

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20) je Občinski svet občine Logatec na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice št. 5/21, 11/23, 4/24, v nadaljevanju: OPN), sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150), v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje TIURB d. o. o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 38/2024.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5497.

2. člen

(vsebina OPPN)

Ta odlok določa prostorske izvedbene pogoje za prostorsko ureditev, ki se načrtuje s predmetnim OPPN in sicer območje OPPN, pogoje za umestitev načrtovane ureditve v prostor ter zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Določa rešitve in ukrepe za varovanje zdravja, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Določa etapnost izvedbe prostorske ureditve in velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

3. člen

(sestavni del OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. TEKSTUALNI DEL - BESEDILO ODLOKA
- III. GRAFIČNI DEL
- IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

4. člen

(uporabljeni izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

- faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh stavb in celotno površino gradbene parcele,
- delež zelenih površin (DZP) je razmerje med zelenimi površinami na gradbeni parceli in celotno površino gradbene parcele. Med zelene površine spadajo utrjene zunanje površine, namenjene bivanju na prostem, in površine raščenege terena,
- klet (K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in kjer je več kot 50% bruto volumna vkopanega; kleti kot dopustne etaže se ne upoštevajo pri določanju največje etažnosti.
- pritličje (P) je etaža, namenjena glavnemu dostopu na nivoju ali blizu terena,
- višina objekta oz. stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in

najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho ali na vencu stavbe z ravno streho. Na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

5. člen

(opis prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

- (1) S tem odlokom se spreminja podrobnejša namenska raba glede na tipologijo gradnje.
- (2) S tem odlokom se načrtujejo ureditve, povezane z gradnjo stanovanjskih objektov.
- (3) S tem odlokom so predvidene naslednje prostorske ureditve:
 - izgradnja stanovanjskih objektov,
 - izgradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
 - izgradnja prometne infrastrukture,
 - izgradnja energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture,
 - drugi ukrepi in ureditve, povezani s predhodno navedenimi prostorskimi ureditvami.
- (4) V odloku so določeni tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen

(območje OPPN in namenska raba)

- (1) V skladu z OPN leži območje OPPN v enoti urejanja prostora BL-150. Na območju je v skladu z OPN predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (2) Predmetno območje načrtovane prostorske ureditve obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami 143/3, 143/4, 146, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 57/1 (del), 152, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 165, 166/1, 166/4, 205/2, vse k. o. 2016 Blekova vas.
- (3) Območje obdelave meri cca. 1,6 ha.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja v severnem delu naselja Logatec, na robu obstoječe stanovanjske pozidave.
- (2) Območje obravnave zajema nepozidano in morfološko razgibano zemljišče. Na zahodni strani meji na odprt prostor kmetijskih zemljišč, medtem ko se na severni, vzhodni in južni strani območje neposredno stika z obstoječimi stanovanjskimi površinami.

8. člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe prostora glede na tipologijo gradnje)

- (1) S sprejetjem tega odloka se za celotno območje OPPN spremeni podrobnejša namenska raba prostora glede na tipologijo gradnje, in sicer iz SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava v SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.
- (2) Na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150) je bilo ugotovljeno, da so v skladu s 130. členom ZUreP-3 izpolnjeni pogoji za določitev drugačne podrobnejše namenske rabe prostora glede na tipologijo gradnje.
- (3) Občina po sprejemu OPPN spremembo podrobnejše namenske rabe evidentira v evidenci stavbnih zemljišč ter jo po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN, skladno s 125. členom ZUreP-3, vključi v OPN.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) 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).

(2) 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.

(3) 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

Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določb 11. člena tega odloka

10. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) V grafičnem delu OPPN so prikazani okvirni tlorisi predvidenih objektov, ki se ob upoštevanju urbanističnih omejitev lahko spremenijo. Orientacija objektov mora biti usklajena z novo načrtovano prometno mrežo, in sicer mora biti vzporedna ali pravokotna na novo predvideno cesto.

(2) 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.

- Slemenena 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%.

(3) 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.

(4) Obstoječi objekt, lociran na skrajnem južnem delu območja OPPN, je predviden za odstranitev.

(5) Smeri in lokacije dovozov se natančneje določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Postavitve ograd in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

12. člen

(urejanje odprtih površin)

(1) 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 omejitve ne velja za gradnjo javne prometne in gospodarske infrastrukture) in intenzivno ozelenjen.

(2) Maksimalna dopustna višina ograd 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.

(3) 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.

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

13. člen

(lega objektov na zemljišču)

(1) Lege objektov na zemljišču so razvidne iz grafičnega dela in se lahko ob upoštevanju urbanističnih omejitev spremenijo.

(2) Minimalni odmik objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč mora znašati 4,0 m. Objekte, razen stanovanjskih stavb, je dopustno graditi tudi do parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji. Stanovanjske stavbe je dopustno graditi do 1,5 m od parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

(3) Prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

14. člen

(načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z grafičnim delom OPPN, ki vključuje Načrt parcelacije ter tehnične elemente za prenos predvidenih parcelnih mej v naravo. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) V primeru prostorske, funkcionalne ali investicijske potrebe je dopustna združitev sosednjih parcel, pri čemer je na tako nastali združeni parceli dovoljena gradnja enega glavnega objekta, ob upoštevanju vseh določil tega OPPN.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(skupne določbe)

Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so:

- projektiranje in gradnja posameznih križanj, vzporednih potekov, morebitnih začasnih ali trajnih prestavitev, zaščita gospodarske javne infrastrukture in priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo se izvedejo v skladu s pogoji upravljavcev gospodarske javne infrastrukture,
- trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,
- če se med gradnjo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod zaščititi ali začasno oziroma trajno prestaviti, se to naredi v skladu s soglasjem lastnika oziroma upravljavca tega voda,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav; v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v

območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju njihovih upravljavcev,

- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,
- pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,
- v primeru nadomeščanja ali prestavitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato ukinitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture, odstranijo se priključki objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ne služijo več svojemu namenu.

16. člen

(prometno omrežje)

(1) Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne površine ter njihovo povezavo z obstoječim prometnim omrežjem.

(2) Dostop do območja je mogoč z javne poti (726685), vendar le za osebna vozila. Uvoz za tovorna vozila ter intervencijska vozila pa je mogoč izključno z Vodovodne ulice (227031).

(3) 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

(4) Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.

(5) Na območju javnih cest znotraj OPPN je potrebno predvideti površine za odlaganje snega s cestišča.

(6) Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi (utrjene površine), z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

(7) 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.

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

(9) 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.

17. člen

(odvajanje odpadnih voda)

(1) Na območju OPPN je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode.

(2) Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno s področnimi predpisi. .

(3) Nova odpadna komunalna kanalizacija naj poteka v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na zgrajeno kanalizacijsko omrežje.

(4) Predvideti je potrebno izvedbo hišnih priključnih jaškov za posamezne enote.

(5) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

(6) Odpadna padavinska kanalizacija se uporablja izključno za potrebe odvajanja cest.

(7) 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.

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

(9) 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.

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

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

18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja severozahodno od območja.

(2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah.

(3) Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi.

(4) Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

(5) Vsa dela na vodovodnem omrežju, priključkih, vodomeru, jašku ali niši lahko izvede le upravljalec vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

(6) 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.

(7) V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.

19. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

(1) Predvidene prostorske ureditve ne segajo v območje obstoječe elektroenergetske infrastrukture.

(2) Za potrebe napajanja območja se iz obstoječe transformatorske postaje Čevica izvede nov srednjenapetostni (SN) vod.

(3) Za napajanje predvidenih stanovanjskih stavb se predvidi izvedba nizkonapetostnih (NN) izvodov do posameznih prostostojećih omaric.

(4) Vsi predvideni električni vodi se položijo v kabelsko kanalizacijo.

(5) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

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

(7) Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditev električnih vodov na območju OPPN za stanovanjsko sosesko Naklo (EUP BL-150), št., julij 2025.

20. člen

(elektronske komunikacije)

(1) 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.

(2) Za trase novih telekomunikacijskih vodov je potrebno predvideti kabelsko kanalizacijo s pomožnimi jaški in stebrički.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov na omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.

(4) Priključevanje na omrežje se izdela v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev

gradbenega dovoljenja in mora biti usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi.

21. člen
(javna razsvetljava)

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

22. člen
(plinske komunikacije)

- (1) 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.
- (2) Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.
- (3) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in sistemska obratovalna navodila.
- (4) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemskega operaterja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji omrežja in pridobitvi soglasja za priključitev.
- (5) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami, globljimi od 0,5 m.

23. člen
(ogrevanje in hlajenje objektov)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Predvideno je ogrevanje objektov z uporabo obnovljivih virov energije, trajnih virov energije in zemeljske energije. Dopustni so tudi drugi viri ogrevanja.
- (3) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda – voda in tipa zemlja – voda je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemne vode.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

24. člen
(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahaja registrirana enota kulturne dediščine EID 1-11102 Logatec – Arheološko najdišče Longaticum.
- (2) 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 spremembo izvedbenega projekta prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

25. člen*(varstvo okolja in ohranjanje narave)*

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

26. člen*(varstvo pred hrupom)*

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

(2) 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.

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

27. člen*(varstvo pred onesnaženjem zraka)*

(1) Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) 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.

(4) 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, nezaščitene 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.

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

(6) 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.

28. člen*(odpadki)*

(1) 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.

(2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

(3) Na območju se ob cestnem telesu predvidi eko otok – plato in pokrita nadstrešnica za

zbiranje odpadkov v velikosti 3 x 2 m.

VII. REŠITVE IN UKREPI PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO

29. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) 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.

(2) Projektni pospešek tal znaša 0,275 g.

(3) 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.

(4) V vseh objektih so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

30. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.

(2) Za omejitev 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.

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

(4) 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.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE IZVAJANJA PODROBNEGA NAČRTA

31. člen

(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 energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA

32. člen

(dopustna odstopanja)

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

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

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

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

33. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pred posegom v prostor je obvezna prisotnost geomehanika ter izdelava geomehanskega poročila, s katerim se opredelijo pogoji temeljenja in izvedbe opornih zidov, pri čemer je treba upoštevati tudi vplive na sosednja zemljišča.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega prostorskega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja, določenega s tem odlokom.

(5) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.

(6) V primeru nesreče je potrebno zagotoviti takojšnje usposobljene službe.

(7) Potrebno je sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(8) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Podroben prostorski načrt se hrani in je na vpogled na sedežu Občine Logatec, Upravne enote Logatec in na ministrstvu, ki je pristojno za prostor.

35. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

36. člen
(začetek veljavnosti)

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

Številka:
Datum:

Župan Občine Logatec
Berto Menard