

8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

8.1 Predmet in razlog za pripravo OPPN

Občina Logatec v svojem Občinskem prostorskem načrtu (OPN), načrtuje celovit in trajnostno usmerjen prostorski razvoj. V okviru teh usmeritev je bilo območje soseske Naklo prepoznano kot primerno za razvoj stanovanjske soseske, pri čemer se predvideva priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ki bo omogočil natančno načrtovanje prostorskih ureditev v skladu z dolgoročnimi cilji občine.

Strateški del OPN poudarja povečanje stanovanjskih kapacitet v urbanih območjih ob hkratnem zagotavljanju kakovostnega bivalnega okolja, ustrezne prometne in komunalne infrastrukture ter javnih površin. Eden izmed ključnih ciljev je uravnotežen prostorski razvoj, ki bo omogočal zadovoljitev stanovanjskih potreb prebivalcev ob hkratnem ohranjanju kulturne dediščine, naravnih vrednot in zelenih površin. V tem kontekstu priprava OPPN za sosesko Naklo predstavlja nujni korak za uresničitev teh ciljev, saj bo podrobneje opredelila urbanistično zasnovo območja, tipologijo gradenj, prometno in komunalno ureditev ter oblikovanje javnih in zasebnih površin.

Priprava OPPN je torej ključnega pomena za usmerjeno in kakovostno prostorsko načrtovanje območja, saj omogoča podrobnejšo določitev prostorskih izvedbenih pogojev, s čimer se zagotavlja skladnost novih ureditev s strateškimi cilji občine ter potrebami lokalne skupnosti.

8.2 Območje OPPN

Območje OPPN je velikosti cca 1,6 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 143/3, 143/4, 146, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 152, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 165, 166/1, 166/4, 205/2 vse k.o. 2016 Blekova vas.

Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni, prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.

8.3 Podlaga za pripravo OPPN

Pri pripravi OPPN so se upoštevali veljavni predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja in drugi povezani zakonski in podzakonski predpisi.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora ZUreP-3, se je začel s »Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150)«, ki ga je dne 27. 1. 2025 sprejel župan Občine Logatec. Sklep o začetku postopka je objavljen v Logaške novice, št. 2, z dnem 14. februar 2025.

Poleg določil OPN se pri izdelavi OPPN upoštevale:

- splošne smernice, usmeritve in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- strokovne podlage,
- podatki iz prikaza stanja prostora,
- geodetski posnetek,
- zemljiški kataster,
- drugi prostorski podatki in evidence.

8.4 Skladnost s splošnimi smernicami in predpisi na področju urejanja prostora

8.4.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Pri pripravi OPPN so bila smiselno upoštevana temeljna pravila ZUreP-3.

21.člen (racionalna raba prostora)

Območje urejanja se nahaja znotraj obstoječega stavbnega zemljišča v območju poselitve in predstavlja logično nadaljevanje razvoja naselja. Predvidena ureditev temelji na organizirani gradnji, ki zagotavlja

učinkovito prostorsko izrabo in primerno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. OPPN predvideva manj intenzivno zazidavo z manjšim številom stanovanjskih enot (prostostoječe stavbe namesto vrstnih hiš), kar omogoča več zelenih površin ter boljšo prilagoditev naravni konfiguraciji terena.

Načrtovane stanovanjske stavbe so zasnovane tako, da omogočajo dobro povezanost s prometno in komunalno infrastrukturo, kar dodatno potrjuje racionalnost zasnove. Hkrati se omogoča ustrezno prepletanje združljivih rab prostora znotraj naselja in ohranja možnosti za dolgoročni prostorski razvoj, brez negativnega vpliva na strateške cilje občine. S tem OPPN prispeva k usmerjeni, prostorsko premišljeni in trajnostni stanovanjski širitvi naselja.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

Pri načrtovanju prostorskih ureditev je bila upoštevana obstoječa morfologija naselja, kjer prevladuje prostostoječa stanovanjska pozidava. Zasnova OPPN sledi tej tipologiji in se prilagaja reliefnim značilnostim ter obstoječim infrastrukturnim povezavam. Umeščanje prostostojećih stavb ohranja čitljivo mejo naselja, ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter omogoča smiselno vključitev v krajinsko sliko.

Posegi so oblikovno usklajeni z značajem prostora in ne vplivajo na vizualno prepoznavne vedute ali krajinske dominante. Ohranja se stik med naseljem in odprto krajino, prav tako se zagotavlja povezljivost odprtih zelenih površin znotraj območja. Ureditev tako prispeva k celovitosti in prepoznavnosti prostora, hkrati pa upošteva prostorsko identiteto kraja ter vrednote lokalne krajinske strukture.

23. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev, kot so poplavna ali erozijska območja, kar pomeni, da so prostorske ureditve načrtovane zunaj ogroženih območij. S tem se zmanjšuje tveganje za nastanek naravnih nesreč in zagotavlja varno umeščanje stanovanjskih objektov v prostor.

27. člen (notranji razvoj naselja)

OPPN predstavlja načrtovanje notranjega razvoja naselja, saj gre za pozidavo v večini neizkoriščenega, nepozidanega območja znotraj ureditvenega območja naselja. Zasnova upošteva obstoječe urbanistične vzorce in značilnosti okolice ter sledi prepoznavni tipologiji prostostojećih stavb, s čimer se ohranja značaj naselja in njegova morfološka podoba.

Območje je dobro infrastrukturno povezano in omogoča učinkovito dostopnost preko obstoječe javne poti. Zasnova zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter omogoča smiselno izrabo prostora brez povečanja prostorskih obremenitev. S tem se spodbuja racionalen in trajosten razvoj naselja, hkrati pa se ohranjajo naravne značilnosti in vrednote kulturne dediščine.

30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin)

Predvidena je enakovredna dostopnost do celotnega območja, umestitev objektov pa omogoča členjeno in pregledno prostorsko ureditev, ki prispeva k prepoznavni podobi naselja. Območje bo prometno ustrezno urejeno, z možnostjo navezave na širše prometno in prostorsko omrežje ter dostopom do obstoječih javnih programov v bližini.

Z zasnovo se zagotavlja prostorska in oblikovna usklajenost z obstoječo pozidavo in značajem naselja, ob upoštevanju morfoloških značilnosti območja ter naravnih danosti prostora. Na ta način se omogoča smiselna vključitev nove stanovanjske zazidave v naselje in krepitev njegove prepoznavnosti ter prostorske identitete.

31. člen (načrtovanje družbene infrastrukture)

Z OPPN se območje namenja stanovanjski gradnji, zato načrtovanje družbene infrastrukture v tem primeru ni predmet obravnave. Kljub temu je območje umeščeno v naselje, kjer je že zagotovljena dostopnost do obstoječih objektov družbene infrastrukture, kot so šola, vrtec, zdravstvene in druge storitve splošnega pomena. S tem se omogoča kakovostno bivanje in funkcionalna povezanost z obstoječo naselbinsko mrežo, ob upoštevanju potreb lokalnega prebivalstva in njegove mobilnosti

34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Na območju OPPN se gospodarska javna infrastruktura načrtuje racionalno, z navezavo na obstoječe omrežje v neposredni bližini, kar omogoča učinkovito vključitev območja v širši infrastrukturni sistem. Omrežje bo zasnovano kot del funkcionalno zaokroženega sistema in skladno s pogoji upravljavcev posameznih infrastrukturnih vodov.

Prometno bo območje dostopno prek novo načrtovane ceste z navezavo na obstoječo občinsko cesto na jugovzhodni strani, vsi ostali infrastrukturni vodi (vodovod, kanalizacija, energetski vodi, elektronske komunikacije ipd.) pa se načrtujejo kot podzemni objekti v cestišču. S tem se ohranjajo značilnosti prostora in preprečuje negativni vpliv na krajinsko podobo.

39. člen (merila za načrtovanje gradbenih parcel)

Parcele so oblikovane v skladu z namembnostjo in predvideno tlorisno zasnovo objektov, tako da omogočajo optimalno organizacijo površin med pozidanim in zelenim delom ter vzpostavljajo pogoje za normalno uporabo, vzdrževanje in oskrbo objektov. Na vsaki parceli so možni ureditev parkirnih mest, dostop, umestitev pomožnih objektov ter zagotovitev ustreznih svetlobno-tehničnih pogojev.

Pri razporejanju parcel in objektov je bila posebej upoštevana morfologija obstoječe poselitve v okolici in konfiguracija terena. S tem je bila zagotovljena skladna umestitev novega območja v naselbinsko strukturo, brez uvajanja izrazito formalnih, mrežastih ali strogo linijskih vzorcev, ki bi bili tuji značilni prostorski logiki naselja. Parčelska struktura in orientacija objektov zato sledita obstoječi prostorski logiki, ki temelji na prilagajanju naravnim danostim, dostopnosti in hierarhiji obstoječega cestnega omrežja.

Tak pristop omogoča nevsiljivo vključevanje nove pozidave v prostor, ohranjanje krajinskih in morfoloških značilnosti naselja ter omogoča oblikovno raznolikost znotraj jasno določenih prostorskih okvirov.

8.4.2 Upoštevanje pravil Prostorski red Slovenije (PRS)

Pri pripravi OPPN je bil smiselno upoštevan PRS.

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Nova zazidava se prostorsko in funkcionalno navezuje na obstoječo strukturo naselja, s čimer se ohranja njegova prostorska prepoznavnost in nadgrajuje obstoječa urbanistična zasnova. Zasnova prostorskih ureditev upošteva naravne danosti, zlasti relief in obstoječe komunikacijske smeri, ter oblikovno sledi značilnostim grajene strukture v okolici. Načrtovana stanovanjska pozidava smotno dopolnjuje že določeno poselitveno območje.

Območje načrtovane soseske je prometno dostopno. Urejanje novih stavbnih zemljišč je povezano z obstoječo infrastrukturo, kar prispeva k racionalni rabi prostora in zmanjševanju stroškov za komunalno opremljanje.

26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj že obstoječega poselitvenega območja, zato se razvoj načrtuje z izrabo še nepozidanih površin. Umeščanje novih stavb poteka na morfološko in funkcionalno zaključeni enoti, ki tvori logično nadaljevanje obstoječe grajene strukture.

Pri načrtovanju so zagotovljena ravnotežja med grajenimi strukturami in zelenimi površinami – npr. z določitvijo minimalnega deleža zelenih površin na parcelah. Faktor zazidanosti zemljišč je povzet iz OPN. Zasnova nove pozidave ohranja kakovostno urbanistično strukturo, kar pomeni smiselno orientacijo objektov, prometno dostopnost, vključitev v krajino in ustrezno razmerje med prostori za bivanje, promet in javne površine.

32. člen načrtovanje območij stanovanj

Z zasnovo območja se zagotavlja kakovostno bivalno okolje, v katerem so objekti razporejeni tako, da omogočajo zadostno gostoto zazidave in hkrati ustrezne zelene površine. Tipologija predvidenih stanovanj vključuje prostostoječe stavbe, kar omogoča raznolikost stanovanjskih enot. Z ureditvijo

notranjih prometnih povezav in dostopov je zagotovljena peš dostopnost do javnih storitev in bližnjih središč.

Območje soseske je zasnovano tako, da se vključuje v obstoječo urbano strukturo in jo nadgrajuje z novimi prostorskimi kakovostmi. Poleg stanovanj se lahko v območje umeščajo tudi spremljajoče dejavnosti, pri čemer je poskrbljeno za ustrezne površine mirujočega prometa. Ob tem se zagotavlja dobra povezanost s središčem naselja in dostop do zelenih površin.

39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

Omrežja prometne, komunalne in energetske infrastrukture so načrtovana kot nadaljevanje obstoječih prometnic in infrastrukturnih koridorjev. Trase gospodarske javne infrastrukture so prilagojene strukturni urejenosti prostora, kar zagotavlja sklenjeno in funkcionalno povezavo ter omogoča učinkovito oskrbo novega območja.

Pri poteku tras je bila upoštevana tudi vidna izpostavljenost, ki je v celoti zmanjšana z umestitvijo infrastrukture pod površino oziroma v koridor ceste. Poleg tega je bila pri načrtovanju namenjena posebna pozornost ohranjanju naravnih kakovosti krajine, kulturne dediščine in prehodnosti ekosistemov. Tako se zagotavlja ne le funkcionalnost, ampak tudi prostorska in okoljska trajnost infrastrukture.

87. člen (načrtovanje grajene strukture)

Na podlagi predvidene namenske rabe (SSs – splošne stanovanjske površine) so opredeljeni tip zazidave (prostostoječe stanovanjske stavbe), višinski gabariti (do K+P+N), orientacija objektov, faktor zazidanosti ter delež zelenih površin, kar zagotavlja jasna pravila za urejanje prostora. Načrtovana grajena struktura se navezuje na obstoječo morfologijo naselja in hkrati omogoča oblikovno enotnost ter funkcionalno učinkovitost.

88. člen (tipologija zazidave)

Ureditvena zasnova temelji na naravnih danosti prostora, predvsem hribovitega reliefa. Umeščena je odprta oblika pozidave – točkovni vzorec z individualnimi stanovanjskimi stavbami, ki se prilagaja obstoječi grajeni strukturi in krajinskim značilnostim ter nadgrajuje tradicionalni vzorec zazidave v naselju. Tipologija zazidave tako ni naključna, temveč rezultat usklajevanja z reliefom, ohranjanja prostorske identitete in zagotavljanja stabilnosti terena.

OPPN poleg osnovne tipologije določa tudi elemente arhitekturnega oblikovanja – npr. pravokotne tlorisne oblike stavb, simetrične dvokapne strehe z določeno smerjo slemena (vzporedno z daljšo stranico), možnost ravnih pohodnih ali zelenih streh na dodatkih, in predvidene nadstreške. S tem se upoštevajo značilni arhitekturni elementi ter se preprečuje umeščanje neustreznih dodatkov, kot so nezdržljivi volumni ali oblikovno tuji strešni elementi. Ureditve prispevajo k celoviti prostorski podobi, ki ohranja značaj območja in sledi regionalnim arhitekturnim posebnostim.

89. člen (regulacijske črte)

Orientacija objektov je jasno usmerjena glede na novo načrtovano dostopno cesto. S tem se funkcionalno in oblikovno usklajuje javni in zasebni prostor, kar sledi načelu horizontalnega urejanja prostora. Umeščanje objektov glede na potek ceste zagotavlja prostorski red in racionalno organizacijo zemljišč, hkrati pa omogoča večjo prilagodljivost pri oblikovanju stavbnih parcel, kar je bistveno v razgibanem, hribovitem terenu.

Nepredvidena določitev fiksnih gradbenih linij ali mej omogoča večjo prilagoditev zazidave naravnim danostim in mikrolegam znotraj območja, kar je v skladu z načeli trajnostnega urejanja prostora. Kljub odsotnosti fiksnih regulacijskih črt se bo z organizacijo parcel in orientacijo objektov zagotovila jasna prostorska struktura, hkrati pa ohranjala fleksibilnost pri umestitvi stavb v razgiban relief.

90. člen (višine objektov – višinski gabarit)

Predvidena je etažnost objektov K+P+N (M) – torej klet, pritličje ter nadstropje ali mansarda – pri čemer skupna višina objekta ne bo presegla 11,5 m. To pomeni, da je višinski gabarit natančno določen z višino v metrih, s čimer se zagotavlja preglednost in usklajenost višinske gradnje v prostoru.

Ker se območje nahaja v razgibanem terenu z večjimi nakloni, je takšna določitev maksimalne višine bistvenega pomena za nadzorovano umeščanje objektov in ohranjanje skladnosti z reliefom.

91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

Za območje se je FZ in DZP povzel po določilih iz OPN in znaša FZ maksimalno 0,4 ter DZP minimalno 20%.

Ob upoštevanju konfiguracije terena, nizke gostote zazidave in naravnega konteksta območja se območje ne uvršča med tista, kjer bi bila potrebna večja izkoriščenost zemljišč, zato se uporablja standardna izhodišča za čista stanovanjska območja. Ureditve, ki temeljijo na prostostojećih stavbah s točkovnim vzorcem, naravno upoštevajo omejitve faktorja zazidanosti, obenem pa zagotavljajo visoko kakovost prostora in funkcionalno rabo zemljišč.

92. člen (velikost in oblikovanje objektov)

Velikost objektov je jasno opredeljena s tlorsnimi gabariti – predvidene so stavbe pravokotnih tlorisov z možnostjo dodajanja tlorsnih volumnov, ter z višinskim gabaritom – etažnost K+P+N(M) in največja višina do 11,5 m. Ti parametri zagotavljajo, da se novi objekti smiselno vključujejo v prostor, brez negativnega vpliva na kvaliteto bivanja obstoječih sosednjih objektov.

Oblikovanje stavb sledi načelom kakovostnega grajenega okolja – predvidene so simetrične dvokapne strehe z naklonom 30° do 45°, sleme vzporedno z daljšo stranico, ter možnost ravnih pohodnih ali zelenih streh na nadstrešnicah in prizidkih. Z izborom teh arhitekturnih elementov, ki se navezujejo na tradicionalne vzorce pozidave v tem delu občine, se ohranja prepoznavna identiteta prostora. Tovrstno oblikovanje upošteva naravne danosti in značilnosti prostora ter prispeva k ohranjanju kakovosti bivanja in vizualne celovitosti območja.

93. člen (velikost in oblike gradbenih parcel)

Velikost in oblika parcel sta prilagojeni namenu in zmogljivosti predvidenih samostojnih stanovanjskih stavb, kar omogoča normalno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavlja skladnost z določeno etažnostjo in faktorjem zazidanosti do 0,4. Tlorsna zasnova parcel s točkovno pozidavo sledi lokalnim morfološkim značilnostim in tradicionalnim vzorcem zazidave, kar prispeva k kakovostni morfologiji naselja.

Parcele so oblikovane tako, da omogočajo ustrezne infrastrukturne priključke, dostop do posameznih stanovanjskih enot ter zagotovitev parkirnih mest, vključno z možnostjo parkiranja v kleti, garaži ali pod nadstrešnico. Prav tako so pri oblikovanju parcel upoštevane zahteve za ustrezne odprte bivalne površine in svetlobno-tehnične pogoje, kar zagotavlja kakovostno bivanje in varnost (požarnovarnostne zahteve). Upoštevanje vseh teh dejavnikov omogoča funkcionalno, varno in trajnostno ureditev stanovanjskega območja v skladu s predpisi in naravnimi danostmi ter drugimi veljavnimi predpisi.

94. člen (namen, funkcionalna zasnova in lega objektov)

Lokacija vsake samostojne stanovanjske stavbe je prilagojena naravnim in terenskim značilnostim, kot so relief z naklonom terena, stabilnost tal in orientacija. Hkrati je pri umeščanju objektov spoštovana potrebna oddaljenost od prometnih površin in sosednjih zemljišč, kar omogoča zadostno zasebnost, varnost, svetlobno-tehnične pogoje in možnost komunalnih priključkov.

Ob tem je orientacija stavb prilagojena novi načrtovani cesti, s čimer se zagotavlja funkcionalna prometna povezava in dostop do posameznih enot, hkrati pa se ohranja skladnost z naravnimi danostmi in minimalni poseg v teren. Upoštevanje odmikov in prostorskih razmerij med objekti omogoča zadostno osončenost, zasebnost in varnost bivanja, kar prispeva k trajnostni in kakovostni stanovanjski ureditvi.

95. člen (načrtovanje zelenih površin)

Z OPPN javne zelene površine niso predvidene. Kljub temu je omogočena prometna in peš povezava do obstoječih javnih zelenih površin v bližini, s čimer se zagotavlja dostopnost do rekreacijskih in odprtih bivalnih prostorov. Znotraj območja bodo zelene površine urejene kot del zasebnih gradbenih parcel.

97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)

Na območju OPPN se zagotovijo parkirna mesta na posameznih gradbenih parcelah.

98. člen (načrtovanje in graditev enostavnih objektov)

Umestitev enostavnih objektov ne degradira roba naselja, pri čemer se upošteva enotno oblikovanje in možnost postavitve več objektov na gradbeni parceli.

100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)

Pri načrtovanju prostorske ureditve je bila presojana smotrnost opremljanja zemljišč za gradnjo, pri čemer so bile upoštevane:

- obstoječa komunalna infrastruktura,
- stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov,
- potrebe po dodatnem opremljanju zemljišč glede na predvideno rabo,
- skladnost in povezanost načrtovanih ureditev z obstoječimi in predvidenimi infrastrukturnimi omrežji.

Na območju urejanja je bilo preverjeno tudi doseganje zahtev in ciljev s področja varstva okolja v skladu z veljavnimi operativnimi programi, kjer so ti relevantni.

8.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

8.5.1 Državni prostorski akti

Območje OPPN ne posega na območje sprejetih DPA ali DPN v pripravi.

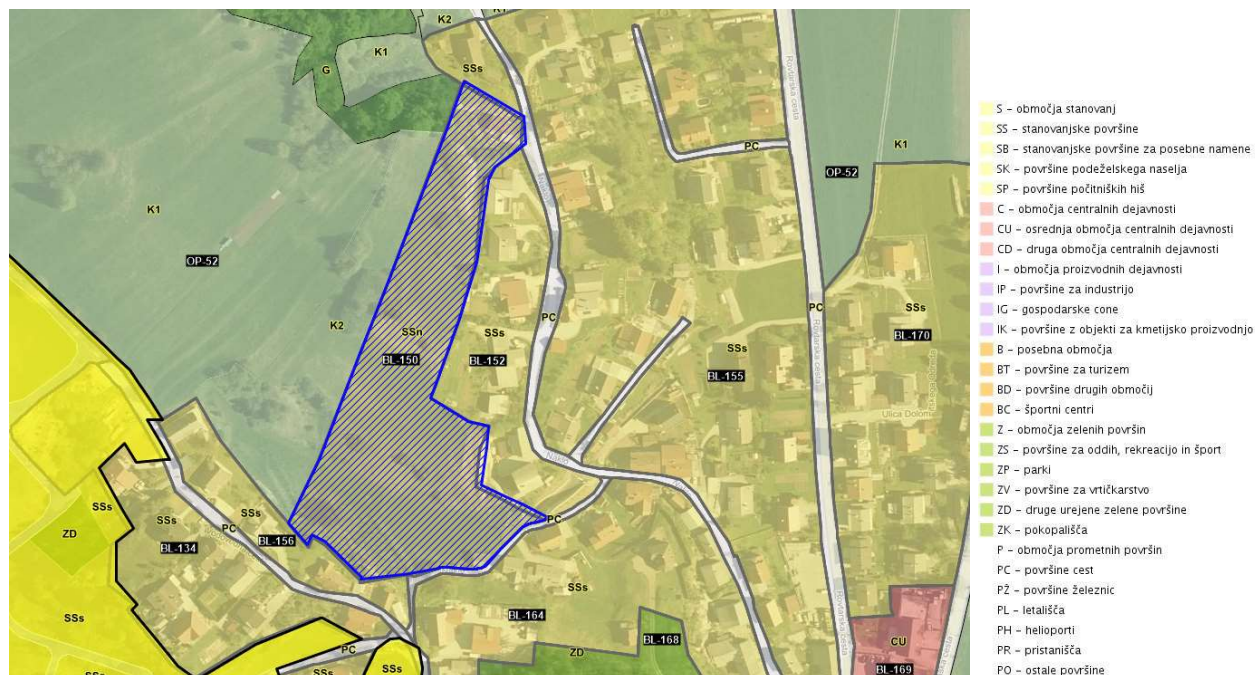
8.5.2 Občinski prostorski načrt

Prostorski akt, ki ureja predmetni prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo, 11/23, 4/24), v nadaljevanju OPN.

V nadaljevanju so povzeta določila iz OPN, ki so za predmetni območji relevantna.

V skladu z OPN se predmetno območje nahajata na:

Enota urejanja prostora - EUP	BL-150
Podenota urejanja prostora	/
Namenska raba prostora	S – območja stanovanj
Podrobnejša namenska raba prostora	SSn – urbana strjena stanovanjska pozidava



Slika 11: Namenska raba prostora in območja EUP določena v OPN
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=logatec>)

Z OPPN je predvidena sprememba podrobnejše namenske rabe prostora glede na tipologijo gradnje iz SSn (urbana strnjena stanovanjska pozidava) v SSs (stanovanjske površine). Pri pripravi OPPN so se zato upoštevala določila, ki so določena za podrobnejšo namensko rabo prostora SS.

Enota urejanja prostora - EUP	BL-150
Podenota urejanja prostora	/
Namenska raba prostora	S – območja stanovanj
Podrobnejša namenska raba prostora	SSs – stanovanjske površine

Določila glede odmkov:

Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 metre, nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 metra, če ni z regulacijskimi linijami določeno drugače. Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta.

Objekte, razen stanovanjskih stavb, je dopustno graditi tudi do parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.

Stanovanjske stavbe je dopustno graditi tudi do 1,5 metra od meje sosednje parcele, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.

Če lastnika sosednjih zemljišč pisno soglašata, se lahko ograje in podporni zidovi postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti ograje in podporni zidovi od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj toliko, da se z gradnjo ne poseže na tuje zemljišče. Če je sosednje zemljišče občinska cesta, je najmanjši odmik ograje in podpornega zidu od cestišča 2 metra, oziroma skladno s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca.

Določila glede zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest:

Enostanovanjske stavbe – 2 parkirna mesta na stanovanje, vendar ne manj kot 3 parkirna mesta.

Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

Prostorski izvedbeni pogoji za podrobnejšo namensko rabo SSs:

*Podrobnejša namenska raba; SSs – stanovanjske površine
Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.*

Osnovna dejavnost: bivanje in spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem

Spremljajoče 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).*

Dovoljeni objekti:

- *111 Enostanovanjske stavbe*
- *1121 Dvostanovanjske stavbe*
- *1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine*
- *12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,*
- *12112 Gostilne, restavracije in točilnice,*
- *1212 Gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,*
- *122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),*
- *12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotnega BTP),*
- *12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),*
- *12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP)*
- *12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,*
- *12420 Garažne stavbe,*
- *12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij),*
- *12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,*
- *12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,*
- *12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,*
- *12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,*
- *12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,*
- *12650 Stavbe za šport,*
- *12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: samo enostavni objekti,*
- *12712 Stavbe za rejo živali: le enostavni in nezahtevni objekti: samo čebelnjak in kokošnjak ter podobno, če gre za samooskrbo ali učni proces, če velikost zemljišča omogoča ustrezne odmike in z nameravano gradnjo soglašajo sosedje mejaši,*
- *12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,*
- *24110 Športna igrišča*
- *24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,*
- *24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,*
- *3 Drugi gradbeni posegi*

Stopnja izkoriščenosti (največ): FZ: 0,4

Zelene površine (najmanj): DZP 20%, vsaj 1 drevo

Največja etažnost in gabariti: P+1N+M*, višina 11,5 m

* Iz določila OPN izhaja, da je klet dopustna povsod, če to ni izrecno prepovedano.

Oblikovanje: Prosto stoječa stanovanjska stavba, praviloma podolgovatega tlorisa oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa.

Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.

Streha: Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljene so tudi ravne strehe ter kombinacija dvokapnih streh z ravnimi v primeru lomljenega oziroma členjenega tlorisa.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora:

BL-150 Pred pripravo PGD dokumentacije je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave in glede na rezultate še nadaljnje morebitne raziskave in zaščitna izkopavanja.

Podrobne usmeritve za izdelavo posameznih podrobnejših načrtov:

Območje predvidenega OPPN	Soseska Naklo
Enote urejanja vključene v OPPN	BL-150
Obveznost izvedbe natečaja	ne
Obveznost izvedbe variantnih rešitev	ne
Oznaka enote urejanja prostora	BL-150
Namenska raba	SSn
FI	
FZ	0,5
DZP	20%
Obvezna komunalna oprema	- Obvezna izgradnja in priključitev na vodovodno omrežje lokalnega vodovodnega sistema - Obvezna izgradnja in priključitev na kanalizacijsko omrežje lokalnega kanalizacijskega sistema, - Obvezna priključitev na elektroenergetsko omrežje
Prometna infrastruktura	Območje se bo z novo zgrajeno javno cesto navezovalo na lokalno krajevno cesto LK 227011 in javno pot JP 726685

8.5.3 Skladnost z določili OPN

Pri predvideni zasnovi so bili dosledno upoštevani pogoji OPN.

Stanovanjski objekti bodo etažnosti K + P + N (M). Največja dovoljena višina objekta bo 11,5 m. Objekti bodo pravilne pravokotne oblike z manjšimi pravokotnimi členitvami. Strehe bodo dvokapnice z naklonom med 30° in 45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico. Dovoljene bodo tudi ravne strehe ali kombinacije dvokapnih in ravnih streh pri lomljenih oziroma členjenih tlorisih.

Upoštevani bodo faktor zazidave 0,4 in delež zelenih površin 20 %, ob tem pa bo posajeno najmanj eno drevo. Osnovna dejavnost na območju bo bivanje s spremljajočimi dejavnostmi v okviru dopustnih po OPN.

Odmiki stanovanjskih stavb od parcelne meje sosednjih zemljišč bodo znašali minimalno 4,0 m. Z ustreznim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča bo možen tudi manjši odmik do 1,5 m, če bodo izpolnjene bistvene tehnične in varnostne zahteve.

Nezahtevni in enostavni objekti bodo oddaljeni najmanj 1,5 m od meje sosednjih parcel. Izjemoma bo dovoljena gradnja do meje, če bo sosednji lastnik dal soglasje in bodo izpolnjeni predpisani pogoji.

Linijski objekti, kot so ograje in oporni zidovi, bodo lahko postavljeni do parcelne meje ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča. Če soglasje ne bo zagotovljeno, bodo ti objekti postavljeni tako, da ne bodo posegali na tujo parcelo. V primeru, da bo sosednje zemljišče občinska cesta, bo najmanjši odmik ograje oziroma opornega zidu od cestišča 2,0 m oziroma bo določen skladno s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca ceste. Postavitve ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne bo posegala v območje preglednega trikotnika ali javnih prometnih površin.

Zagotovljeno bo ustrezno število parkirnih mest v skladu z določili.

Prometno bo območje navezано na lokalno cesto JP - 726685 (samo za osebna vozila) in na Vodovodno ulico - 227031 (za tovorna vozila in intervencijo).

Območje bo priključeno na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje.

Pred pripravo projektne dokumentacije bodo izvedene arheološke raziskave.

8.6 Prostorske ureditve

8.6.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Območje obravnave trenutno v večini predstavlja nepozidano zemljišče. Vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura se nahaja v neposredni bližini oziroma že obstaja. Na območju je predvidena izgradnja stanovanjskih objektov.

Zaradi izrazito razgibanega terena se gradbena meja in gradbena linija v prostorskem aktu ne določita. Namesto tega se določi orientacija objektov, ki mora biti vzporedna ali pravokotna na novo predvideno cesto. Takšna rešitev omogoča večjo prilagodljivost pri kasnejšem projektiranju, ko bodo znane konkretne dimenzije objektov in njihova etažnost, ter s tem optimalno umestitev objektov v prostor.

Zaradi konfiguracije terena se predvideva tudi sprememba podrobnejše namenske rabe prostora glede na tipologijo gradnje in sicer iz SSn (območja za strnjeno stanovanjsko gradnjo) v SSs (območja za stanovanjsko gradnjo). Glede na reliefno razgibanost območja, ki ga zaznamujejo večji terenski padci in vzponi, strnjena pozidava ni smiselna, zato je za ustrezno tipologijo gradnje primernejša pretežno prostostoječa stanovanjska zasnova.

8.6.2 Pogoji in umestitve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Osnovna dejavnost na območju urejanja prostora je bivanje s spremljajočimi oziroma dopolnilnimi mirnimi dejavnostmi (kot so npr.: manjši frizerski in kozmetični saloni, pisarne in podobne storitve).

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnja,
- prizidava,
- odstranitev in druga pripravljalna dela,
- rekonstrukcija,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, elektronskih komunikacij in prometa,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okvirih določil tega odloka:
Stanovanjske stavbe:

- 11100 enostanovanjske stavbe

Nestanovanjske stavbe (spremljajoče dejavnosti):

- 12203 druge poslovne stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50% celotnega BTP),
- 12304 stavbe za storitvene Dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50% celotnega BTP),

Objekti prometne infrastrukture:

- 2112 lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna)

komunikacijska omrežja

Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev

8.6.3 Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Arhitekturno-urbanistične zahteve:

- Tlorisna zasnova objektov mora biti v osnovi podolgovata, z razmerjem stranic minimalno 1:1,4. Dovoljeno je dodajanje sekundarnih tlorisnih volumnov, ki so jasno podrejeni osnovni arhitekturni zasnovi.
- Največja dopustna višina objektov je 11,5 m.
- Največja dopustna etažnost objektov je P+N ali P+M).
- Strehe osnovnega volumna stanovanjskih objektov morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom med 30° in 45°. Dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Ravne strehe so dovoljene na sekundarnih volumnih ter na pomožnih objektih. Če ni v nasprotju z varstvenimi režimi, je na vseh objektih dopustna namestitev sončnih celic, ki ne sme presegati višine slemena strehe. Priporočena je namestitev v ravnini strešine.
- Slemena osnovnih dvokapnih streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranico objekta.
- Fasade naj bodo oblikovane enostavno, enotno in umirjeno. Njihove barve morajo biti iz spektra belih, sivih ali različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Dopustni so manjši barvni poudarki v temnejših tonih (npr.: fasadni podstavek itd.). Dopustna je tudi uporaba naravnih materialov – les, kamen, steklo. Barva fasade ne sme biti fluorescentnih ali kričečih barv. Fasadne odprtine in drugi elementi naj bodo logično razporejeni.
- Faktor zazidanosti zemljišča (FZ) znaša največ 0,4.
- Delež zelenih površin (DZP) znaša najmanj 20%.

Na obstoječem stanovanjskem objektu, ki se nahaja na skrajnem severnem robu območja OPPN, so dovoljeni posegi in ureditve skladno z določili veljavnega OPN za podrobnejšo namensko rabo prostora SSs. Obstoječi objekt, lociran na skrajnem južnem delu območja OPPN, je predviden za odstranitev.

Smeri in lokacije dovozov, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

8.6.4 Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna in investicijska vzdrževalna dela.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti stanovanjskih objektov (npr. nadstrešnice, garaže, ute, pergole, skladiščne stavbe, rezervoarji, ipd.)
- bazeni,
- ograje,
- oporni in podporni zidovi,
- priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m. Izjemoma jih je dopustno graditi do parcelne meje, če s tem soglašajo lastniki sosednjih zemljišč in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

Linijski objekti (ograje, oporni zidovi ipd.) se lahko gradijo do parcelne meje s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, v nasprotnem primeru morajo biti od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj toliko, da se z gradnjo ne poseže na tuje zemljišče. Če je sosednje zemljišče občinska cesta, je najmanjši odmik ograje oz. opornega/podpornega zidu od cestišča 2,0 m, oziroma skladno s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca.

Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

8.6.5 Urejanje odprtih površin

Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami z ustreznim naklonom in vegetacijsko zaščito, ki omogoča stabilnost terena in naravno zadrževanje padavinskih vod. Kadar razmere na terenu onemogočajo izvedbo brežin, je dovoljena izvedba opornega ali podpornega zidu do višine 1,5 m. Če je zaradi terenskih razmer potrebna višina opornega ali podpornega zidu več kot 1,5 metra, mora biti oporni zid izveden v kaskadah (višinska omejitev ne velja za gradnjo javne prometne in gospodarske infrastrukture) in intenzivno ozelenjen.

Maksimalna dopustna višina ograj znaša 2,2 metra. Ograje morajo biti enostavne, zračne izvedbe, usklajene z oblikovanjem objektov in odprtih površin, ter ne smejo bistveno ovirati naravne osvetlitve ali razgleda.

Vsako gradbeno parcelo je potrebno ozeleniti z najmanj dvema drevesoma večjega habitusa (npr. visokodebelna listavca), ki se zasadita na način, da prispevata k senčenju odprtih površin in izboljšanju mikroklima v naselju. Na manjših parcelah, kjer zaradi prostorskih omejitev zasaditev dveh dreves ni možna, se lahko eno drevo nadomesti z ustreznim grmovnim slojem.

Odjemna mesta za odpadke ne smejo biti na vizualno izpostavljenih mestih in morajo biti zakrita z ogrado.

8.7 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

8.7.1 Opis prometnih rešitev

Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti ustrezne prometne površine ter njihovo povezavo z obstoječim prometnim omrežjem. Dostop do območja je mogoč z javne poti (726685), vendar le za osebna vozila. Uvoz za tovorna vozila ter zagotovitev intervencijskih poti pa je mogoč izključno z Vodovodne ulice (227031).

Cesta in dovozne poti se izvedejo v skupni širini 5,00 m z naslednjimi elementi:

- vozišče: 1 x 4,00 m
- bankina: 2 x 0,50 m

Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom. Na območju javnih cest znotraj OPPN je potrebno predvideti površine za odlaganje snega s cestišča.

Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi (utrjene površine), z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

Parkirišča se zagotavljajo v okviru gradbene parcele. Če se del prostorov stavbe nameni drugim dopustnim dejavnostim, je treba na gradbeni parceli zagotavljati tudi PM za potrebe izvajanja te dejavnosti, pri čemer pa se urbanistični faktorji, določeni s tem OPPN, ne smejo preseči.

Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

Število zahtevanih PM po vrstah objektov:

- enostanovanjske stavbe – 3 PM,
- druge poslovne stavbe – 1 PM/35 m² BTP objekta,
- stavbe za storitvene dejavnosti – 1PM/25 m² BTP objekta.

8.7.2 Odvajanje odpadnih voda

Na območju OPPN je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode. Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno s področnimi predpisi. Nova odpadna komunalna kanalizacija naj poteka v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na zgrajeno kanalizacijsko omrežje.

Predvideti je potrebno izvedbo hišnih priključnih jaškov za posamezne enote.

V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode.

Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Opadna padavinska kanalizacija se uporablja izključno za potrebe odvajanja cest.

Padavinske odpadne vode strešin in utrjenih površin je potrebno odvajati preko ponikalnic v podtalje tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred iztokom. Priporoča se vgradnja zbiralnikov padavinske vode, ki bodo hkrati služili kot razbremenilniki.

Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilcu olj.

Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.

V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje odpadne vode.

8.7.3 Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja severozahodno od območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah. Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi. Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

Vsa dela na vodovodnem omrežju, priključkih, vodomeru, jašku ali niši lahko izvede le upravljalec vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalec pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja. Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, katastra vodovodnih naprav in objektov ter pridobitev mnenj k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja. V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.

8.7.4 Elektroenergetska infrastruktura

Predvidene prostorske ureditve ne segajo v območje obstoječe elektroenergetske infrastrukture.

Za potrebe napajanja območja se iz obstoječe transformatorske postaje Čevica izvede nov srednjenapetostni (SN) vod. Za napajanje predvidenih stanovanjskih stavb se predvidi izvedba nizkonapetostnih (NN) izvodov do posameznih prostostojećih omaric. Vsi predvideni električni vodi se položijo v kabelsko kanalizacijo. Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditve električnih vodov na območju OPPN za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150).

8.7.5 Elektronske komunikacije

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in se jih po potrebi ustrezno zaščiti, položi v zaščitne cevi ali prestavi, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca. Za trase novih telekomunikacijskih vodov je potrebno predvideti kabelsko kanalizacijo s pomožnimi jaški in stebrički. Za priključitev načrtovanih objektov na omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja. Priključevanje na omrežje se izdela v fazi

izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi.

8.7.6 Javna razsvetljava

Na območju OPPN je predvideno omrežje javne razsvetljave, ki se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave. Za potrebe javne razsvetljave je potrebno s tehničnim izračunom preveriti možnost priključitve na obstoječe prižigališče javne razsvetljave in po potrebi postaviti novo prižigališče. Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

8.7.7 Plinske komunikacije

Oskrba predvidenih objektov s plinovodnim omrežjem na obravnavanem območju je možna preko obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja, ki je od obravnavanega območja oddaljeno cca. 280 m. Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.

Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in systemska obratovalna navodila. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le systemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom systemskega operaterja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji omrežja in pridobitvi soglasja za priključitev. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami, globljimi od 0,5 m.

8.7.8 Ogrevanje in hlajenje objektov

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

Predvideno je ogrevanje objektov z uporabo obnovljivih virov energije, trajnih virov energije in zemeljske energije. Dopustni so tudi drugi viri ogrevanja. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda – voda in tipa zemlja – voda je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemne vode.

8.8 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin

8.8.1 Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahaja registrirana enota kulturne dediščine EID 1-11102 Logatec – Arheološko najdišče Longaticum.

V neposredni bližini obravnavanega območja, Na Čevici oz. na pobočju Nakla, so bili odkriti rimski grobovi in rimskodobne arhitekturne ostaline. Zaradi navedenega je potrebno pred pričetkom gradnje opraviti predhodne arheološke raziskave in sicer:

- Arheološko strojni izkop oziroma, kjer zaradi strmega površja to ne bo možno, ročni testni izkop. Pregledano mora biti 3% območja.
- Na podlagi terenskega pregleda se določi obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati po določilih ZVKD-1.
- Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor posega v prostor.
- V primeru odkritja izjemnih najdb se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

8.8.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenih območji in območij ohranjanja narave ter se ne nahaja v bližini vodotokov.

8.8.3 Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

8.8.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Zagotoviti je potrebno ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča, spremljati emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti, ipd.) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal. Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Pri načrtovanju in izvedbi projektov je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe in veljavno zakonodajo.

Z vidika podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati ukrepe za zmanjševanje vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb:

- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles,...),
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje.

8.8.5 Odpadki

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. Na območju se ob cestnem telesu predvidi eko otok – plato in pokrita nadstrešnica za zbiranje odpadkov v velikosti 3 x 2 m.

8.9 Rešitve in ukrepi pred naravnimi in drugimi nesrečami ter rešitve in ukrepi za obrambo

8.9.1 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Obravnavano območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, in plazovitost terena. Na obravnavanem območju je možna površinska erozija. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Projektni pospešek tal znaša 0,275 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter

- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
V vseh objektih so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

8.9.2 Varstvo pred požarom

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.

Za omejitve širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljallec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija bo zagotovljena preko cestnega omrežja in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

8.10 Etapnost gradnje

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

8.11 Dopustna odstopanja

Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture, prometnih in manipulativnih površin ter ostalega infrastrukturnega omrežja na celotnem območju OPPN, če so za to utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Velikost, oblika in lega objektov, zarisanih v grafičnem delu, se lahko spremeni, vendar ob upoštevanju FZ in DZP. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji,...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž.

Pri izgradnji prometne, energetske in komunalne infrastrukture se ne upoštevata FZ in DZP.

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.