

OSNUTEK

za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP GL-150
(del stanovanjske soseske Tabor)

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Vrhnika, oktober 2025



NAROČNIK:

MODNI CENTER d.o.o.
Rožna ulica 30, 1330 Kočevje

PRIPRAVLJAVEC
PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Logatec
Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec

IZDELOVALEC
PROSTORSKEGA AKTA:

**S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.**
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:

**Občinski podrobni prostorski načrt za del
EUP GL-150 (del stanovanjske soseske Tabor)**

OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Logatec, Gornji Logatec

PREDMET PROJEKTA:

OSNUTEK
za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za stanovanjsko sosesko Tabor

FAZA PROJEKTA:
ŠTEVILKA PROJEKTA:

Osnutek
26/20-OPPN

IZDELOVALEC:

**S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in nadzor
pri gradnji objektov, d.o.o.**
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

DIREKTOR:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

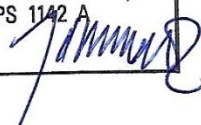
S.M.STUDIO
S.M. STUDIO d.o.o.
KROŽINA POT 3, 1360 VRHNIKA



ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Matjaž Jakše, univ. dipl. inž. Arh., ZAPS 11142-A

MATJAŽ JAKŠE
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1142 A



SODELOVALI:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

DATUM:

Vrhnika, oktober 2025

KAZALO

NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	4
IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	5
1 ODLOK	6

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Za pripravo OPPN, smernice in mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o pripravi Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP GL-150 (del stanovanjske soseske Tabor), podajo naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
- NIJZ, Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana;
- Zavod RS za varstvo narave, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana;
- Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana;
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana;
- Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana;
- Javno podjetje Komunalno podjetje Logatec, Tržaška cesta 27, 1370 Logatec;
- Občina Logatec, Tržaška cesta 50A, 1370 Logatec.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

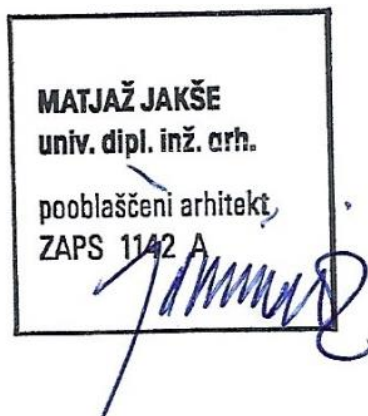
IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Matjaž Jakše, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da je občinski podrobni načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju urejanja z OPPN oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.



26/20-OPPN

Matjaž Jakše, univ.dipl.inž.arh.

1 ODLOK

Na podlagi 118. in 119. člena ter druge alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora – Zurep-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20, 6/25)) je Občinski svet Občine Logatec na ___ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

O občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP GL-150 (del stanovanjske soseske Tabor)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (izrazi)

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

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, ki označujejo posameznike in ki so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen (predmet odloka)

- 1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del »Stanovanjske soseske Tabor« (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- 2) Ta odlok določa:
 - območje OPPN,
 - opredelitev podrobnejše namenske rabe prostora,
 - načrt gradbenih parcel,
 - urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev,
 - pogoje glede gradnje prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture,
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve in dopustna odstopanja,
 - rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - usmeritve za določitev meril po prenehanju veljavnosti OPPN in
 - ukrepe zemljiške politike.
- 3) OPPN je izdelalo podjetje S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in nadzor pri gradnji objektov, d. o. o., št. projekta 26/20-OPPN.

3. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za vodne ureditve ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture ter druge ter druge javne gospodarske infrastrukture.

4. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) Ta odlok vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del odloka vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:
 - Risba 00: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Namenska raba prostora, merilo 1:5000,
 - Risba 01: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Namenska raba prostora, merilo 1:1000,
 - Risba 02: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Prikaz GJI, merilo 1:1000,
 - Risba 03: Območje OPPN, merilo 1:500,
 - Risba 04: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:1000,
 - Risba 05: Ureditvena situacija, merilo 1:500,
 - Risba 06a: Prikaz poteka priključkov na GJI, merilo 1:500,
 - Risba 06b: Prikaz poteka priključkov na GJI, merilo 1:1000,
 - Risba 07: Prikaz prometne ureditve, merilo 1:500,
 - Risba 08: Prikaz ureditev za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, merilo 1:500,
 - Risba 09: Načrt parcelacije,
 - Risba 10: Priloga 1.
 - Risba 11: Prikaz višinske zasnove, merilo 1:250.
- (4) Spremljajoče gradivo OPPN:
 - izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage,
 - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - obrazložitev in utemeljitev OPPN,
 - povzetek za javnost,
 - izjava odgovornega prostorskega načrtovalca,
 - elaborat ekonomike.

II. OBMOČJE OPPN

5. člen

(ureditveno območje OPPN)

- (1) Ureditveno območje OPPN zajema celoten del enote urejanja prostora z oznako GL-150, s podrobnejšo namensko rabo prostora SSs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava).
- (2) Ureditveno območje OPPN obsega zemljišče s parc. št.: 316/1, 316/12, 316/13, 316/19 in 319, vse k.o. 2015 – Gorenji Logatec, površine 9541m².
- (3) Območje OPPN je prikazano v grafičnem delu OPPN, Risba 03: Območje OPPN, M 1:500.

III. VPLIVI IN POVEZAVE

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN se nahaja severno od vaškega jedra Gorenjega Logatca, na robu obstoječe stanovanjske pozidave. Na severu, SV in JV meji na obstoječo poselitve v EUP GL-152, na jugu meji na območje z obstoječo poselitvijo v EUP GL-146, na zahodni strani pa na območje gozda in kmetijskih površin v EUP OP-2.
- (2) Območje OPPN predstavlja vrzel v obstoječi pozidavi na nagnjenem terenu.



- (3) Območje je dostopno po javni poti JP 726766. Po javni poti poteka obstoječa komunalna infrastruktura, na katero bodo priključene načrtovane stavbe.
- (4) V območju je predvidena izgradnja stanovanjskih stavb (SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava). Območje bo organizirano v obliki soseke, sorodne po strukturi, stavbnem tipu in oblikovanju.
- (5) Vplivi in povezave so prikazani v grafičnem načrtu, Risba 04: Prikaz vplivov in povezav s soslednjimi območji, M 1: 1000.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(podrobnejša namenska raba prostora v območju OPPN)

- (1) Na območju OPPN so dopustne osnovne dejavnosti:
- bivanje in spremljajoče dejavnosti.
- (2) Na območju OPPN so dopustne dopolnilne dejavnosti:
- centralne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, poslovno - storitvene dejavnosti, šolstvo, zdravstvo, znanost, šport, kultura, uprava, sodstvo, ipd.),
 - druge dejavnosti (le tiste dejavnosti, ki služijo tem območjem).
- (3) Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in druga dela:
- gradnja novih objektov,
 - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
 - rekonstrukcije in odstranitve,
 - vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
 - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

8. člen

(dopustni objekti)

- (1) V Območju OPPN so dopustni naslednji objekti, skladno s klasifikacijo CC-SI:
- 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11200 Dvostanovanjske stavbe,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, samo rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine s prostornino do 20m³ (sem ne spada noben rezervoar radioaktivnih ali nevarnih snovi ter nevarnih odpadkov),
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
 - 21122 Parkirišča izven vozišča,
 - 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi,
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
 - 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
 - 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev: oporni zidovi le za gradnjo javne prometne in gospodarske infrastrukture.
- (2) V stanovanjskih stavbah je del stavbe v obsegu do največ 50 % skupne neto tlorisne površine stavbe dopustno urediti, skladno s klasifikacijo CC-SI:
- 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (samo ambulante).
- Za te dejavnosti ni potrebno zagotavljati dodatnih parkirnih mest.

9. člen

(enostavni in nezahtevni pomožni objekti)

Na območju OPPN je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- ENOSTAVNI POMOŽNI OBJEKTI:
 - o majhne stavbe za lastne potrebe, kot so: lopa, uta, nadstrešnica, drvarnica, pokrita letna kuhinja, savna, fitnes,
 - o bazen,
 - o ograje z višino največ do 2,20 m, razen vzdolž cestnega koridorja, kjer je ograja lahko visoka največ 1,40m,
 - o oporni zid v primeru premeščanja višinske razlike med zemljišči, do višine 1,00 m ali oporni zid z ograjo do skupne višine 2,20 m,
 - o rezervoar za vodo, ki je v celoti vkopan,
 - o urbana oprema,
 - o garaža
 - o otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki.
- NEZAHTEVNI POMOŽNI OBJEKTI:
 - o majhne stavbe za lastne potrebe, kot so: lopa, uta, nadstrešnica, drvarnica, pokrita letna kuhinja, savna, fitnes,
 - o garaža
 - o oporni zid v primeru premeščanja višinske razlike med zemljišči, do višine 1,50 m ali oporni zid z ograjo do skupne višine 2,70 m. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 metra, je treba oporni zid izvesti v kaskadah,
 - o rezervoar za vodo, ki je v celoti vkopan,
 - o otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Tipologija zazidave v območju OPPN obsega zemljišče za gradnjo prostostoječih stanovanjskih hiš, ki so pozicionirane vzdolž predvidene dovozne ceste, ki predstavlja razširitev prometnega omrežja.
- (2) Koncept urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih rešitev za posamezno gradbeno parcelo (v nadaljnjem besedilu: GP):
 - GP od 1 do 10: novogradnja eno ali dvostanovanjskih stavb, etažnosti največ P+1+M;
 - GP 11: ureditev zelenih parkovnih površin;
 - GP 12: ureditev peš povezave do parkovnih površin;
 - GP 13: ureditev prometnih površin z GJI.
- (3) V območju OPPN so določene regulacijske črte - gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM), ki predstavljajo razpoložljivi prostor, znotraj katerega je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb. Stanovanjske stavbe se s svojim najbolj izpostavljenim delom lahko dotikajo gradbene meje, ne smejo pa je preseči.
- (4) GM določa črto, ki jo vse etaže nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča pri čemer lahko čez GM segajo:
 - tehnološka oprema oz. naprave, ki pa morajo biti od sosednjih zemljišč odmaknjene najmanj 1,0 m.
- (5) Izven območja GM se lahko gradijo podporne konstrukcije in pomožni objekti.
- (6) Zunanje površine okoli stavbe predstavljajo uvoz, urejeno parkirišče ter tlakovane in zelene površine.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Pogoji za oblikovanje stavb v območju OPPN so:
- Vsaka stavba je lahko sestavljena iz primarnega in sekundarnega kubusa, pri čemer mora biti sekundarni kubus oblikovno podrejen primarnemu.
 - Fasade stavb morajo biti usklajene v barvah in materialih. Fasade morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov, lahko so delno lesene in/ali obložene s ploščami. Lahko so horizontalno ali vertikalno členjene. Fasadni omet mora biti iz spektra belih, sivih ali različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Žive barve niso dovoljene.
 - Barva fasade mora biti določena v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
 - Dovoljene so pravokotne členitve fasad.
 - Strehe primarnih kubusov morajo biti dvokapne z naklonom od 30° do 45° in slemenom, vzporednim s plastnicami terena. Strehe sekundarnih kubusov morajo biti ravne.
 - Pri mansardah je za osvetljevanje dovoljena uporaba strešnih oken in svetlobnikov. Frčade niso dovoljene.
 - Na vseh objektih je dopustna namestitev sončnih kolektorjev ali sončnih celic. Namestitev ne sme presegati višine slemena strehe. Priporočena je vgradnja v ravnini strešine. V primeru namestitve na ravno streho se naklon kolektorjev ali sončnih celic prilagodi tehnologiji.
 - Ograje balkonov in teras morajo biti na posamezni stanovanjski enoti oblikovane enotno oziroma morajo biti oblikovno usklajene.
 - Klimatske naprave in tehnične naprave na strehah in stenah morajo biti oblikovno zastrte. Elektro omarice, omarice plinskih ali telekomunikacijskih naprav in drugih tehničnih naprav je treba namestiti tako, da so javno dostopne. Praviloma naj ne bodo nameščene na uličnih fasadah objektov in naj ne ovirajo preglednosti prometnih površin.
- (2) Pogoji za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih stavb:
- Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo. Lahko so samo enoetažni, pokriti z ravno streho ali z enokapno streho, ki mora biti vsaj s treh strani obdana z atiko.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- Ograje so lahko kovinske ali žičnate. Kovinske ograje so lahko izvedene samo kot vertikalne palice. Žičnate ograje morajo biti obvezno ozelenjene. Dovoljene so žive meje. Za zasaditve naj se uporabijo listopadne vrste rastlin. Zasaditev iglavcev ni dovoljena. Ograja vzdolž ceste je lahko samo kovinska (glej Prilogo 1), prašno barvana v RAL 7038.
- Višinske razlike med zemljišči in posameznimi zunanjimi ureditvami naj bodo, kjer je to mogoče, urejene s travnatimi brežinami.
- Oporni in ločilni zidovi so betonski, intenzivno ozelenjeni ali štokani (glej Prilogo 1).
- Žive meje, ograje in oporni in ločilni zidovi ne smejo segati v polje preglednosti ceste.
- Površina vseh stavb skupaj na posameznem zemljišču, namenjenemu gradnji, lahko obsega največ 40% površine zemljišča, namenjenega gradnji (FZ je največ 40%).
- Delež zelenih površin mora znašati vsaj 20 % površine zemljišča, namenjenega gradnji.
- Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevanih zelenih površin, določenih v tem odloku.
- Zasaditev na zelenih površinah je treba izvesti z večinoma obstoječo vegetacijo oziroma funkcionalnimi drevesi. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.
- Vsaka posamezna stavba mora imeti urejeno odvajanje odpadne padavinske vode na pripadajoči gradbeni parceli.
- Nova dostopna cesta mora imeti urejeno odvajanje odpadne padavinske vode na pripadajoči zemljiški parceli.
- Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na cesto in iz ceste na zemljišče, ki je namenjeno gradnji stavbe. Uredijo se na

- podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste. Manipulacija vozil mora biti zagotovljena na zemljišču izven ceste. Minimalni radij za posamezno vozilo (R) znaša 5,8 m.
- Minimalna širina dovoza s ceste za enostanovanjske stavbe je najmanj 3,5 m, za dvostanovanjske stavbe pa najmanj 5 m.

13. člen
(velikost in zmogljivost objektov)

- (1) Bruto tlorisni gabarit primarnega kubusa stavbe (pk) znaša največ 7,0m x 12,6m, pri čemer mora biti daljša stranica vzporedna s plastnicami oziroma z novo dostopno cesto. Bruto tlorisni gabarit sekundarnega kubusa stavbe (sk1) znaša največ 5,6m x 9,0m, pri čemer mora biti daljša stranica vzporedna s plastnicami oziroma z novo dostopno cesto. Objekti na gradbenih parcelah 1, 2 in 3 imajo na krajši stranici primarnega kubusa lahko dodan še en sekundarni kubus (sk2) katerega bruto tlorisni gabarit znaša največ 4,5m x 3,5m.
- (2) Višinski gabariti in etažnost primarnega kubusa stavbe lahko obsegajo največ pritličje (P), nadstropje (1N) in mansardo (M). Največja dovoljena višina primarnega kubusa stavbe je 11,50 m.
- (3) Višinski gabarit sekundarnega kubusa znaša največ pritličje (P) in nadstropje (1N). Etažnost sekundarnega kubusa mora biti vsaj za eno etažo nižja od etažnosti primarnega kubusa. Velja za (sk1) in (sk2).
- (4) Regulacijski elementi:
 - Vsi manj zahtevni objekti se morajo zgraditi skladno z načrtovanimi odmiki oziroma z gradbeno mejo, ki je določena z grafičnim načrtom Risba št. 05: Ureditvena situacija.
 - Vsi enostavni in nezahtevni objekti, ki predstavljajo majhne stavbe za lastne potrebe se zgradijo z minimalnim odkom 1,50 m od roba sosednje parcele in 2,00 m od roba javne površine (ceste). Za odkom od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta.
 - Če je sosednje zemljišče cesta oziroma pločnik, se zunanji rob ograje vzdolž ceste postavi z minimalnim odkom 1 m od parcelne meje ceste oziroma pločnika.
 - Os ograje, ločilnega in podpornega zida se postavi na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Ob gradnji morata soseda eden drugemu na sosednji parceli vzpostaviti prvotno stanje. Ta določba ne velja, če je sosednje zemljišče cesta oziroma pločnik.
 - Osnovni gabariti objektov so razvidni iz grafičnih načrtov Risba št. 05: Ureditvena situacija.

V. NAČRT GRADBENIH PARCEL

14. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na načrtovane gradbene parcele (v nadaljnjem besedilu: GP).
- (2) Načrt GP je prikazan v grafičnem delu OPPN, Risba 08: Načrt parcelacije, M 1:500.

VI. POGOJI GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA JAVNO GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO
IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen
(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Motorni promet:
 - Območje OPPN je dostopno preko kategorizirane občinske ceste - javne poti JP 726766 – Zadružna pot, ki se na JV priključuje na državno cesto G2 102, Tržaška cesta. Predvidene stanovanjske stavbe se prometno priključujejo na predvideno novo dostopno cesto, ki poteka v območju OPPN med objekti.
 - Predvidena računsko hitrost za določitev minimalnih elementov in prečnih sklonov vozišča je 40 km/h. Situacijski in višinski potek ceste se izvede skladno z zasnovo ureditve območja.

- Širina prostega prečnega profila dostopne ceste znaša 1 x zarisan koridor za pešce in kolesarje 1,00 m + 2 x vozni pas 2,25 m = skupaj 5,50 m. Dostopna cesta bo zaključena z obojestranskimi robniki, z razširitvami v ovinkih.
 - Pri načrtovanju cestnih priključkov je potrebno zagotavljati zadostno preglednost.
 - Novozgrajena cesta mora omogočati dostop in obračanje vozil za gradnjo, odvoz odpadkov in požarno varnost.
 - Potrebno je zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinskih odpadnih voda z vozišča.
 - Ob vozišču je potrebno predvideti javno razsvetljavo.
- (2) Mirujoči promet:
- Na zemljišču, namenjenemu gradnji, je treba ob vsaki enostanovanjski stavbi urediti vsaj tri (3) parkirna mesta, ob vsaki dvostanovanjski stavbi pa vsaj štiri (4) parkirna mesta. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi znotraj stanovanjske stavbe. Za dejavnosti, ki jih je dovoljeno urediti znotraj stanovanjskih stavb, ni potrebno zagotavljati dodatnih parkirnih mest.
- (3) Kolesarski in peš promet:
- Kolesarski promet se lahko odvija tudi po površinah za motorni promet. Za pešce je zarisan koridor.

16. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN:
- Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Komunalna oprema se nahaja v območju urejanja ali na robu območja. Opremiti ga je potrebno s priključki na vodovodno, elektroenergetsko in TK omrežje ter zagotoviti odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Komunalni, energetska in telekomunikacijski vodi morajo predvidoma potekati po površinah v javni rabi.
 - V primeru, ko potek po površinah v javni rabi ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
 - Trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur.
 - Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
 - Bodoče objekte v območju urejanja bo potrebno priključiti na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Območje prostorskega načrta ni v celoti opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Pred izvedbo novih posegov v prostor je potrebno zemljišča predvidena za gradnjo opremiti z gospodarsko javno infrastrukturo.
 - Pred priključevanjem predvidene nove gospodarske javne infrastrukture za potrebe dotične stanovanjske soseske na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo je potrebno zaradi dotrajanosti le to obnoviti.
 - Pri odvajanju padavinskih odpadnih vod je potrebo upoštevati ukrepe za zmanjšanje dotoka padavinskih odpadnih vod z območja predvidene nove poselitve, in sicer bodisi z izvedbo ravnih zelenih streh ali z akumulacijo padavinske odpadne vode ob objektih in izvedbo utrjenih površin ob objektih s tlakovanjem s poroznimi oziroma vodopropustnimi tlaki.
 - Investitor mora od izvajalca posamezne javne službe pridobiti tudi soglasje k podrobnim rešitvam gospodarske javne infrastrukture na podlagi projektne dokumentacije za vso komunalno infrastrukturo. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati obstoječe stanje in predvideno stanje komunalnih vodov.
- (2) Vodovod:
- Predvidena je navezava na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na vzhodu območja urejanja.
- (3) Kanalizacija:
- Predvidena je navezava na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka v cesti na vzhodu območja urejanja.

- Možna je ureditev ponikovalnice za posamezni objekt, ki pa mora biti ustrezno dimenzionirana in locirana na pripadajočem zemljišču, namenjenemu gradnji.
 - Padavinske odpadne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin morajo imeti urejen odtok vode brez posledic na sosednja zemljišča.
- (4) Ravnanje z odpadki:
- Komunalne odpadke se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom. Odlaganje odpadkov naj se uredi tako, da ne bo privabilo živali, še posebej rjavega medveda.
 - Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje, se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.
- (5) Elektroenergetsko omrežje:
- Napajanje predvidenih stavb na obravnavanem ureditvenem območju se bo zagotovilo preko obstoječega omrežja v cestnem telesu na vzhodni strani.
 - Do izrabe obstoječih elektroenergetskih kapacitet je možen priklop predvidenih posameznih stavb na obstoječe elektroenergetsko omrežje.
 - Omrežje se gradi izključno v kabelski izvedbi. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti izveden s samodejnim odklopom napajanja.
 - Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.
 - Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter izdelati upravno, gradbeno in tehnično dokumentacijo.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen

(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)

Gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev lahko investitorji izvajajo v različnih časovnih etapah. Etape gradnje morajo predstavljati funkcionalno zaključene celote. Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja za posamezen stanovanjski objekt je pridobljeno uporabno dovoljenje za cestno, komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo v skladu z OPPN ter predana komunalna infrastruktura upravljavcu, v skladu z določbami v Pogodbi o opremljanju, ki se jo sklene z investitorjem.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

18. člen

(usmeritve za ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Celotno območje OPPN spada v območje evidentirane enote nepremične kulturne dediščine: Logatec - Arheološko najdišče Longaticum (arheološko najdišče, EID 1-11102).
- (2) Na površini OPPN-ja, ki še ni bila raziskana, parc. št. 316/1 in 316/12, k.o. Gorenji Logatec, se izvedejo arheološke raziskave ob gradnji.
- (3) Drevesa se lahko posekajo, odstranjevanje koreninskega spleta lahko poteka samo ob spremljavi izbranega arheologa.
- (4) Po določilu 34. člena ZVKD-1 in v skladu s 134. členom ZVKD-1 mora arheološke raziskave zagotoviti investitor posega v prostor.
- (5) Investitor mora za arheološke raziskave in odstranitev arheološke ostaline pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja za poseg.
- (6) Zaradi priprave strokovnega konservatorskega nadzora je investitor (oz. izvajalec) o točnem datumu zemeljskih del dolžan pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS sedem dni pred samim pričetkom del. Stroški strokovnega arheološkega nadzora ne bremenijo investitorja.

19. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov)

(1) Varstvo vode, tal in podtalnice:

- Na območju OPPN ni evidentiranih vodotokov, območje ne posega na vodovarstvena območja.
- Obvezno je izvajanje ukrepov za preprečitev emisij snovi v površinske vode, podtalnico in tla, ki jih določajo veljavni zakonski in podzakonski akti, predvsem s področja ravnanja z gradbenimi odpadki in področja varovanja površinskih vod ter področja varovanja tal in podtalnice, pri čemer gradbenih materialov in gradbenih odpadkov ni dovoljeno raztresati oziroma razlivati.
- Padavinske odpadne vode iz strešin ter utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, se odvajajo v mešani sistem kanalizacije oziroma, če je to mogoče, s ponikanjem.
- Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvidevajo veljavni zakonski in podzakonski akti.
- V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.
- Varovati in trajnostno upravljati je treba z vsemi tlemi, ne glede na rabo. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se v čim manjši meri prekriva z nepropustnimi materiali in posega na ali v tla le v obsegu in do globine tal, ki sta nujno potrebna.
- Zagotoviti je treba sanacijo in revitalizacijo degradiranih tal. Vsa, zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasni gradbenih površinah. Po končanih posegih se mora preveriti stanje tal z namenom, da se določi, ali je bila sanacija degradiranih tal zaradi posegov primerno izvedena. Posegi v ali na tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev tal naj se izvajajo tako, da so tla čim manj degradirana. Pri izvajanju posegov je treba zgornji, neonesnažen, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od ostalih slojev tal. Prednostno se neonesnaženi zemeljski izkopi uporabijo v prvotnem stanju na kraju, kjer so bili izkopani. Neonesnažen del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih posegov, se mora torej v čim večji meri uporabiti za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin. Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati. Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti erozijo tal. Preprečiti je treba tudi erozijo zemeljskih izkopov. Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, na primer tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se na neutrjenih tleh opravljajo le v suhem vremenu.
- Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:
 - uporaba materialov in snovi, ki ne povzročajo onesnaženosti tal;
 - zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
 - preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
 - vsi transportni in gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;

- na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje in druge škodljive snovi).
- (2) Varstvo zraka:
- Načrtovane prostorske ureditve v območju OPPN ne bodo bistveno prispevale k emisijam škodljivih snovi v zrak.
 - Za ogrevanje se prednostno načrtuje priključevanje stavb na OVE (toplotne črpalke ipd.)
 - V času gradnje je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje. Smiselno naj se uporabijo določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč.
- (3) Varstvo pred hrupom:
- Območje OPPN je glede na opredelitev PNRP v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) uvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom.
 - Nova stanovanjska soseka ne predstavlja pomembnejšega vira hrupa za okolico. V času uporabe načrtovanih ureditev bo vir hrupa sama dejavnost. Za morebitne toplotne črpalke in prezračevalne naprave in ostale naprave, ki povzročajo hrup, ki je lahko v nočnem času zelo moteč, naj se lokacija le teh izbere s posebno pozornostjo.
 - Na območju OPPN bo vir hrupa v času gradnje gradnja sama. V času gradnje naj se okoliške prebivalce pravočasno in natančno obvesti o časovnem poteku in izvajanju najbolj hrupnih gradbenih del, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.
 - Gradnjo objektov in njihovo uporabo je potrebno izvesti tako, da uporabniki ne bodo izpostavljeni presežnim mejnim vrednostim kazalcev hrupa, predpisanih po veljavni zakonodaji.
- (4) Odpadki:
- Komunalne odpadke se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom.
 - Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje, se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.
- (5) Svetlobno onesnaževanje:
- Pri načrtovanju zunanje razsvetljave se zaradi preprečevanja svetlobnega onesnaževanja načrtuje uporabo takih svetilk, ki omogočajo osvetljava talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Uporabijo se žarnice s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja se načrtuje skladno z predpisi, ki določajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (6) Območje občine Logatec je prepoznano kot območje z možnostjo večje izpostavljenosti radonu v zaprtih prostorih, zato je treba gradnjo objektov načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbo. Pri gradnji je treba upoštevati Smernice za gradnjo radonsko varnih novih stavb novogradenj.

20. člen

(rešitve in ukrepi za ohranjanje narave)

Območje OPPN je sel osrednjega območja življenjskega prostora velikih zveri.

21. člen

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

- (1) V območju OPPN ni evidentiranih erozivnih in plazovitih območij.
- (2) Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti (VII. stopnja po MCS) in sicer projektni pospešek tal 0,200 (g). Tem lastnostim je potrebno prilagoditi tehnične rešitve gradnje oz. prostorske ureditve.
- (3) Zasnova varstva pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte mora biti zasnovana na protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe, ki so predpisani s področno zakonodajo.
- (4) Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja glede na predvideno namembnost območja in posamezne dejavnosti in programe, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara na sosednja poselitvena območja. Skladno s predpisi je treba:
- upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
 - zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje in načrtovati hidrantno omrežje s podzemnimi hidranti,

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali protipožarne ločitve,
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter zagotoviti dostope, dovoze, poti in delovne površine za gasilsko intervencijo.

(5) Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti.

(6) Obvezno je izvajanje ukrepov za preprečitev emisij snovi v tla (predvsem pred raztresanjem oz. razlivanjem gradbenih materialov), ki jih določajo veljavni področni predpisi predvsem s področja ravnanja z gradbenimi odpadki in področja varovanja tal in podtalnice.

IX. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

22. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.
- (2) Z uporabo odstopanj se ne sme spreminjati vpliv objektov in naprav na sosednje parcele ter načrtovani videz območja. Prav tako se ne smejo poslabšati bivalne in delovne razmere obravnavanega območja.
- (3) Zunanja ureditev objekta in interno cestno omrežje se lahko prilagajta arhitekturnim rešitvam objekta, pod pogojem, da nove rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so zanje pridobljena ustrezna soglasja.
- (4) Dopustna je tudi druga ureditev prometnega, energetskega, komunalnega in drugega gospodarskega omrežja, naprav in objektov, kot je določena v grafičnih prikazih, pod pogojem, da:
 - bodo pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, pri čemer pa se z njimi ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ali
 - ta odstopanja niso v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

23. člen (drugi pogoji in obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je izvajalec dolžan zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.
- (2) Investitor in izvajalec morata pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet oziroma zagotoviti, da med gradnjo prometna varnost ni slabša, in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (3) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.
- (4) Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vsečasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa mora odpeljati na ustrezno deponijo oziroma zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, plodno zemljo pa uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.
- (5) Poleg pogojev, ki jih predpisuje ta odlok, je treba upoštevati tudi vse pogoje in omejitve iz smernic, podanih k temu OPPN.

24. člen (posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

- (1) OPPN velja do izvedbe predvidenih prostorskih ureditev.
- (2) Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:
 - odstranitev naprav in objektov,
 - vzdrževanje objektov, manjše rekonstrukcije in rekonstrukcije,
 - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
 - spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na zemljišču, namenjenemu gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, skladno s parkirnimi normativi, določenimi v tem OPPN,
 - izvedba vrtine za geosondo.

XI. KONČNE DOLOČBE

25. člen (zbirka prostorskih aktov)

V zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu je za OPPN dodeljena identifikacijska številka: ????.

26. člen (hramba)

OPPN je izdelan v digitalni in analogni obliki. Hrani se na sedežu Občine Logatec in je dostopen javnosti skladno z zakonom.

27.člen (nadzor)

Nadzor nad zakonitostjo odloka izvaja pristojno ministrstvo, nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka pa opravlja pristojna inšpekcijska službe.

28. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu Občine Logatec.

Številka: ????????

Datum: ??????

Berto Menard, l.r.
ŽUPAN