

naslovnica



Občina Šoštanj
Trg svobode 12, 3325 Šoštanj

naziv dokumenta: **Urbanistični načrt naselja Topolšica**



NAZIV PROSTORSKEGA
AKTA IN ŠTEVILKA:

**URBANISTIČNI NAČRT NASELJA TOPOLŠICA
št. 109-2013**

NAROČNIK:

**OBČINA ŠOŠTANJ
Trg svobode 12
3325 Šoštanj**

NAČRTOVALEC
STROKOVNIH PODLAG:

**URBANISTI, d.o.o.
Aškerčeva ulica 14
3000 Celje**

DATUM IZDELAVE:

junij 2013

ŽIG IN PODPIS
POOBlašČENIH
PROSTORSKIH
NAČRTOVALCEV

**mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1060 A
ZAPS 0016 P**

**dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.
ZAPS 0031 P**

PREGLED VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA URBANISTIČNEGA NAČRTA

1. IZHODIŠČA IN CILJI	6
1.1. UVOD.....	6
1.2. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA TOPOLŠICA.....	6
2. KONCEPTUALNI DEL.....	8
2.1. GLOBALNI KONCEPT RAZVOJA NASELJA TOPOLŠICA.....	8
2.2. KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA	9
2.2.1. TEMELJNE STRUKTURE.....	9
2.2.2. URBANISTIČNA IZHODIŠČA IN UKREPI	9
2.3. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA.....	10
2.3.1. GLAVNA PROMETNA POVEZAVA	10
2.3.2. LOKALNE CESTE.....	10
2.3.3. JAVNI POTNIŠKI PROMET	10
2.3.4. KOLESARSKE IN PEŠ POTI.....	10
2.3.5. MIRUJOČI PROMET	10
2.4. KONCEPT ZELENEGA SISTEMA	12
2.4.1. OBMOČJE POVEZANIH ZELENIH POVRŠIN.....	12
2.4.2. OBMOČJE GOZDNEGA ROBA.....	12
2.4.3. OBMOČJE POTOKA TOPLICA	12
2.4.1. DREVORED	12
2.5. KONCEPT PROSTORSKIH UREDITEV S PODROČJA VARSTVA OKOLJA.....	13
2.5.1. VARSTVO VODA.....	13
2.5.2. VARSTVO ZRAKA.....	13
2.5.3. RAVNANJE Z ODPADKI.....	13
2.6. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT.....	14
2.7. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	15
2.7.1. ELEKTROENERGETSKI SISTEM	15
2.7.2. JAVNA RAZSVETLJAVA	15
2.7.3. OSKRBA Z VODO	15
2.7.4. ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNE IN PADAVINSKE VODE.....	15
2.7.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	15
2.7.6. TOPLOVODNO OMREŽJE.....	15
2.8. KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE.....	16
3. PODROBNEJŠI DEL	17

3.1. OPREDELITEV OBMOČIJ	17
3.1.1. OBMOČJA CELOVITE PRENOVE	17
3.1.2. OBMOČJA NOTRANJEGA RAZVOJA	17
3.1.3. OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA.....	18
3.1.4. OBMOČJA ZELENEGA SISTEMA.....	18
3.1.5. OBMOČJA BREZ VEČJIH POSEGOV	19
3.2. PODROBNEJŠI POGOJI	20
3.2.1. T1/ ZDRAVILIŠKI PARK	20
3.2.2. T2/ SPREHAJALIŠČE OB TOPLICI.....	22
3.2.3. T3/ GOZDOVI V NASELJU	23
3.2.4. T4/ PLANIKA.....	24
3.2.5. T5/ SMREČINA	26
3.2.6. T6/ TERME TOPOLŠICA	28
3.2.7. T7/ NOVI PARK	30
3.2.8. T8/ APARTMAJI TOPOLŠICA	31
3.2.9. T9/ OBMOČJE VODNEGA PARKA	33
3.2.10. T10/ OBMOČJE KAMPA.....	35
3.2.11. T11/ NOVI HOTEL	37
3.2.12. T12/ OBMOČJE ZIMZELEN.....	39
3.2.13. T13/ ZA MLADIKO	41
3.2.14. T14/ TOPOLŠICA CENTER.....	43
3.2.15. T15/ OBMOČJA INDIVIDUALNE GRADNJE	45
3.2.16. T16/ OBMOČJE STAREGA GASILSKEGA DOMA.....	47

PREGLED VSEBINE GRAFIČNEGA DELA URBANISTIČNEGA NAČRTA

GRAFIČNI PRIKAZI KONCEPTUALNEGA DELA

1. Globalni koncept razvoja, M 1: 10 000
2. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, M 1: 10 000
3. Koncept prometnega omrežja, M 1: 10 000
4. Koncept zelenega sistema, M 1: 10 000
5. Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo, M 1: 10 000
6. Koncept podrobnejše namenske rabe, M 1: 10 000

GRAFIČNI PRIKAZI IZVEDBENEGA DELA

7. Opredelitev območij, M 1: 5 000
8. Prikaz enot urejanja prostora, M 1: 5 000
9. Podrobnejša namenska raba, M 1: 5 000
10. Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, M 1: 5 000
11. Opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo, M 1: 5 000
12. Prometne ureditve, M 1: 5 000

1. IZHODIŠČA IN CILJI

1.1. Uvod

Topolšica je eden od sedmih termalnih krajev v Savinjski dolini. Njegova posebnost je, da združuje vse oblike tako preventivnega kot kurativnega programa, rekreacijskega dela ter omogoča celovito oskrbo za tretje življenjsko obdobje. Kot naselje pa ima izjemno kvaliteto krajinsko lego, saj je obdano z gozdovi in hribovitimi kmetijami. Naselje tako leži ob cesti, ki vodi iz smeri Šoštanja mimo zgoščitve hiš do termalnega in bolnišničnega kompleksa na severnem delu naselja ter se nato nadaljuje kot manj prometna povezava z zahodnim delom občine. V vzhodnem delu Topolšice se pri vstopu v naselje omenjeni prometni povezavi priključi lokalna prometnica iz Lajš. Preostalo prometno mrežo predstavljajo zgolj posamezni dostopi do stanovanjskih objektov ter dostopa do zdraviliškega in do bolnišničnega dela naselja. Grajena struktura Topolšice ima izrazito podobo zdraviliških krajev. Za južni del naselja so značilne stanovanjske hiše, za severni del pa struktura vezana na zdraviliško-turistično (hotel, bazeni) in bolnišnično dejavnost. Ločnica med enotama je izrazita, prepleta stanovanj in turističnih dejavnosti pravzaprav (v grajeni strukturi) ni – zelena cenzura loči stanovanjski del Topolšice od njenega zdraviliškega dela. Grajena struktura Topolšice je novejšega tipa, večji del objektov je nastal po 2. sv. vojni, kar se odraža tudi v arhitekturnem oblikovanju (balkoni, večja etažnost ipd.).

1.2. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja naselja Topolšica

Izhodišča in cilji prostorskega razvoja naselja Topolšica so bili oblikovani v že izdelanih strokovnih podlagah "Analize za strategijo prostorskega razvoja in prostorski red s področja poselitve v občini Šoštanj (URBANISTI d.o.o., april 2007)"

Razvoj Topolšice je na začetku temeljil na zdraviliški dejavnosti s poudarkom na zdravljenju dihalnih obolenj. To je omogočala izrazito gozdna lega z velikim deležem iglavcev, ki blagodejno vplivajo na dihalna. Ob tem se je začelo razvijati tudi naselje s stanovanjskimi in oskrbnimi funkcijami, oblikovala se je tudi osnovna šola. Kasneje se je oblikoval tudi termalni del, ki se je v zadnjem obdobju iz zdraviliškega usmeril tudi v turistično dejavnost. V ta namen je bilo zgrajenih več namestitvenih objektov ter bazenov. Pred kratkim pa je na skrajnem zahodnem delu nastal tudi dom za starostnike. Kot enega izmed zadnjih objektov pa je kraj dobil večnamenski in gasilski dom, ki je urbanistično in vsebinsko dopolnil jedro naselja.

Po trenutno veljavnem prostorskem planu je v naselju na razpolago veliko število stavbnih zemljišč, ki sledijo predvsem nedomišljenemu cilju pozidave ravninskega dela med Toplico in glavno cesto. Zato je potrebna ta stavbna zemljišča v skladu z urbanističnim načrtom uskladiti.

Tako si je Občina zadala nalogo, da pripravi dolgoročno prostorsko vizijo naselja, ki bo usklajena z akterji v prostoru, hkrati pa bo služila kot ogrodje za kvaliteten in

premišljen razvoj. Kot prvi korak je oblikovanje ciljev, nato izdelava koncepta, naloga pa se zaključi z izdelavo podrobnejšega dela urbanističnega načrta, ki bo služil vsem nadaljnjim planskim aktivnostim.

Cilji prostorskega razvoja mesta so:

- ohraniti je potrebno zeleno podobo naselja, pri čemer imajo glavno vlogo okoliški gozdovi, ravninski zeleni del ob Toplici ter Toplica, vse je potrebno v pretežni meri ohraniti nepozidano,
- urediti je potrebno termalno podobo naselja kot turističnega kraja, ki se mora začeti že ob vstopu v naselje,
- izoblikovati in dograditi je potrebno jedro naselja Topolšica, kamor se umestijo še manjkajoče funkcije naselja,
- ohrani se delitev naselja na južni bivalni del, namenjen prebivalcem ter na severni termalno zdraviliški del, oba pa povezuje jedro naselja s centralnimi dejavnostmi,
- v južnem delu naselja se omogoči prostor za novogradnjo stanovanjskih stavb, v severnem delu pa se omogoči novogradnjo stavb za potrebe termalnega turizma, razvoj bolnice ter za starostnike,
- vse nove stavbe se praviloma umeščajo izven zelenega dela, ki leži med Toplico in glavno cesto,
- zagotovijo se pokrita parkirna mesta tako za termalni kot za bolnišnični del

2. KONCEPTUALNI DEL

2.1. Globalni koncept razvoja naselja Topolšica

Osrednja ideja razvoja naselja Topolšica je njegova zelena podoba, kateri se podreja grajena struktura. Tako se na območju med Toplico in glavno cesto oblikuje parkovna zasnova, kamor se umeščajo sprehajalne in kolesarske poti, v severnem delu pa tudi odprte rekreacijske površine. Ta zeleni klin mora biti v pretežni meri razbremenjen vseh novogradenj, saj je le tako možno zagotoviti kvalitetno termalno podobo kraja.

Naslednja ključna intervencija je zasaditev drevoreda ob glavni cesti, ki se mora začeti ob vstopu v naselje ter se viti vse do parka v termah. S tem se oblikuje promenada, kateri se mora podrediti cestni profil. Zaradi njene dolžine jo je potrebno na več točkah, predvsem tam, kjer se s promenado sekajo ostale ceste, dodatno označiti, predvsem s krožišči oziroma zelenimi otoki.

Potok Toplica kljub svoji skritosti mora predstavljati ključni krajinski element v podobi naselja. Zato je potrebno ob njega umestiti peš in kolesarske poti ter ostale športno rekreacijske površine. Njegovo urejanje mora še naprej ostati sonaravno, površine ob njemu pa nameniti za razlivne površine ob visokih vodah.

Vsem temu pa se grajena struktura, kot je že uvodoma povedano, mora podrediti. Tako se novogradnja za potrebe prebivalcev Topolšice umešča v praznine znotraj naselja ter se zaključi pred novim večnamenskim in gasilskim domom. Tukaj se tudi oblikuje jedro naselja, kamor se umeščajo centralne dejavnosti.

Severno od jedra naselja pa se na robove zelenega pasu umestijo nove stavbe. Tako se na desni breg Toplice dolvodno in sicer v brežino hriba umestijo nove stavbe za potrebe termalnega turizma. Na skrajnem zahodnem robu pa se ta velika struktura stavb postopoma razdeli na manjše volumne in se postopoma prelije v odprt prostor. Na skrajnem severovzhodnem delu hriba na območju bolnice pa se pobočje nameni za gradnjo tako preventivne kot kurativne zdravstvene dejavnosti.

Okoli območja urbanističnega načrta pa je potrebno ohranjati gozdnatost krajine ter preprečevati morebitne nove pojave razpršene gradnje. Le tako bo možno ohraniti zeleno podobo kraja.

2.2. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Znotraj mesta obstaja pet temeljnih struktur, ki predstavljajo morfološka enovita območja. Na podlagi te prepoznavnosti so nato podana ustrezna urbanistična izhodišča in ukrepi za njihovo izvajanje. Ključno je ohranitev zelenih površin, vzpostavitev promenade ter oblikovanje in označitev različnih točk naselja.

2.2.1. Temeljne strukture

m1/ območje zametka jedra naselja: Topolšica še nima dokončno izoblikovanega jedra naselja, se pa le ta že nakazuje, predvsem zaradi zadnje pridobitve, večnamenskega objekta z gasilskim domom.

m2/ območje večjih termalnih, zdraviliških in varovanih stavb: zajema območje večjih stavb, ki so nastale okoli zdraviliškega parka in urbanistično zelo zaznamujejo naselje.

m3/ območje apartmajske pozidave: v sklopu Term je nastalo novo apartmajsko naselje s tipologijo individualnih hiš.

m4/ območje obcestne strnjene pozidave: ob cesti pred gasilskim domom je že obstoječa obcestna strnjena pozidava individualnih hiš.

m5/ območje obcestne razpršene gradnje: pri vhodu v naselje je na levi strani nekaj razpršenih stavb, območje pa je primerno za vključitev v naselje.

2.2.2. Urbanistična izhodišča in ukrepi

u1/ revitalizacija jedra naselja: za identiteto naselja ter predvsem za prebivalce Topolšice je potrebno urediti jedro naselja. Zaradi zgodovinskih razlogov in zaradi morfologije kraja se oblikuje več jeder. Glavno jedro se oblikuje ob novem večnamenskem in gasilskem domu, kamor se naj umestijo še potrebne centralne dejavnosti, tudi v povezavi s turizmom.

Obstoječe stavbe je možno prenoviti, hkrati pa obstaja tudi prostor za novogradnje. Imamo pa še dve manjši dislocirani jedri, enega pri vstopu v naselje (bivša šola), drugega pa pri koncu naselja. Obema dvema je potrebno dati potrebno vsebino, predvsem v navezavi s turističnimi potrebami kraja.

u2/ dograditev termalnih, zdraviliških in varovanih območij: zelo pomembna je kvalitetna izgradnja termalno zdraviliškega kompleksa. Umestitev stavb se mora prilagajati položnosti terena, najbolj primerna je terasasta gradnja v hribu.

u3/ zapolnitev strnjene pozidave: obstoječa strnjena pozidava je urbanistično kvalitetna, na robovih pa je možna zgostitev, ki pa mora upoštevati obstoječo morfologijo.

u4/ sanacija razpršene gradnje in priključitev k naselju: na začetku in na koncu naselja so zametki posameznih razpršenih stavb. To območje je potrebno urbanistično urediti ter zgostiti, tako da postane del naselja. S tem pridobimo znaten stanovanjski fond za bodoče generacije.

2.3. Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa

Prometno je območje dokaj dobro rešeno, hkrati pa tudi ni toliko prometno obremenjeno. Edini večji problem so parkirne površine, saj naselje dnevno gosti več obiskovalcev in zaposlenih, kot je prebivalcev. Poleg tega pa je ob širitvah naselja potrebno rešiti tudi dostopnost teh novih površin ter dokončati kolesarsko in peš omrežje.

2.3.1. Glavna prometna povezava

Obstoječa glavna prometna povezava povsem zadostuje za napajanje naselja Topolšica ter v nadaljevanju zahodnega dela občine Šoštanj. Se pa v celotnem delu skozi naselje ta cesta preoblikuje v promenado kar pomeni, da se promet umiri s krožišči oziroma z zelenimi otoki. Izgradnja krožišča je nujna predvsem v jedru naselja, kjer največ prihaja do križanj prometa in kjer se bo predvidoma napajala načrtovana garažna hiša ter v vstopu v naselje, kjer je smiselno znotraj krožišča poudariti pomen kraja, drugje so pa nujni vsaj zeleni otoki.

2.3.2. Lokalne ceste

Edina večja sprememba je izgraditev oziroma podaljšanje lokalne ceste mimo gasilskega doma do apartmajev Term Topolšica ter nazaj do glavnega objekta Term. Ta cesta tako postane osrednja dovozna cesta do predvidene garažne hiše, do apartmajev ter do načrtovanega kampa. Spremeni se tudi prometni režim do bolnišnice Topolšica, kjer se severna cesta spremeni v dvosmerno, južna skozi gozd pa se ukine, saj se na tem mestu predvideva nova stavba.

Poleg teh ureditev je predvidenih še nekaj krajših dovoznih cest predvsem na območjih širitev in gostitev naselij, ki pa se izvajajo hkrati z izgradnjo teh novih stavb.

2.3.3. Javni potniški promet

Do naselja je že vzpostavljen javni avtobusni promet z ustreznimi postajališči. Smiselno bi bilo predvsem zaradi turistov povečati pogostnost, hkrati pa z manjšimi kombiji povezati predvsem okoliške izletniške točke in sicer v navezavi s pešpotmi.

2.3.4. Kolesarske in peš poti

Do začetka naselja je že izvedena peš in kolesarska pot, ki pa se nato naj približa Toplici in skozi naselje poteka ob njej. Ravno tako so že v okolici naselja uveljavljene pešpoti, potrebno jih je le primerno označiti ter na ključnih točkah dodati pojasnjevalne table.

2.3.5. Mirujoči promet

Največji poseg znotraj območja urbanističnega načrta predstavlja ureditev mirujočega prometa za potrebe term in bolnice ter za ostale obiskovalce Topolšice. Edino smiselno ga je

reševati z izgradnjo ene ali dveh garažnih hiš. Kot prioriteta se umesti osrednja garažna hiša nasproti gasilskega doma na desnem bregu Toplice (varianta A), oziroma kot varianta B neposredno pod regionalno cesto, pri čemer se izkoristi višinska razlika do Toplice. Namenjena je predvsem za potrebe gostov Term Topolšica ter za ostale obiskovalce kraja. Druga, manjša garažna hiša pa se umesti pod Bolnišnico Topolšica. Nameni se tako za obstoječe potrebe kot za predvidene nove objekte.

Ostali mirujoči promet pa je že sedaj zadovoljivo rešen ob ali v stavbah.

2.4. Koncept zelenega sistema

Kvaliteta Topolšice je ravno v njeni zeleni podobi. To je tudi rdeča nit pri njenem urbanističnem razvoju. Tako z vidika prebivalcev kot gostov v turističnem delu kraja je ta podoba ena od ključnih kvalitiet, zato jo je potrebno ohranjati ter varovati pred urbanizacijo oziroma zazidavo. To zeleno podobo sestavljajo štirje elementi. Osrednjega predstavlja nižinski zeleni pas, ki se vije ob levem bregu Toplice. Slednja predstavlja naslednji zelo pomemben element, zaradi katerega je pravzaprav nastala ta dolina. Kot okvir te zelene slike pa so okoliški gozdovi, kjer prevladujejo iglavci in ki dajejo kraju tako prijeten vonj. Kot novost, oziroma zeleni poudarek kraja pa je vzpostavitev drevoreda ob promenadi skozi celotno naselje ter umiritev prometa z zelenimi otoki in krožišči.

2.4.1. Območje povezanih zelenih površin

Območje povezanih zelenih površin se razteza vse od spodnje tretjine naselja ter se ob potoku gorvodno vije do termalnega parka. Tam se razširi vzhodno proti bolnišnici ter zahodno proti domu starostnikov. V to območje se umeščajo sprehajalne poti, kolesarske steze, rekreacijske površine, otroška igrišča, parki in ostale krajinske ureditve. Ta prostor mora biti prvenstveno namenjen pešcem, motorni promet se naj iz njega povsem umakne, tam kjer ga pa preči pa naj bo v podrejeni vlogi.

2.4.2. Območje gozdnega roba

Izredno kvaliteto kraja, tako za bivanje kot za turizem predstavlja ravno gozdnatost. In če izpostavimo iglaste gozdove, človek dobi občutek, da je v nekakšnem mondenem gorskem termalnem zdravilišču. Ista percepcija se v občini Šoštanj zaznava še ob Vili Široko, za katero je ravno tako v stilu ohranjanja te zelene podobe že izoblikovana urbanistična in krajinska revitalizacija. Take podobe pa roko na srce, nima nobeno termalno zdravilišče v regiji. In zato je potrebno ta gozdni rob ohranjati, ravno tako pa ne posegati v dve večji gozdni območji znotraj naselja, eden je severno od term ter drugi vzhodno od bolnišnice.

2.4.3. Območje potoka Toplica

Potok Toplica predstavlja zeleno povezavo kraja ter njegovo navezavo na zeleni sistem mesta Šoštanj, za katerega je že bil izdelan Urbanistični načrt in ravno tako vsebuje zeleni sistem mesta. Potok je potrebno ohraniti v naravni obliki, kakršnekoli nujne regulacije naj bodo čim bolj sonaravne. Na levi breg se umestijo pešpoti in kolesarske steze.

2.4.1. Drevored

Ob novi promenadi se skozi celotno naselje zasadi drevored z avtohtonimi drevesnimi vrstami. Vmes se pri križanjih umestijo zeleni otoki ali krožišča z zelenicami v centru.

2.5. Koncept prostorskih ureditev s področja varstva okolja

2.5.1. Varstvo voda

Območje potoka Toplice je z vidika varstva voda in narave razpoznano kot pomembno območje. V bodoče ga je potrebno urejati sonaravno. Območje je v celoti priključeno na kanalizacijski sistem in dalje na čistilno napravo tako, da je varstvo voda zagotovljeno.

2.5.2. Varstvo zraka

Pri varstvu zraka pa je dolgoročno potrebno poskrbeti za tiste vire energije, ki najmanj onesnažujejo. Za potrebe ogrevanja je na celotnem območju na voljo toplovodno omrežje, ki je priključeno na Termoelektrarno Šoštanj. Poleg tega pa lahko individualna kurišča uporabljajo toplotne črpalke. Dolgoročno pa je smiselno preveriti možnosti ogrevanja s toploto termalne vode.

2.5.3. Ravnanje z odpadki

Pri ravnanju z odpadki je potrebno upoštevati Odlok o ravnanju in odlaganju komunalnih odpadkov v Občini Šoštanj.

2.6. Lokalni energetski koncept

Pri proizvodnji energije za ogrevanje gospodinjstev, proizvodnih in ostalih objektov je potrebno dolgoročno uporabljati že obstoječe toplovodno omrežje. Ta sistem je v skladu z načrtovanimi širitvami potrebno dograjevati. Hkrati pa je potrebno izvajati ustrezna vzdrževalna dela in potrebne rekonstrukcije.

Pri načrtovanju novih energetskih objektov in naprav se upošteva načela varstva bivalnega in drugega okolja in izboljševanja kakovosti prostora. Prostorski razvoj nove energetske infrastrukture se zagotavlja v skupnih infrastrukturnih koridorjih. Umeščanje v prostor se načrtuje tako, da se upošteva značilne naravne prvine (gozdni rob, podnožje pobočij, reliefne značilnosti) ter grajeno strukturo, vidnost naselja in značilne vedute.

Kljub obstoječi TEŠ je potrebno postopoma vzporedno uvajati rabo obnovljivih virov energije.

Elektroenergetske koridorje se praviloma združuje s koridorji ostale energetske in druge infrastrukture. Na pozidanih območjih oz. stanovanjskih območjih in na območjih kulturne dediščine se daje prednost kabelski izvedbi.

2.7. Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo

Območje naselja Topolšica je relativno dobro komunalno opremljeno. Potrebno pa bo poskrbeti za dograditev oziroma razširitev komunalne mreže predvsem na območju sanacije razpršene gradnje ter na območjih širitve. Vso komunalno infrastrukturo je potrebno združevati v koridorje, ki naj potekajo ob obstoječih ter načrtovanih prometnicah. Vse obstoječe in načrtovane objekte je potrebno priključiti na predvideno infrastrukturno omrežje.

2.7.1. Elektroenergetski sistem

Vsi objekti znotraj naselja so priključeni na električno omrežje. Znotraj celotnega naselja oziroma ob njenem robu je že obstoječa mreža TP postaj, ki zadovoljivo napajajo vse porabnike. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgraja znotraj predvidenih objektov.

2.7.2. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je skozi območje predvidene promenade ter v okolici term in bolnišnice že zgrajena. V bodoče jo je potrebno razširiti na območje pešpoti in kolesarskih poti ob Toplici, kjer pa mora biti izvedena subtilno in mora osvetljevati zgolj pešpot.

2.7.3. Oskrba z vodo

Celotno območje je že sedaj preskrbljeno z vodovodnim omrežjem. Pred predvidenimi širitvami oziroma povečanju porabe pa je potrebno preveriti kapacitete ter jih po potrebi tudi povečati. Znotraj samega naselja se ne nahajajo viri pitne vode.

2.7.4. Odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode

Znotraj območja naselja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijsko omrežje je priključeno na že zgrajeno čistilno napravo, ki se nahaja v južnem delu gospodarske cone v Šoštanju. Dolgoročno je potrebno na območju celotnega mesta zgraditi ločen sistem odvajanja voda. Ravno tako je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

2.7.5. Telekomunikacijsko omrežje

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. predstaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

2.7.6. Toplovodno omrežje

Znotraj celotnega območja naselja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj so priključeni tudi skoraj vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo predvidenih posegov je potrebno povečevati tudi priključne moči na posameznih območjih. Tudi v bodoče je potrebno tako obstoječe kot vse načrtovane objekte priključevati na toplovodno omrežje.

2.8. Koncept podrobnejše namenske rabe

Hrbtenico podrobnejše namenske rabe predstavlja območje zelenih površin. To območje je sklenjeno in poteka skozi celotno naselje. Na robovih se zeleni sistem navezuje na odprt prostor. To območje je potrebno dolgoročno ohranjati nepozidan, vanj pa je možno umeščati pretežno javno infrastrukturo ter odprta športno rekreacijska igrišča.

V južnem delu naselja se zasnuje večje območje stanovanj za potrebe individualne stanovanjske gradnje.

Osrednji del se zgosti, hkrati pa se intenzivira njegovo jedro s centralnimi dejavnostmi.

Zahodno od njega se proti jugu razširi območje površin za turizem, severno proti bolnišnici pa se ob gozdnem robu ravno tako poveča območje površin za turizem. Celotno pobočje pod bolnišnico pa je rezervirano za območje drugih centralnih dejavnosti, predvsem v povezavi z zdravstveno in bolnišnično oskrbo.

Na skrajnem zahodu se naselje zaokroži in zaključi z območjem varovanih stanovanj.

3. PODROBNEJŠI DEL

Na podlagi konceptualnega dela urbanističnega načrta so v podrobnejšem delu opredeljena območja celovite prenove, območja notranjega razvoja, območja širitve naselja, ki vključujejo tudi območja sanacije razpršene gradnje, posamezna večja zaključena območja javnih in zelenih površin naselja ter ostala območja, kjer se vzdržuje oziroma izboljšuje obstoječi stavbni fond in kjer niso predvideni večji posegi v prostor. Nato so na teh območjih določene enote urejanja prostora, podrobnejša namenska raba, elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, javne in zelene površine, opremljanje zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo in prometne ureditve vključno s površinami za mirujoči promet.

3.1. Opredelitev območij

3.1.1. Območja celovite prenove

Znotraj naselja imamo dve območji celovite prenove in sicer severno od hotela Mladike ter okoli bivšega gasilskega doma.

p1/ območje za Mladiko

To izredno zanimivo in neizkoriščeno območje se nahaja na skrajnem severnem delu naselja. Obstoječ stavbni fond je dotrajan. Zato je to območje smiselno vključiti v turistično ponudbo kraja oziroma v obogatitev ostalih dejavnosti, ki jih kraj kot tak potrebuje. Območje pa zaradi lege v kotanji vsekakor ni primerno za nastanitev oziroma bivanje.

p2/ območje bivšega gasilskega doma

Pri samem vходу v naselje se nahaja območje dveh izredno lepih in spomeniško zaščitениh stavb in sicer osnovne šole ter gasilskega doma. Obe stavbi sta iz druge četrtine 20. stoletja. Temu primerno je potrebno celotno območje z okolico ustrezno prenoviti ter vanj umestiti centralne dejavnosti, ki so v navezavi s potrebami prebivalcev ali s turizmom.

3.1.2. Območja notranjega razvoja

Znotraj naselja imamo štiri območja notranjega razvoja. Tri se nahajajo okoli zdraviliškega parka, eno pa znotraj stanovanjskih stavb.

n1/ Terme Topolšica

Območje Term Topolšica je pretežno že izgrajeno. Kljub temu pa sta znotraj na voljo še dve večji območji za postavitev turističnih objektov ter potrebne garažne hiše. Pri tem je potrebno upoštevati relief ter temu primerno zasnovati tipologijo zgradb.

n2/ Bolnišnica Topolšica

Znotraj območja bolnišnice je na razpolago ogromno prostih in nepozidanih površin. Zaradi principa varovanja nižinskega zelenega območja pred pozidavo je smiselno to izredno dobro osončeno pobočje nameniti za gradnjo potrebnih novih stavb. Pri tem je potrebno upoštevati relief ter temu primerno zasnovati terasasto tipologijo zgradb.

n3/ območje novega hotela

Vzhodno od načrtovanega športno rekreacijskega parka se umesti novo območje za potrebe turizma. Pod nivojem regionalne ceste se umesti garažna hiša, nad nivo pa bivalne površine s pogledom na park in športno rekreacijsko območje.

N4/ območje stanovanjskih hiš

Že izgrajeno območje individualnih stanovanjskih stavb ima znotraj na voljo še nekaj prostih površin za izgradnjo novih stavb. Zaradi racionalnosti je smiselno to območje zapolniti, pri čemer je potrebno upoštevati obstoječo morfologijo individualne prostostoječe pozidave.

3.1.3. Območja širitve naselja

Pri širitvi naselja so predlagana tri območja. Na skrajnem zahodnem robu se je izkazala potreba za širitev območja doma starejših občanov, južno od apartmajskega naselja je prostor za kamp, čisto na jugu okoli šole in bivšega gasilskega doma pa je edino večjo območje za individualno stanovanjski gradnjo.

š1/ območje Zimzelen

Vzhodno od območja se že nahaja dom za starejše občane Zimzelen. Za izgradnjo varovanih stanovanj je to območje tako prostorsko kot funkcionalno najprimernejše. S tem se tudi dokončno izoblikuje meja naselja, saj se zahodno od nje že nahajajo kmetije.

š2/ območje kampa

V celotni občini Šoštanj, kakor tudi v Topolšici ni na voljo prostora za kampiranje. Zato je južno od apartmajskega naselja predvideno širše območje za kampiranje. Nahaja se v neposredni bližini Toplice ter je obkrožen z gozdom. Hkrati je območje odmaknjeno od prometa in območja stanovanj.

š3/ območje pri šoli

To je edino območje, kjer je možna širitev naselja za potrebe individualne stanovanjske gradnje. Gradnja mora biti organizirana, urejena ter zaradi izkoristka prostora čim bolj racionalna.

3.1.4. Območja zelenega sistema

Pri postavljanju koncepta urbanističnega načrta je bil zeleni sistem izpostavljen kot ključni element. Zajema tista območja, ki naj dolgoročno ostanejo nepozidano ter se namenijo za prostočasne in športnorekreacijske dejavnosti ter za komunikacijske poti pešcev in kolesarjev.

z1/ območje gozda pri Mladiki

Ta del gozda ima pomembno funkcijo saj ločuje območje stanovanjskih stavb severno od hotelskega in območja varovanih stanovanj južno od gozda. Vanj se lahko umestijo pešpoti in urbana oprema.

z2/ območje gozda pri bolnišnici

Tudi ta gozdni pas ima funkcijo vizualne pregrade med stanovanji na vzhodu in bolnišnico ter novimi objekti na zahodu.

z3/ območje parka

To območje predstavlja vrtno arhitekturno dediščino in ga je zato potrebno v prvotni obliki tudi ohranjati. Kakršnikoli posegi, razen v soglasju z dotičnim zavodom za varstvo kulturne dediščine, vanj niso dopustni.

z4/ športno rekreacijski park

To osrednje območje se nameni za športno rekreacijske dejavnosti za potrebe kraja in turizma. Umeščene naj bodo zgolj odprte rekreacijske površine, dvorane sem ne sodijo. Sem se lahko umesti tudi mini golf.

z5/ sprehajališče ob Toplici

Območje ob Toplici je oblikovano kot zeleni pas ob potoku, kamor se umestijo pešpoti in kolesarske steze, hkrati pa je naravno razlivno območje. Urejanje brežin naj ostane sonaravno.

3.1.5. Območja brez večjih posegov

Tukaj gre praviloma za že izgrajena območja, ki so morfološko ustrezna ter v celoti infrastrukturno opremljena. Na teh območjih so možne zgolj manjše intervencije ter izboljšave že obstoječega stavbnega fonda.

b1/ območje centra naselja

To območje ob novem gasilskem in večnamenskem domu je v celoti že izgrajeno. Tukaj tudi ni na voljo odprtih površin za novo gradnjo, zgolj za manjše intervencije. Ureja se zgolj okolica objektov ter območje okoli večnamenskega doma, da se vzpostavi manjši trg in prostor za druženje.

b2/ območje hiš za Mladiko

Zaradi reliefa tukaj praktično ni mogoča več novogradnja, obstoječi objekti se lahko obnavljajo, lahko se namesto njih gradijo novi.

3.2. Podrobnejši pogoji

Znotraj meje urbanističnega načrta so določene enote urejanja. Znotraj vsake enote urejanja so prikazani podrobnejši pogoji in usmeritve.

3.2.1.T1/ zdraviliški park

- **obseg**
Enota urejanja zajema območje zdraviliškega parka.
- **podrobnejša namenska raba**
Območja zelenih površin: parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju.
Območja voda: območja celinskih vod
Območje površin za turizem: pod fundusi obstoječih stavb
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Znotraj območja niso dovoljene gradnje novih objektov, že obstoječe objekte pa je možno ohraniti
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena pa je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so novogradnje, odstranitve oziroma vsa dela na gospodarski infrastrukturi. Obstoječi stavbi je dovoljeno rekonstruirati ter izvajati spremembe namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Kolesarska in pešpot naj poteka po obstoječih poteh.
Medsebojni odmiki objektov: /
Regulacijske črte: /
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: povečanje največ do 10%
Tlorisni in višinski gabariti: povečanje največ do 10%
Zmogljivost objektov: obstoječe
Faktor izrabe: povečanje največ do 10%
Faktor gradbene prostornine: povečanje največ do 10%
Faktor zazidanosti: povečanje največ do 10%
Delež odprtih bivalnih površin: obstoječe
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Enoto je potrebno oblikovati kot zdraviliški park. Ohranjajo se obstoječa drevesa, dotrajana se naj nadomeščajo z novimi.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Kolesarska in pešpot naj bo urejena kvalitetno ter dovolj široko. Potrebna je primerna osvetlitev. Obstoječa stavba v kateri je spominska soba je spomeniško zaščitena, zato jo je potrebno prenavljati v skladu s smernicam zavoda za varstvo kulturne dediščine. Nekvalitetno arhitekturo je potrebno prilagoditi tipologiji gradnje v zelenju.
Tipologija objektov: /
Morfološka struktura: /
Enostavni objekti: vsa urbana oprema mora biti oblikovana enotno ter izrazito mestno.
Površine za mirujoči promet: /

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe parka in naj bodo vkopani in odmaknjeni na rob parka.

- **parcelacije**

Celoten park naj ima skupno parcelo.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Skozi območje poteka zgolj kolesarska in pešpot.

- **oskrba z vodo /**

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode /**

- **oskrba z električno energijo /**

- **toplovodno omrežje /**

- **telekomunikacijsko omrežje /**

3.2.2.T2/ sprehajališče ob Toplici

- **obseg**
Enota urejanja zajema območje med stanovanjskimi hišami in levim bregom Toplice.
- **podrobnejša namenska raba**
Območja zelenih površin: parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju.
Območja voda: območja celinskih vod
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Znotraj območja niso dovoljene gradnje novih objektov, že obstoječe objekte pa je možno obnavljati. Dovoljeni so infrastrukturni objekti ter kolesarske in pešpoti.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena pa je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so novogradnje objektov, odstranitve objektov oziroma vsa dela na gospodarski infrastrukturi.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Kolesarska in pešpot naj poteka ob potoku.
Medsebojni odmiki objektov: /.
Regulacijske črte: /
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: /
Tlorisni in višinski gabariti: /
Zmogljivost objektov: /.
Faktor izrabe: /
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: /
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Enoto je potrebno oblikovati kot parkovno ureditev.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Kolesarska in pešpot naj bo urejena kvalitetno ter dovolj široko. Potrebna je primerna osvetlitev, ki naj bo prvenstveno zelo diskretna.
Tipologija objektov: /
Morfološka struktura: /
Enostavni objekti: vsa urbana oprema mora biti oblikovana enotno.
Površine za mirujoči promet: /
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe in naj bodo vkopani.
 - **parcelacije**
Celotno območje naj ima skupno parcelo.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**
Skozi območje poteka zgolj kolesarska in pešpot.
 - **oskrba z vodo** /
 - **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode** /
 - **oskrba z električno energijo** /
 - **toplovodno omrežje** /
 - **telekomunikacijsko omrežje** /

3.2.3.T3/ gozdovi v naselju

- **obseg**
Enoti zajemata gozdne površine znotraj naselja Topolšica.
- **podrobnejša namenska raba**
Gozdna zemljišča
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Znotraj območja niso dovoljene gradnje objektov.
Izjemoma so dovoljeni infrastrukturni objekti ter kolesarske in pešpoti.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena pa je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so novogradnje objektov, odstranitve objektov oziroma vsa dela na gospodarski infrastrukturi.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: /
Medsebojni odmiki objektov: /
Regulacijske črte: /
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: /
Tlorisni in višinski gabariti: /
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: /
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: /
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Enoto je potrebno oblikovati kot urbani gozd.
Oblikovne poteze posameznih objektov: /
Tipologija objektov: /
Morfološka struktura: /
Enostavni objekti: vsa urbana oprema mora biti oblikovana enotno.
Površine za mirujoči promet: /
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe in naj bodo vkopani ter se naj prilagajajo rastju.
 - **parcelacije**
Celotno območje naj ima skupno parcelo.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve** /
 - **oskrba z vodo** /
 - **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode** /
 - **oskrba z električno energijo** /
 - **toplovodno omrežje** /
 - **telekomunikacijsko omrežje** /

3.2.4.T4/ Planika

- **obseg**
zajema območje okoli bolnišnice Planika
- **podrobnejša namenska raba**
Druga območja centralnih dejavnosti: kjer prevladujejo zdravstvene dejavnosti.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za zdravstveno oskrbo in garažnih stavb.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: določena je gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: Pri rekonstrukciji obstoječega objekta je potrebno upoštevati obstoječe prostornine, novi objekti pa naj bodo prilagojeni obstoječim. Garažna hiša se naj umesti na jugovzhodni del območja v kotanjo.
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni in višinski gabariti objektov ne smejo presegati gabaritov obstoječe bolnišnice. Izjema je garažna hiša, ki je lahko tlorisno večja, vendar pa mora biti čim bolj vkopana in skrita v kotanjo.
Zmogljivost objektov: kapaciteta garažne hiša naj pokriva ves mirujoči promet za to območje in še za območje T5
Faktor izrabe: 1,2.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,3.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo. Objekti naj bodo praviloma pod nivojem terena med sabo povezani.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječim objektom in je ne sme preglasiti. Garažna hiša naj bo čim bolj vkopana in skrita.
Tipologija objektov: prostostoječa gradnja v zelenju.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo parkovne arhitekturne dediščine.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se ustavi ob predvideni garažni hiši, pod bolnišnico, do bolnišnice je možen dovoz zgolj za tehnično osebje in reševalna vozila.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**

- Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabi severna dovozna cesta in se spremeni v dvopasovnico, južna enosmerna se ukine zaradi gradnje novega objekta na tistem delu. Gradnja novih prometnic ni dopustna.
 - **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.
 - **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.
 - **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.
 - **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.
 - **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. predstaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.5.T5/ Smrečina

- **obseg**
zajema območje okoli bolnišnice Smrečina,
- **podrobnejša namenska raba**
Druga območja centralnih dejavnosti: pretežno zdravstvene dejavnosti, možne tudi ostale poslovne dejavnosti v navezavi z zdravstvom ter termalnim turizmom.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za zdravstveno oskrbo in ostalih poslovnih stavb v navezavi z zdravstvom ter termalnim turizmom.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na severu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo, na zahodu pa je določena gradbena linija, na katero morajo objekti nalegati.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: Pri rekonstrukciji obstoječega objekta Smrečina je potrebno upoštevati obstoječe prostornine ter ga v skladu z izvirno zasnovo tudi ohranjati. Novi objekti naj bodo volumensko prilagojeni obstoječim.
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni in višinski gabariti objektov ne smejo presegati gabaritov obstoječe stavbe.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 1,2.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,3.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo. V celoti je potrebno ohraniti hiši Topolšica 62 (Vila Breda) in Topolšica 66, ki sta zaščitene kot profana stavbna dediščina.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti.
Tipologija objektov: Zaradi naklona terena je smiselna terasasta gradnja, ki je etažno prilagojena terenu ter tako bistveno nižja od obstoječih stavb.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo parkovne arhitekturne dediščine.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se v največji možni meri rešuje v sklopu garažne hiše v enoti T4.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.

- **parcelacije**

Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabi cesta proti bolnišnici.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.6.T6/ Terme Topolšica

- **obseg**
zajema območje hotela Term Topolšica,
- **podrobnejša namenska raba**
Posebna območja: površine za turizem.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za potrebe turizma, gostinskih stavb, stavb za šport. Dovoljena je gradnja podzemnih in nadzemnih povezav med stavbami.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na jugu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni in višinski gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina novih stavb naj ne presega višine obstoječih.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 2,4.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,6.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti. Vse stavbe znotraj enote je dovoljeno povezati, praviloma s podzemnimi hodniki ali transparentnimi mostovi.
Tipologija objektov: prostostoječa gradnja večjih objektov.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se v največji možni meri rešuje v sklopu garažne hiše v enoti T9 ali T11.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabijo obstoječe ceste.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.7.T7/ novi park

- **obseg**
Enota urejanja zajema območje južno od hotela in wellnesa Term ter od doma Zimzelen.
- **podrobnejša namenska raba**
Območja zelenih površin: parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Znotraj območja niso dovoljene gradnje stavb. Dovoljeni so infrastrukturni objekti ter kolesarske in pešpoti. Dovoljene so tudi podzemne in nadzemne povezave, ki pa ne smejo ovirati javnih prehodov na nivoju terena.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena pa je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopusne so novogradnje objektov, odstranitve objektov oziroma vsa dela na gospodarski infrastrukturi.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: /.
Medsebojni odmiki objektov: /.
Regulacijske črte: /
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: /
Tlorisni in višinski gabariti: /
Zmogljivost objektov: /.
Faktor izrabe: /
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: /
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Enoto je potrebno oblikovati kot parkovno ureditev ter jo navezati na zeleni sistem naselja in okolice.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Pešpot naj bo urejena kvalitetno ter dovolj široko. Potrebna je primerna osvetlitev, ki naj bo prvenstveno zelo diskretna.
Tipologija objektov: /
Morfološka struktura: /
Enostavni objekti: vsa urbana oprema mora biti oblikovana enotno.
Površine za mirujoči promet: /
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe in naj bodo vkopani.
 - **parcelacije**
Celotno območje naj ima skupno parcelo.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**
Skozi območje poteka zgolj pešpot.
 - **oskrba z vodo** /
 - **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode** /
 - **oskrba z električno energijo** /
 - **toplovodno omrežje** /
telekomunikacijsko omrežje /

3.2.8.T8/ apartmaji Topolšica

- **obseg**
zajema območje apartmajskega kompleksa Term Topolšica,
- **podrobnejša namenska raba**
Posebna območja: površine za turizem.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za potrebe turizma, gostinskih stavb.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na jugu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni in višinski gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina novih stavb naj ne presega višine obstoječih in sicer P+M.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 0,6.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,3.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti.
Tipologija objektov: prostostoječa gradnja manjših počitniških hiš.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se v največji možni meri rešuje v sklopu garažne hiše v enoti T9 ali T11.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**
Za napajanje območja se uporabi predvidena nova cesta mimo gasilskega doma in preko potoka do območja.
 - **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.9.T9/ Območje vodnega parka

- **obseg**
zajema območje vodnega parka med apartmajskim naseljem, hotelom in Toplico,
- **podrobnejša namenska raba**
Posebna območja: površine za turizem.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za potrebe turizma, gostinskih stavb, drugih gradbeno inženirskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas – vodni parki, garažnih stavb. Dovoljena je gradnja podzemnih in nadzemnih povezav med stavbami.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na jugu in vzhodu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Florisni in višinski gabariti: Florisni gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina novih objektov južno od vodnega parka lahko sega do vznožja apartmajskega naselja.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 3,6.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,9.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti.
Tipologija objektov: terasasta gradnja v pobočju.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: znotraj območja se umesti garažna hiša, ki pokriva potrebe za celoten kompleks Term Topolšica ter za zunanje obiskovalce.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabi predvidena nova cesta mimo gasilskega doma in preko potoka do območja.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.10. T10/ Območje kampa

- **obseg**
zajema območje južno od apartmajskega naselja ter zahodno od Toplice
- **podrobnejša namenska raba**
Posebna območja: površine za turizem.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stavb za potrebe turizma, gostinskih stavb - kampa.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na severu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina je lahko največ enoetažna.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 0,1 – za grajene stavbe.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,1 – za grajene stavbe.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo objektov v zelenju. Servisni in ostali potrebni objekti naj bodo čim manjši ter razdeljeni na več manjših.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo čim bolj zelena ter naravna.
Tipologija objektov: prostostoječe hiške.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: znotraj območja se umesti garažna hiša, ki pokriva potrebe za celoten kompleks Term Topolšica ter za zunanje obiskovalce.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**
Za napajanje območja se uporabi predvidena nova cesta mimo gasilskega doma in preko potoka do območja.
 - **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.11. T11/ Novi hotel

- **obseg**
zajema območje med regionalno cesto, gasilskim domom, zdraviliškim parkom in Toplico
- **podrobnejša namenska raba**
Območja zelenih površin: površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem / minimalno 50% velikosti enote urejanja
Posebna območja: površine za turizem, vodni parki / maksimalno 50% velikosti enote urejanja
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen:
Površine za turizem: Dovoljena je gradnja stavb za potrebe turizma, gostinskih stavb, stavb za šport, garažne hiše, vodnih parkov. Dovoljena je gradnja podzemnih in nadzemnih povezav s stavbami v sosednji enoti T9 in T6.
Zelene površine: Prvenstveno so dopustna športna igrišča ter drugi gradbeno inženirski objekti za prosti čas, v manjšem delu pa je možna gradnja servisnih objektov (slačilnice, skladišča, toalete). Znotraj območja zelenih površin so kot konzole oziroma previsi v višini nivoja regionalne ceste dopustni nastanitveni objekti. Pod nivojem regionalne ceste gradnja stavb na območju zelenih površin ni dovoljena
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: Za garažno hišo pod nivojem regionalne ceste je določena posebna gradbena meja, ki zamaknjena proti vzhodu in sega do regionalne ceste, na zahodu pa je od Toplice odmaknjena povprečno 50 metrov in sicer v liniji JZ fasade gasilskega doma. Za nastanitvene lamele je določena gradbena meja do katere lahko objekti nad nivojem regionalne ceste segajo, od regionalne ceste je oddaljena 12 m, nad območje zelenih površin pa lahko segajo zgolj konzolno.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina novih stavb naj ne presega višine treh etaž nad nivojem regionalne ceste ter treh etaž pod nivojem regionalne ceste.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe (celotne enote urejanja): nad terenom 0,9, pod terenom 1,5.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti (celotne enote urejanja): nad terenom 0,3, pod terenom 0,5.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo. Garažna hiša naj bo v celoti vkopana, proti Toplici pa se naj zaključi s transparentno fasado in z javnim programom, ki se naveže na odprti prostor

in športno rekreacijske vsebine. Nastanitvene lamele nad nivojem terena morajo biti v podolgovati smeri obrnjene pravokotno na Toplico, čez garažo pa naj segajo konzolno največ 10 metrov. Nastanitvene lamele naj bodo medsebojno razmaknjene minimalno za širino lamele. Streha garaže naj bo ravna in se naj uporabi kot javni ali poljavni odprt prostor.

Oblikovne poteze posameznih objektov:

Garažni del je potrebno v celoti vkopati, prednja fasada proti Toplici naj bo steklena, tukaj naj bodo tudi povezave z odprtim delom, morebitna potreba po bazenih se naj izvede v tem delu ali najvišje do nivoja pritličnega dela nastanitvenih lamel.

Nastanitvene lamele naj bodo oblikovane sodobno, čim bolj vitko. Materiali naj bodo naravni, prevladuje naj les, zaželeno so ozelenjene fasade in sicer zaradi zlitja s parkom.

Tipologija objektov: lamelna gradnja na vkopani garažno servisni platformi.

Morfološka struktura: Potrebno je ohranjati obstoječo podobo gradnje v zelenju.

Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celostno podobo.

Površine za mirujoči promet: Motorni promet se v celoti rešuje v sklopu garažne hiše pod nivojem terena.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.

- **parcelacije**

Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabijo obstoječe ceste.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.12. T12/ Območje Zimzelen

- **obseg**
zajema območje zahodno od Term Topolšica.
- **podrobnejša namenska raba**
Območja stanovanj: stanovanjske površine za posebne namene.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine, domovi za starejše, oskrbovana stanovanja, garažne stavbe.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: na jugu območja je določena gradbena meja do katere lahko objekti segajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni gabariti objektov se določijo glede na potrebe, nove stavbe naj bodo podolgovate. Višina novih stavb naj ne presega višine treh etaž nad nivojem terena.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 2,4.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,6.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti.
Tipologija objektov: prostostoječa gradnja večjih objektov. Nove stavbe naj bodo praviloma oblikovane podolgovato v smeri sever – jug.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se naj umesti na severno stran objektov, lahko je pa tudi v sklopu objekta pod nivojem terena garažna hiša.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabijo obstoječe ceste.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.13. T13/ za Mladiko

- **obseg**
zajema območje severno od Mladike.
- **podrobnejša namenska raba**
Posebna območja: površine za turizem
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja turističnih objektov, stavb splošnega družbenega pomena, stavb za šport ter objektov za šport rekreacijo in prosti čas. Dovoljena je gradnja podzemnih in nadzemnih povezav s stavbami v enoti T6.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Odmiki se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Medsebojni odmiki objektov: Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.
Regulacijske črte: /
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: določijo se glede na potrebe
Tlorisni in višinski gabariti: Tlorisni gabariti objektov se določijo glede na potrebe. Višina novih stavb naj ne presega višine treh etaž nad nivojem terena.
Zmogljivost objektov: /
Faktor izrabe: 2,4.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: 0,6.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo objektov v zelenju. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor ter se mora skladati z obstoječo. Dovoljena je tudi gradnja stavbe večjih tlorisnih dimenzij. Posebej je potrebno paziti na višino, da ne preglasi stavb v enoti T6.
Oblikovne poteze posameznih objektov: gradnja naj bo usklajena z obstoječimi objekti in jih ne sme preglasiti.
Tipologija objektov: prostostoječa gradnja večjih objektov.
Morfološka struktura: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.
Površine za mirujoči promet: Motorni promet se v največji možni meri rešuje v sklopu garažne hiše v enoti T9 ali T11, lahko je pa tudi v sklopu objekta pod nivojem terena garažna hiša.
Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.
 - **parcelacije**
Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.
- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**
 - **prometne ureditve**

Za napajanje območja se uporabijo obstoječe ceste.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.14. T14/ Topolšica center

- **obseg**
Enota urejanja zajema območje v centru naselja, okoli novega gasilskega doma.
- **podrobnejša namenska raba**
Osrednje območje centralnih dejavnosti: preplet trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dopustne so enostanovanjske in večstanovanjske stavbe, gostinske stavbe, upravne in pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov, začasnih objektov namenjenih sezonski turistični ponudbi in prireditvam, spominskih obeležij in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohraniti, pri novogradnjah pa morajo biti ti odmiki najmanj 4m oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Medsebojni odmiki objektov: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohraniti, pri novogradnjah pa morajo biti ti odmiki najmanj 8m oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Regulacijske črte: Določena so gradbene meje ob cesti, ki od roba vozišča znaša 10 metrov, na območju drevoreda pa 15 m in je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: Prostornina enostanovanjskih stavb lahko znaša največ do 2000 m³, večstanovanjskih do 8000 m³, pri obstoječih stavbah pa se lahko upošteva obstoječa prostornina.
Tlorisni in višinski gabariti: Enostanovanjske stavbe imajo lahko tlorisne gabarite do največ 300 m² in etažnosti do K+P+1+M. Večstanovanjski objekti so lahko široki do največ 15.00 m, dolžina ni določena, etažnost pa ne sme presegati K+P+2+M.
Zmogljivost objektov: /.
Faktor izrabe: max. FI 1,8.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: max. FZ 0,9.
Delež odprtih bivalnih površin: potrebno je ohraniti obstoječega.
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohraniti obstoječo podobo, pri čemer pa je potrebno to območje oblikovno urbanizirati ter ga narediti mestnega.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Ohraniti je potrebno obstoječe kvalitetne oblikovne poteze posameznih objektov. Pri novogradnjah pa je potrebno upoštevati, da morajo biti objekti oblikovani sodobno, pri čemer morajo biti fasade pastelnih svetlih tonov oziroma v naravni barvi materiala. Strehe so lahko dvokapnice ali ravne.
Tipologija objektov: Pri enostanovanjski gradnji naj bodo to enodružinske hiše ali dvojčki. Prvenstveno je pri večstanovanjski gradnji dovoljena gradnja blokov oziroma

manjših stolpičev. Pri ostali gradnji pa naj bodo mestni objekti, ki s tipologijo zasledujejo svojo funkcijo.

Morfološka struktura: Ohraniti je potrebno obstoječ kvaliteten morfološki vzorec gradnje v zelenju, pri čemer se delež zelenih površin naj ne zmanjšuje.

Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter izrazito mestno.

Površine za mirujoči promet: Vsak objekt si mora znotraj svoje parcele namenjene gradnji zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Parkirna mesta za večstanovanjske objekte je možno zagotoviti tudi na skupnih parkirnih površinah.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe mesta.

- **parcelacije**

Za enostanovanjsko gradnjo mora biti gradbena parcela velika najmanj 300 m², pri večstanovanjskih in ostalih stavbah pa 1000 m².

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Predvidena je gradnja nove prometnice v nadaljevanju mimo gasilskega doma preko Toplice do apartmajskega naselja.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

Znotraj celotne enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitve grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.15. T15/ območja individualne gradnje

- **obseg**
Enota urejanja zajema več območij znotraj naselja Topolšica, kjer prevladuje individualna stanovanjska gradnja.
- **podrobnejša namenska raba**
Območja stanovanj – stanovanjske površine: dopusten je preplet stanovanjskih površin, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dopustne so enostanovanjske stavbe ter dvostanovanjske stavbe.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, medsosedske ograje, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohranjati, pri novogradnjah pa morajo biti ti odmiki najmanj 4m oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Medsebojni odmiki objektov: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohranjati, pri novogradnjah pa morajo biti ti odmiki najmanj 8m oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Regulacijske črte: Določena je gradbena meja, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Ob glavni cesti znaša od roba vozišča 10 m, ob obstoječih in predvidenih lokalnih in notranjih dovoznih cestah pa 5.00 m.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: Prostornina enostanovanjskih stavb lahko znaša največ do 2000 m³, pri obstoječih stavbah pa se lahko upošteva obstoječa prostornina.
Tlorisni in višinski gabariti: Enostanovanjske stavbe imajo lahko tlorisne gabarite do največ 300 m² in etažnosti do K+P+1+M.
Zmogljivost objektov: /.
Faktor izrabe: max. FI 1,2.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: max. FZ 0,6.
Delež odprtih bivalnih površin: /
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Topolšica že ima kvalitetno podobo stanovanjske soseske. Le to je potrebno pri nadaljnjih posegih v prostor ohranjati.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Pri novogradnjah je potrebno upoštevati, da morajo biti objekti oblikovani sodobno, pri čemer morajo biti fasade pastelnih svetlih tonov oziroma v naravni barvi materiala. Strehe so lahko dvokapnice ali ravne. Pri dvokapnicah mora pri gradnji v hribu sleme potekati vzporedno s potekom plastnic.
Tipologija objektov: Dovoljena gradnja samostojnih hiš, vrstnih hiš ali dvojčkov.
Morfološka struktura: Vzdrževati je potrebno morfološki vzorec prostostojne gradnje v zelenju.
Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter izrazito mestno. Medsosedska ograja je lahko visoka največ do 1.80 m.
Površine za mirujoči promet: Vsak objekt si mora znotraj svoje parcele namenjene gradnji zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe.

- **parcelacije**

Parcela namenjena gradnji naj bo velika najmanj 300 m² in največ 1000 m².

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Skozi enoto urejanja je predvidena gradnja novih dovoznih cest, ki bodo napajale predvidene objekte. Ostala prometna mreža ostaja nespremenjena.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje. Na območju širitve je potrebno dograditi obstoječ vodovod.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

Znotraj celotne enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

3.2.16. T16/ območje starega gasilskega doma

- **obseg**
Enota urejanja zajema območje bivšega gasilskega doma ter osnovne šole Topolšica.
- **podrobnejša namenska raba**
Osrednje območje centralnih dejavnosti: preplet trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja
- **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**
 - **namembnost stavb**
Vrste objektov glede na namen: Dopustne so gostinske stavbe, upravne in pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe splošnega družbenega pomena.
Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov, začasnih objektov namenjenih sezonski turistični ponudbi in prireditvam, spominskih obeležij in urbane opreme.
Vrste gradenj: Dopustne so, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti, gradnje novih objektov so dovoljene le izjemoma kot dopolnitev obstoječim
 - **lega objektov**
Odmiki od sosednjih zemljišč: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohraniti, novi odmiki pa se določijo po strokovni presoji.
Medsebojni odmiki objektov: Upoštevati je potrebno že obstoječe odmike, ki jih je načeloma potrebno ohraniti, novi odmiki pa se določijo po strokovni presoji.
Regulacijske črte: Določena je gradbene meja ob cesti, ki od roba vozišča znaša 10 metrov in je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo.
 - **velikosti objektov**
Prostornine objektov: Pri obstoječih stavbah se upošteva obstoječa prostornina, dopolnilne novogradnje morajo imeti manjši volumen.
Tlorisni in višinski gabariti: obstoječe stavbe se držijo obstoječega tlorisa, nove pa se le temu podreajo.
Zmogljivost objektov: /.
Faktor izrabe: max. FI 1.2.
Faktor gradbene prostornine: /
Faktor zazidanosti: max. FZ 0,6.
Delež odprtih bivalnih površin: potrebno je ohraniti obstoječega.
 - **oblikovanje objektov**
Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Znotraj območja sta zaščitena tako osnovna šola kot stari gasilski dom, kjer gre za profano stavbno dediščino iz druge četrtine 20. stoletja. Potrebno je ohraniti obstoječo podobo, pri čemer pa je potrebno to območje oblikovno urbanizirati ter ga narediti mestnega.
Oblikovne poteze posameznih objektov: Za vse posege na zaščitениh objektih si je potrebno pridobiti soglasje zavoda za varstvo kulturne dediščine. Ohraniti je potrebno obstoječe kvalitetne oblikovne poteze posameznih objektov. Pri novogradnjah pa je potrebno upoštevati, da morajo biti objekti oblikovani sodobno ter podrejeni obstoječim, pri čemer morajo biti fasade pastelnih svetlih tonov oziroma v naravni barvi materiala. Strehe so lahko dvokapnice ali ravne.
Tipologija objektov: Potrebno ohraniti obstoječo tipologijo gradnje v odprtem prostoru, nove stavbe se praviloma umestijo za obstoječe.

Morfološka struktura: Ohraniti je potrebno obstoječ kvaliteten morfološki vzorec gradnje v zelenju, pri čemer se delež zelenih površin naj ne zmanjšuje.

Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter izrazito mestno.

Površine za mirujoči promet: Vsak objekt si mora znotraj svoje parcele namenjene gradnji zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe.

- **parcelacije**

Ohraniti je potrebno obstoječo parcelacijo.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Ostaja obstoječa.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

Znotraj celotne enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.