**

Zagotovi se deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2018).

Za zbiranje odpadkov je predvideno zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otok) v severovzhodnem delu območja. Lahko se ga pokrije z nadstrešnico. Lahko se vgradijo tudi podzemni ali pol-podzemni sistemi. Do zbirnega mesta se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

### **2.6.5 Varstvo voda**

Na območju obravnave ni vodotokov. Območje obravnave se ne nahaja na vodovarstvenem območju.

Iz Karte verjetnosti pojavljanja plazov (GZS) je razvidno, da predmetna zazidava leži na območju, kjer je »srednja« verjetnosti plazenja tal. Iz opozorilne karte erozije pa, da se obravnavane parcele nahajajo na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Za območje je bilo izdelano Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Stanovanjske soseske ČAD8 v Oplotnici (GEOING d.o.o., št. 44–VI/26, junij 2026), ki je bilo upoštevano pri pripravi odloka.

Geotehnični pogoji gradnje so podani v posebnem členu, določila glede odvodnjavanja padavinskih voda so podana v členu, ki obravnava odvodnjavanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Po podatkih na Atlasu okolja in Atlasu voda v času pridobivanja podrobnejših usmeritev na območju ni bilo poplavne nevarnosti. V aprilu 2026 so se podatki na obeh spletnih straneh posodobili. Po novih podatkih se južni in vzhodni del območja nahajata na območju razreda preostale poplavne nevarnosti. Nove karte poplavne nevarnosti izhajajo iz Hidrološko-hidravlične študije rečnega/fluvialnega sistema vodotokov Oplotnica s pritokoma Božjenica in Gračanica, Čadramskega potoka in neimenovanega vodotoka mimo naselja Ugovec (desni pritok Ložnice) v občini Oplotnica, za potrebe SD OPN občine Oplotnica (INŠTITUT ZA VODARSTVO, d.o.o., Številka projekta: P669/25, september 2025 (marec 2026)), ki se je izdelala kot strokovna podlaga v sklopu SD OPN Občine Oplotnica. V tej fazi se je izdelala le 1. faza, ki zajema analizo obstoječega stanja. V predmetni študijo ni podanih omilitvenih ukrepov, zato je na območju, ki je na karti 4/2 Urbanistični pogoji opredeljeno kot pogojno zazidljivo območje, gradnja dopuščena šele po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki bodo znani, ko bo izdelana nova hidrološko hidravlična študija, ki bo le-te podala.

Pogoji za ogrevanje s toplotno črpalko so v odloku opredeljeni v členu, ki obravnava ogrevanje in hlajenje.

#### **2.6.6 Varstvo pred hrupom**

Hrup je vsak zvok, ki v naravnem in življenjskem okolju vzbuja nemir, moti človeka in škoduje njegovemu zdravju ali počutju ali škodljivo vpliva na okolje.

Viri hrupa so:

- osebni in tovorni promet na območju in
- hrup delovnih strojev v času gradnje.

Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, kot jih za to območje predpisuje Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25). Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

V odloku so podani pogoji za umeščanje dejavnosti ter za uporabo naprav in mehanizacije na območju.

#### **2.6.7 Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem**

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati nočnemu osvetljevanju gradbišča.

Pri načrtovanju javne razsvetljave in zunanje razsvetljave objektov se uporablja Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

### **2.6.8 Varstvo človekovega zdravja**

Varstvo človekovega zdravja se zagotavlja z ukrepi, ki se nanašajo na varovanje okolja in so deloma ali v celoti naravnani na varovanje zdravja ljudi, kot je varovanje kakovosti zunanjega zraka, varstvo pred hrupom, izgradnja ločenega omrežja za odvajanje odpadnih in padavinskih voda, zagotavljanje ustrezne pitne vode, itd.

Upoštevajo se tudi vsi ostali pogoji za varovanje zdravja ljudi: dopustne dejavnosti, pogoji za novogradnje ter ostali posegi v prostor, ki so obravnavani v ustreznih členih odloka.

## **2.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Pri projektiranju je treba upoštevati cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti način gradnje (v skladu s Karto potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal je projektni pospešek tal 0,125 g).

Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju. Na območju ni vodotokov niti ni poplavno ogroženo.

Na območju ni lavinske nevarnosti niti nevarnosti pojavljanja plazov.

Iz Karte verjetnosti pojavljanja plazov (GZS) je razvidno, da predmetna zazidava leži na območju, kjer je »srednja« verjetnosti plazenja tal, iz opozorilne karte erozije pa, da se nahaja na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Zato je bilo izdelano Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Stanovanjske sooske ČAD8 v Oplotnici (GEOING d.o.o., št. 44–VI/26, junij 2026), izsledki katerega so povzeti v odloku. Geotehnični pogoji gradnje se podani v posebnem členu, določila glede odvodnjavanja padavinskih voda so podana v členu, ki obravnava odvodnjavanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Požarno varnost se zagotovi v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZSt, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1);
- SIST DIN 14090:2005 - Površine za gasilce na zemljišču,



- Tehnično smernico TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah (Izdaja 4.1), v nadaljevanju: [Tehnično smernico](#);
- Pravilnik o izdelavi ocen požarne ogroženosti (Uradni list RS, št. 180/20);
- Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s Tehnično smernico.

| Klasifikacija celotne stavbe ali dela stavbe (CC-SI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Količina vode v litrih na minuto, zahtevana za en požar v odvisnosti od površine (m <sup>2</sup> ) požarnega sektorja [1][2] |       |           |           |           |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | do 500                                                                                                                       | 1.000 | 2.000     | 5.000     | 10.000    | nad 10.000                              |
| 111 – Enostanovanjske stavbe[3]<br>112 – Večstanovanjske stavbe[3]<br>113 – Stanovanjske stavbe za posebne namene<br>122 – Upravne in pisarniške stavbe<br>1241 – Postaje, terminali, stavbe za komunikacije in z njimi povezane stavbe<br>1264 – Stavbe za zdravstvo<br>1272 – Stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe<br>1274 – Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje | 600                                                                                                                          | 800   | 1.200     | 1.600     | 2.400     | izračun: 2.400 X (površina /10.000)     |
| 121 – Gostinske stavbe<br>1242 – Garažne stavbe<br>1261 – Stavbe za kulturo in razvedrilo<br>1262 – Muzeji in knjižnice<br>1263 – Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo<br>1265 – Športne dvorane<br>1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe                                                                                                                                            | 600                                                                                                                          | 1.000 | 1.600     | 2.400     | 3.200     | izračun: 3.200 X (površina /10.000)     |
| 125 – Industrijske stavbe in skladišča do 250 MJ/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 600                                                                                                                          | 800   | 1.200     | 1.600     | 2.400     | izračun: 2.400 X (površina /10.000)     |
| 123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti pod 1.000 MJ/m <sup>2</sup><br>125 – Industrijske stavbe in skladišča do 1.000 MJ/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                 | 600                                                                                                                          | 1.000 | 1.600     | 2.400     | 3.200     | izračun: 3.200 X (površina /10.000)     |
| 123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti nad 1.000 MJ/m <sup>2</sup><br>125 – Industrijske stavbe in skladišča nad 1.000 MJ/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                | 800                                                                                                                          | 1.600 | 2.400 [4] | 3.200 [4] | 4.000 [4] | izračun: 4.000 X (površina /10.000) [4] |
| Visoke stavbe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.600 (celična gradnja, požarni sektor < 400 m <sup>2</sup> )                                                                | 2.400 | 3.200     | 3.200     | 3.200     | izračun: 3.200 X (površina /10.000)     |

[1] V izračunu površine požarnega sektorja se upošteva drugi odstavek točke 4.2.2.1.

[2] Vmesne stopnje se lahko interpolirajo.

[3] Za eno- in dvostanovanjske stavbe z BTP stavbe pod 500 m<sup>2</sup> se količina vode lahko zmanjša na 400 l/min.

[4] Predvideti za triurno zagotavljanje gasilne vode.

Primer:

Trgovski objekt s požarno obremenitvijo do 1.000 MJ/m<sup>2</sup> ima kvadrato trgovine 1.200 m<sup>2</sup> in kvadrato skladišča 500 m<sup>2</sup>. Skladišče je požarno ločeno od trgovine s steno požarne odpornosti razreda EI 30. Za izračun upoštevamo seštevek obeh sektorjev. Za trgovski objekt velikosti 1.000 m<sup>2</sup> je zahtevano 1.000 l/min, za objekt 2000 m<sup>2</sup> pa je zahtevano 1.600 l/min. Z interpolacijo dobimo 1.420 l/min vode za dve uri.

Slika 24: Tabela 40: Zahtevana količina vode za gašenje stavb v naseljih (vir: [Tehnična smernica](#))

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovoze poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.

Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Objekt mora izpolnjevati bistvene zahteve varnosti pred požarom glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta.

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 -GZ, 189/20 -ZFRO in 43/22)).

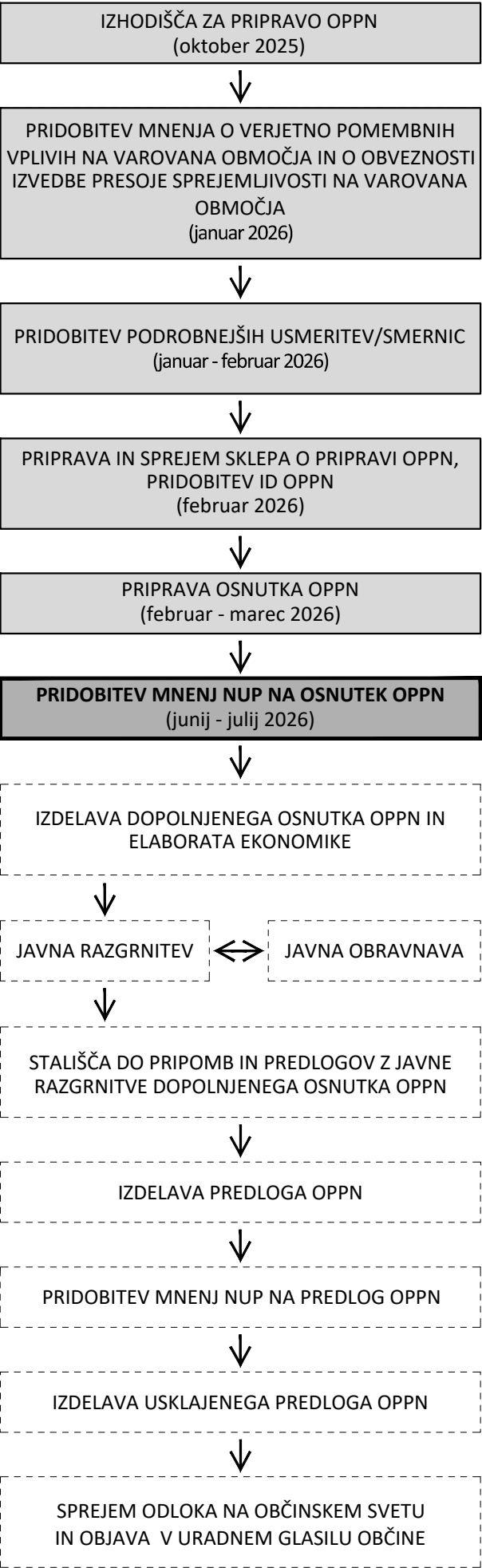
## **2.8 Etapnost in odstopanja**

Možna je etapna gradnja prostorske ureditve. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.

V odloku so določena možna odstopanja, tako glede oblikovanja objektov, kakor tudi glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije.

## **PRILOGA 6:   POVZETEK ZA JAVNOST**

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
(v nadaljevanju: OPPN)



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/15, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/15-tehn.popr., 30/21, 9/22, 19/24-tehn.posod. in 61/24-obv.razl., v nadaljevanju OPN), se območje nahaja v enoti urejanja prostora ČAD8, za katero je predvidena izdelava OPPN. Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora, in sicer stanovanjske površine (SS) in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Občina Oplotnica je s Sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sos(es)ko ČAD8 v Občini Oplotnica o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sos(es)ko ČAD8 v Občini Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/26) pričela postopek priprave OPPN, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na predmetnem območju.

Območje OPPN leži ob južnem vstopu v naselje Čadram, severno od regionalne cesti R3-700/1273 (Oplotnica - Ložnica). Območje OPPN je velikosti približno 3,0 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 116/1, 147/1, 147/2, 152, 154, 155, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 in 194/2, vse k.o. Oplotnica (763).

Nova stanovanjska sos(es)ka Čadram se, v skladu z usmeritvami v OPN, načrtuje tako, da se vzporedno z javno potjo v Čadram ob vzhodnem robu območja umešča tri poslovno stanovanjske stavbe, v zaledju se proti zahodu umešča dvaintrideset eno ali dvostanovanjskih stavb tipologije prostostoječe hiše.

Večstanovanjske stavbe se umeščajo v prostor vzporedno z javno potjo JP 948051 (Čadram-Sovič). Ob križišču z regionalno cesto, se kot višinski poudarek načrtuje stavba etažnosti P+2. Stavbi severno od nje sta etažnosti P+1. Dopustna je gradnja kleti. Streha je dvokapna, sleme je vzporedno daljšo stranico. Odprte in zelene površine stavb na gradbenih parcelah ležijo pretežno na jugozahodni in severovzhodni strani stavb, kamor so pretežno orientirana tudi stanovanja. Pritlični deli stavb se namenijo spremljajočim dejavnostim, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja. Delež posameznih dejavnosti oz. stanovanj se opredeli v projektni dokumentaciji. Parkiranje je predvideno v zaledju objektov.

V zahodni del območja so ob notranji dostopni krožni cesti umeščene eno ali dvostanovanjske stavbe v štirih nizih po osem stavb. Stavbe so v prostor umeščene vzporedno z dostopno cesto in plastnicami. Stavbe so etažnosti P+M. Dopustna je gradnja kleti. Streha je dvokapna, sleme je vzporedno daljšo stranico.

V grafičnem delu so prikazane informativne velikosti stavb. V odloku so določene z urbanističnimi pogoji, in sicer s faktorjem zazidanosti gradbene parcele (FZ), minimalnim deležem zelenih površin (DZP), gradbenimi mejami ter minimalnimi odmiki od meje gradbene parcele.

V primeru organizirane gradnje se lahko za celotno območje opredeli ravne ali enokapne strehe. V primeru izvedbe ravne strehe se mansarda eno oz. dvostanovanjskih stavb lahko izvede kot polna etaža (P+1 namesto P+M).

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi.

C. NAMEN OSNUTKA

Občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti oz. pogojev iz konkretnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora, bodo svojo ugotovitev utemeljili in občini podali usmeritve za odpravo nepravilnosti.

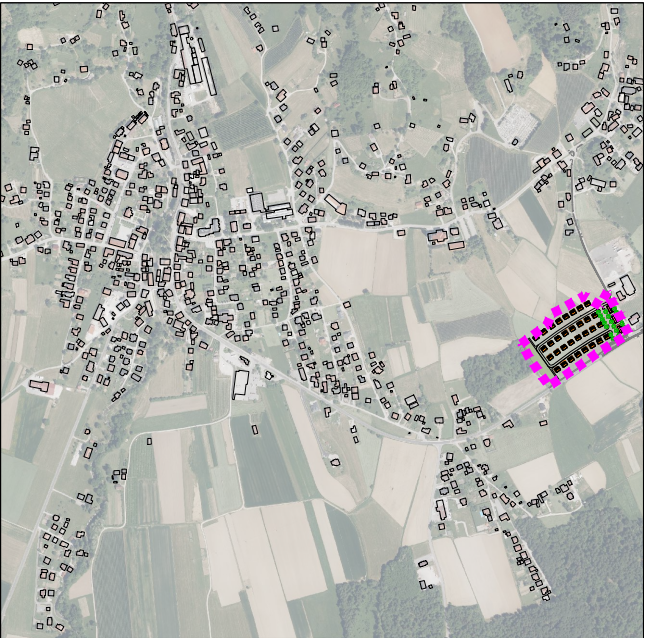
PRIPRAVLJAVEC : Občina Oplotnica  
NAROČNIK : zasebni investitorji  
IZDELAL: ZUM d.o.o.



Občinski podrobni prostorski načrt  
za sos(es)ko ČAD8  
v Občini Oplotnica

POVZETEK ZA JAVNOST

osnutek





Občinski podrobni prostorski načrt  
za sosesko ČAD8 v Občini Oplotnica

Ureditvena situacija

- Legenda:
- meja območja
  - poslovno stanovanjska stavba
  - stanovanjska stavba
  - K+P+2 etažnost
  - zelene površine
  - zasaditev
  - parcelna meja
  - prometna ureditev
  - prometna ureditev izven območja
  - TP transformatorska postaja

Merilo: 1 : 1.000  
Geod. načrt: 751-24 (GEOMETRA d.o.o., 17. 1. 2025)

**ZUM**  
URBANIZEM  
PLANIRANJE  
PROJEKTIRANJE  
d. o. o.

Pripravljalavec: Občina Oplotnica  
Naročnik: zasebni investitorji  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka I.D.: 7304  
Številka D.N.: 25004  
Datum izdelave: junij 2026

