

Na podlagi 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 1/10) je Občinski svet Občine Škofljica na ... redni seji dne ... 2020 sprejel

O D L O K o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja 11-01 Pijavski hrib

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja 11-01 Pijavski hrib (v nadaljevanju: OPPN).

2. člen

(sestavni deli in priloge OPPN)

- (1) OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje naslednja poglavja:
 - I. Uvodne določbe
 - II. Opis prostorske ureditve
 - III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - V. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 - VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
 - VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
 - IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
 - X. Končne določbe
- (3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine Škofljica s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Zazidalna situacija
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova prometnih ureditev
 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova komunalne in energetske infrastrukture
 7. Načrt parcelacije
- (4) OPPN ima naslednje priloge:
 - povzetek za javnost,
 - izvleček iz občinskega prostorskega načrta občine Škofljica,
 - obrazložitev in utemeljitev OPPN,
 - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage.

3. člen

(uporabljeni izrazi)

- (1) Dvojček je stanovanjska stavba z dvema na zunaj enakima enostanovanjskima enotama, ki se z eno stranico stikata na parcelni meji. Tvori enoten volumen z dvema ločenima stanovanjskima enotama in dvema ločenima vhodoma.
 - (2) Gradbena linija je regulacijska črta, na katero morajo biti delno ali v celoti s fasado postavljeni osnovni volumni stavb, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Pri tem se ne upoštevajo sekundarni elementi kot so manjši izzidki, balkoni, nadstreški, napušči, strešni izzidki ipd. Gradbenih linije prav tako ni potrebno upoštevati pri umestitvi sekundarnih volumnov stavb (gl. tudi grafični del).
 - (3) Gradbena meja je regulacijska črta, katere stavbe (vključno s sekundarnimi elementi kot so balkoni, napušči ipd.) ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost. Objekti, ki niso stavbe, so lahko postavljeni izven linije gradbene meje (npr. bazen, terase, zunanja ureditev, infrastrukturni objekti in priključki ipd.).
 - (4) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
 - (5) Mansarda je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho.
 - (6) Podstrešna etaža je prostor pod poševno streho, brez kolenčnega zidu.
 - (7) Odmik od parcelnih meja ali med posameznimi objekti se meri od najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta (upoštevata se tlorisna projekcija).
 - (8) Osnovni volumen stavbe je osrednji, najbolj zaznaven del stavbe z največjim tlorisnim in višinskim gabaritom. Lahko ima dodan sekundarni volumen in druge sekundarne elemente kot so manjši izzidki, utori, balkoni, terase, nadstreški, frčade ipd. Z izzidki se ne sme bistveno porušiti osnovnih gabaritov (osnovni volumen mora biti še vedno zaznaven).
 - (9) Pomožni objekti (stavbe) so spremljajoči objekti k osnovnim objektom (stavbam) in so namenjeni njihovem delovanju. V prostor se jih umešča po osnovnih objektih oziroma dejavnostih ali sočasno z njimi. Pomožnega objekta (stavbe) ni dopustno zgraditi pred osnovnim objektom (stavbo).
 - (10) Pritličje (P) je etaža, katere prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino. Lokacija pritlične etaže pri posameznih stavbah je razvidna iz grafičnega dela OPPN.
 - (11) Sekundarni volumen stavbe je drugi največji volumen stavbe, podrejen osnovnemu volumnu. Izvede se v etaži na terenu (bodisi pritlični bodisi kletni). Izvede se lahko tudi ločeno od osnovnega volumna kot pomožna stavba.
 - (12) Strešni izzidki (frčade) so namenjeni osvetljevanju mansardne ali podstrešne etaže.
 - (13) Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni:
 - stavbe ali deli stavb, ki ne segajo nad površino zemljišča, v kolikor je zemljišče nad njimi možno uporabljati kot funkcionalno zemljišče stavbe (npr. kot del dvorišča, zelenih površin ipd.);
 - sekundarni deli stavb, ki ne spreminjajo namena oziroma načina uporabe zemljišča pod njimi (t.j. zemljišče se še vedno lahko uporablja za druge namene) npr. napušči, vodoravni sončni zasloni.
- Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno v zazidano površino vključiti tudi površine pomožnih objektov, ki so stavbe.
- (14) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)

- (1) S tem OPPN se načrtuje ureditev stanovanjskega območja v severovzhodnem delu Pijave Gorice. Območje se

namenja gradnji sedmih prostostojećih enostanovanjskih stavb (gradbene parcele z oznakami A, B in C3), in dvojčka z dvema enostanovanjskima enotama (gradbeni parceli z oznakama C1 in C2) s pripadajočimi pomožnimi objekti in zunanji ureditvami ter prometnimi površinami in drugo komunalno opremo. Gradbena parcela I na jugu območja je namenjena objektom gospodarske javne infrastrukture (črpališče za vodovod in črpališče za kanalizacijo, možna je tudi gradnja drugih podobnih objektov) s pripadajočimi zunanji ureditvami ter prometnimi površinami in drugo komunalno opremo.

- (2) Pozidava je zasnovana v dveh sklopih – v severozahodnem delu ob ulici Na Hrib je sklop treh stavb (gradbene parcele z oznako A), v jugovzhodnem delu med ulico Na Hrib in Srednjo ulico pa sklop petih stavb (gradbene parcele z oznako B ob ulici Na Hrib ter gradbene parcele z oznako C ob Srednji ulici). Vsak sklop se navezuje na obstoječo zazidalno strukturo v delu, kjer se nahaja. Na jugu je gradbena parcela z oznako I, opcijsko namenjena objektom gospodarske javne infrastrukture. V kolikor se objekti gospodarske javne infrastrukture ne izvedejo ali se izvedejo le delno, se gradbena parcela I lahko delno ali v celoti ukine in zemljišče priključi gradbeni parceli C3.

5. člen

(območje urejanja z OPPN)

Območje OPPN zajema zemljišča parcelnih števil 1527/10 – del, 1620/7, 1620/8, 1620/9, 1626/2, 1637/4, 1637/5 in 1784/9 – del, vse k.o. Pijava Gorica (stanje zemljiškokatastrskega prikaza na dan 21. 10. 2019). Poleg navedenih zemljišč so predmet obravnave tudi robna zemljišča, potrebna za ureditev gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja v severovzhodnem delu Pijave Gorice ob Srednji ulici (javni poti JP 904441) in ulici Na Hrib (javni poti JP 904431). Z vseh strani ga obkroža obstoječa prostostoječa stanovanjska pozidava, ki se ji predvidena gradnja na območju prilagaja v ključnih vsebinah in oblikovnih potezah (dejavnosti, umestitev stavb, orientacija slemen, tlorisni in višinski gabariti).
- (2) Prometno se območje OPPN navezuje na ulico Na Hrib, ki se na jugu priključuje na Želimeljsko cesto (lokalna cesta LC 404051), ta pa na Kočevsko cesto (regionalna cesta R2 621 Škofljica – Rašica). Na gospodarsko javno infrastrukturo se območje priključuje preko rekonstruiranih in deloma dograjenih omrežij v naselju. Omrežji padavinske in sanitarne kanalizacije se izgradi na novo v sklopu projekta za celovito ureditev kanalizacijskega omrežja v naselju.
- (3) V jedru naselja ob gasilskem domu je urejeno otroško igrišče. Dostop do njega je omogočen preko obstoječih prometnic.

7. člen

(vrste dopustnih gradenj ter namembnost in vrste posegov v prostor)

- (1) Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:
- gradnja novih objektov,
 - vzdrževanje, rekonstrukcija in sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov,
 - odstranitev objektov.
- (2) Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov in ureditev:
- lokalne ceste in javne poti ter nekategorizirane ceste vključno s priključki in drugimi pomožnimi objekti prometne infrastrukture,
 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja vključno s priključki in drugimi pomožnimi objekti,
 - objekti in ureditve za začasno zadrževanje padavinskih voda,
 - pojasnjevalne table, namenjene izobraževanju ali orientaciji v prostoru (npr. predstavitvi kulturnozgodovinskih znamenitosti),
 - ograje,
 - oporni zidovi,
 - urbana oprema,

- ekološki otoki,
 - zelenice in druge urejene zelene površine,
 - objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
 - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
 - trajno reliefno preoblikovanje terena.
- (3) Na gradbenih parcelah, namenjenih stanovanjski gradnji (oznake A, B in C), je dopustna še postavitev enostanovanjske stavbe, ki je sestavljena iz osnovnega volumna in z njim povezanih sekundarnih volumnov ali pomožnih stavb (garaža, lopa, nadstrešnica ipd.), ki so lahko v celoti ali delno zaprti ali kombinirani z nadstreškom kot delom objekta. Poleg tega so na gradbenih parcelah, namenjenih stanovanjski gradnji, dopustni še:
- zimski vrtovi, ute, senčnice, pergole, letne kuhinje, bazeni za kopanje, grajeni ribniki in okrasni bazeni, vendar le kot nezahtevni ali enostavni objekti v skladu s predpisom, ki ureja zahtevnost objektov (na gradbeno parcelo se lahko umestita največ dva objekta, pri čemer morajo biti ti objekti umeščeni v prostor tako, da so vizualno čim manj zaznavni.
 - ureditve dvorišča in vrta (parkirišča za lastne potrebe, dovozi, dostopi, druge zunanje grajene ureditve za dostop in neovirano rabo objekta, terase ipd.).
- (4) Stanovanjska stavba mora biti pretežno namenjena bivanju. Dopustne so tudi mirne dopolnilne dejavnosti kot delo na domu (v obsegu do 30 m² neto tlorisne površine), pri čemer je potrebno vse objekte in površine za potrebe izvajanja dejavnosti (npr. parkirna mesta) zagotoviti v sklopu gradbene parcele stavbe, izvajanje dejavnosti pa ne sme poslabšati bivalnih in okoljskih razmer na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici. Dejavnost ne sme biti taka, da je za njo potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali predhodnega postopka v skladu s predpisi s področja varstva okolja.
- (5) Pri gradnjah in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati omejitve, ki jih na posameznem območju določajo različni režimi, določeni s predpisi (varovanje zdravja ljudi, varstvo kulturne dediščine, varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture, varstvo voda, omejitve na ogroženih območjih, omejitve zaradi zračnega prometa ipd.). Veljavni režimi so razvidni iz prikaza stanja prostora, prostorskega informacijskega sistema in veljavnih področnih predpisov. Pogoj za poseganje na zemljišča ali v objekte, na katerih veljajo določeni režimi, za vse vrste objektov je pridobitev mnenja oziroma soglasja pristojnega organa oziroma službe.

8. člen (lega objektov)

- (1) Lega stavb na zemljišču je določena s potekom gradbenih mej in gradbenih linij ter orientacijo stavb, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN.
- (2) Ograje (razen ograj ob javnih cestah) se lahko postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. V nasprotnem primeru je za odmik manjši od 0,5 m potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Od javne ceste morajo biti ograje odmaknjene vsaj 0,5 m. Manjši odmik je možen s soglasjem upravljavca javne ceste.
- (3) Oporni zidovi, ki so višji od 1 m, morajo biti od sosednjih zemljišč odmaknjeni vsaj 0,5 m. V primeru manjšega odmika je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Oporni zidovi, ki so nižji od 1 m, se lahko postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča.
- (4) Parterne ureditve (dvorišča, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) se lahko postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. Objekti iz tega odstavka se lahko gradijo tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).
- (5) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meja sosednjih zemljišč oziroma na meji ob upoštevanju predvidene umestitve iz grafičnega dela OPPN ter toleranc v tem odloku.

9. člen (velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli je lahko največ 0,5.
- (2) Tlorisni gabarit osnovnega volumna stavbe tipov 1 in 2 je 12,0 × 8,0 m, osnovnega volumna stavbe tipa 3

(enota dvojčka) pa $9,0 \times 10,0$ m, pri čemer je potek daljše stranice razviden iz grafičnega dela. Izven teh gabaritov je v pritlični ali kletni etaži možno urediti enoetažne sekundarne volumne ali pomožne objekte, terase, pergole, nadstrešnice, lope ipd., v mansardni etaži pa pravokotne strešne izzidke. Tlorisni gabarit sekundarnega volumna stavbe (lahko se izvede tudi kot samostojna enoetažna pomožna stavba) je $8,5 \times 6,0$ m pri stavbah tipov 1, $8,5 \times 6,0$ m pri stavbah tipa 2 in $6,0 \times 6,0$ m pri stavbah tipa 3. Na daljših fasadah stavb je dopustna izvedba enoetažnega nadstreška v maksimalni širini 1,5 m za nadkritje vhoda, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Postavitev sekundarnega volumna stavbe (ali pomožne stavbe) glede na osnovni volumen je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

- (3) Maksimalni vertikalni gabarit osnovnega volumna stavbe pri stavbah tipov 1a, 2a in 3 je $(K) + P + 1 + M$, pri stavbah tipov 2b pa $K + P + M$ (gl. tudi grafični del OPPN). Kota slemena ne sme presegati 12,0 m nad najnižjo točko urejenega terena ob stavbi (gl. tudi grafični del OPPN). V primeru, da ima stavba maksimalno etažnost, višina kolenčnega zidu v mansardi ne sme presegati 1,4 m merjeno v notranjosti prostora od gotovega poda do loma strehe. Ureditev kletne etaže ni obvezna. Izvede se lahko na celotni površini osnovne stavbe ali le na njenem delu pod pogojem, da njeno izvedbo omogočajo značilnosti terena na posamezni gradbeni parceli, kar mora potrditi geomehansko poročilo ali geološki elaborat. Vertikalni gabarit pomožne stavbe je ena etaža (z možnostjo ureditve pohodne strešne terase v primeru da je vkopana v teren – gradbene parcele z oznako C) zaradi nagnjenega terena je dovoljeno tudi, da je pomožna stavba delno ali v celoti vkopana. Dopustno višino lahko presegajo deli stavbe, ki so sestavni deli inštalacij (komunikacije, ogrevanje, strojne in elektro inštalacije ipd.), in sicer za največ 2 m.
- (4) Kote pritličnih etaž (gl. tudi grafični del OPPN) znašajo:
 - za gradbeno parcelo A1: 355,30 m,
 - za gradbeno parcelo A2: 355,00 m,
 - za gradbeno parcelo A3: 354,50 m,
 - za gradbeno parcelo B1: 352,55 m,
 - za gradbeno parcelo B2: 351,25 m,
 - za gradbeno parcelo B3: 349,35 m,
 - za gradbeno parcelo B3: 349,35 m,
 - za gradbeni parceli C1 in C2: 342,80 m,
 - za gradbeno parcelo C3: 343,00 m in
 - za gradbeno parcelo I: 345,00 m.
- (5) Streha osnovnega volumna stavbe je dvokapnica z naklonom v razponu od 35° do 40° (naklon obeh strešin mora biti enak) in slemenom v smeri daljše stranice. Streha sekundarnega volumna oziroma pomožne stavbe je ravna. Pri stavbah na gradbenih parcelah z oznako C se lahko nameni ureditvi terase. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in strešnih izzidkov. Strešni izzidki so lahko le enega tipa in velikosti na posamezni strešini. Dopustna je izvedba trikotnih frčad (z istim naklonom kot osnovna streha) in izzidkov ortogonalne oblike (z ravno streho). Slednji lahko iz linije fasade osnovnega volumna segajo največ 1,5 m. Višina strešnih izzidkov (frčad) ne sme presegati $\frac{1}{2}$ višine strehe. Strešni izzidki so lahko široki od enega do največ dveh rastrov med špirovci (okvirno 1,0 – 2,0 m), v primeru izzidka ortogonalne oblike pa izjemoma (kadar se na eni strešini izvede le en izzidek) tudi do štirih rastrov med špirovci (okvirno 4,0 m).
- (6) Strešna kritina je lahko v odtenkih opečne, sive ali rjave barve in ne sme biti trajno bleščeča. Pri sekundarnem volumnu oziroma pomožni stavbi se dopušča tudi ureditev zelene strehe (z vegetacijskim slojem), strehe iz brezbarvnega stekla ali brezbarvnih materialov, barvane pločevine ipd. Nadstrešnica se lahko izvede tudi kot pergola. V primeru postavitve sončnih zbiralnikov na streho morajo le-ti biti postavljeni na strešino oziroma integrirani s strešino in vzporedno z naklonom strehe.
- (7) Fasade so v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih, dopustne so tudi neizrazite barve ter barve s primešano hladno belo. Dopustna je tudi uporaba fasadnih elementov naravnih materialov – les, kamen, steklo. Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic ali opeke iz umetnih snovi niso dovoljene.
- (8) Ograje ne smejo presegati višine 1,5 m (višine ograj ob prometnicah morajo zagotavljati pregledni trikotnik). V okolju ne smejo vizualno izstopati – predvidene so transparentne (žična, kovinska ali lesena izvedba) ograje z možnostjo izvedbe polnega parapeta maksimalne višine 30 cm. V kolikor se predvidijo vstopna in uvozna vrata na gradbeno parcelo, se morajo odpirati proti gradbeni parceli in ne proti cesti oziroma so lahko drsna.
- (9) Oporni zidovi ne smejo presegati višine 2,0 m in morajo biti arhitekturno oblikovani (na vidnem delu obdelani s površinsko obdelanimi betoni – v naravni barvi in teksturi (peskana, prana površina betona) ali iz lokalnega

lomljenca s poglobljenimi fugami) oziroma ozelenjeni. Pri premagovanju večjih višinskih razlik se oporni zidovi v tlorisu sestavljajo z zamiki z vmesnimi horizontalni pasovi, ki so široki vsaj 0,6 m in intenzivno ozelenjeni.

- (10) Urbana oprema mora biti v območju oblikovana enotno ob upoštevanju značilne opreme v naselju.

10. člen

(ureditev okolice stavb)

- (1) Parterne ureditve se oblikujejo čim bolj enotno na vseh gradbenih parcelah stanovanjskih stavb. Prikaz zunanjih ureditev v grafičnem delu OPPN je le shematski, dejanske rešitve lahko od njega odstopajo.
- (2) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Dopustna je izvedba opornih zidov v skladu z določili 9. člena tega odloka, kadar je to potrebno zaradi izvedbe načrtovanih stavb in parternih ureditev
- (3) Ob stanovanjskih stavbah se uredijo parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Za tlakovanje teh površin se uporabljajo materiali, usklajeni z arhitekturnim oblikovanjem stavb. Na gradbeni parceli stanovanjskih stavb je potrebno zagotoviti minimalno tri parkirna mesta za motorna vozila ter minimalno 25% zelenih površin. Vozila se morajo čelno vključevati na javne ceste, zato je potrebno zagotoviti obračanje vozil znotraj gradbene parcele.
- (4) Zbiralniki za kapnico oziroma rezervoarji za vodo morajo biti vkopani.

11. člen

(pogoji in merila za parcelacijo)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega dela OPPN in pripadajočimi zakoličbenimi točkami, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo.
- (2) Gradbeno parcelo, za katero se pridobiva gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot eno zemljiško parcelo.
- (3) Parcele, namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture se lahko oblikujejo (združujejo in delijo) poljubno.
- (4) Parcela z oznako I, ki je namenjena umestitvi objektov gospodarske javne infrastrukture se lahko v primeru da ti niso potrebni delno ali v celoti pripoji gradbeni parceli z oznako C3. V kolikor se izkaže, da so za izvedbo gospodarske javne infrastrukture potrebne večje površine, se lahko del gradbene parcele z oznako C3 pripoji parceli z oznako I, pri čemer velikost gradbene parcele z oznako C3 ne sme biti manjša od minimalne površine, določene v 27. členu tega odloka.

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

12. člen

(skupne določbe glede gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra)

- (1) Potek infrastrukturnih omrežij mora biti medsebojno usklajen. Objekti gospodarske javne infrastrukture, razen prometnega omrežja, morajo biti praviloma izvedeni podzemno (nadzemna izvedba je možna le v primerih, ko je to potrebno zaradi varstva voda ali arheoloških ostalin ter v primerih, ko je nadzemna izvedba potrebna zaradi priključevanja na obstoječe omrežje) in v okviru prostorskih možnosti (razen tam, kjer je drugačna izvedba bolj smiselna zaradi racionalnosti, gradbenotehničnih ali okoljevarstvenih vidikov ter prostorskih omejitev) urejeni v sklopu javnih površin (cestnega telesa). Površine za ureditev prometnic in druge gospodarske javne infrastrukture se deloma lahko zagotovijo tudi izven območja OPPN.
- (2) Elektroenergetske vode, vode javne razsvetljave in telekomunikacijske vode je pod asfaltnimi in drugimi povoznimi, utrjenimi oziroma težko dostopnimi površinami z namenom njihove zaščite potrebno položiti v kabelsko kanalizacijo in po potrebi rekonstruirati. V primeru rekonstrukcije ceste je potrebno zagotoviti zaščito obstoječih vodov. Vsi jaški v sklopu asfaltnih in drugih povoznih površin se izvedejo kot povozni.
- (3) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je potrebno zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.

- (4) Pri posegih na prometnicah je potrebno zagotoviti varen promet oziroma zagotoviti, da med gradnjo prometna varnost ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (5) Vse stanovanjske stavbe je potrebno obvezno priključiti na prometno, vodovodno, kanalizacijsko (ko bo zagotovljena možnost priključevanja) in elektroenergetsko omrežje ter za njih zagotoviti odvoz odpadkov.

13. člen

(prometne ureditve)

- (1) Predvidena je rekonstrukcija obstoječih prometnic (Srednja ulica – cesta C in ulica Na Hrib – cesta B ter nekategorizirana cesta D, preko katere se na javno prometno omrežje priključujejo stavbe h. št. Na Hrib 35, 37 in 41), na katere se priključuje večina načrtovanih stavb (ena stavba sklopa A ter vse stavbe sklopov B in C). Za južni dve stavbi sklopa A v severozahodnem delu območja se uredi skupna dostopna pot A, ki se z ulice Na Hrib odcepi pri objektu ulica Na Hrib 30
- (2) Cestno telo obstoječih in novih prometnic se uredi v minimalnem prečnem profilu širine 4,5 m – sestavljeno je iz vozišča minimalne širine 3,5 m in obojestranskih bankin. Dovozi na gradbene parcele morajo imeti širino med 4,0 in 6,0 m.
- (3) Nosilni sloji morajo biti dimenzionirani glede na kvaliteto tal. Vozišče mora biti urejeno v asfaltni izvedbi
- (4) Obračanje vozil se zagotavlja v okviru gradbene parcele, s čimer se prepreči vzvratno vključevanje na cesto.

14. člen

(oskrba z vodo in hidrantno omrežje)

- (1) Obstoječe vodovodno omrežje na območju Pijave Gorice (napaja se iz vodarne Brezova noga preko vodohrana Pijava Gorica) ne zagotavlja ustrezne oskrbe s pitno vodo in požarne zaščite. Predvidena je rekonstrukcija celotnega vodovodnega omrežja. Obstoječi vodi na območju OPPN se v celoti opustijo in nadomestijo z novimi. Pogoj za izvedbo novega omrežja je predhodna rekonstrukcija vodovodnega omrežja v Zagoriški ulici in Kočevski cesti v delu, ki se v obstoječem stanju navezuje na obstoječe vodovodno omrežje na območju OPPN. Do rekonstrukcije vodovodnega omrežja gradnja stavb na območju OPPN ni možna.
- (2) Novi vodi se na vodovodno omrežje naselja priključujejo pri stavbi hišna številka 24 Na Hrib. Predvidoma bodo potekali v sklopu obstoječih in načrtovanih prometnih površin. Na rekonstruirano vodovodno omrežje na območju OPPN se bodo priključevale tudi stavbe v severnem delu ulic Na Hrib in Srednja ulica ter stavbi ulica Na Hrib 9 in 11.
- (3) Na območju OPPN (gradbena parcela z oznako I) je rezerviran prostor za ureditev hidropostaje (črpališča), v kolikor bi bila taka rešitev potrebna za nemoteno delovanje vodovodnega omrežja.
- (4) Hidranti na območju OPPN morajo biti razporejeni tako, da bo zagotovljena ustrezna požarna varnost v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena je umestitev dveh hidrantov.
- (5) Priključki posameznih stavb se izvedejo s tipskim vodomernim jaškom na gradbeni parceli stavbe. Na mestu priključitve na javni vodovod mora imeti priključek vgrajen zaporni element.

15. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda)

- (1) Na območju še ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Novo kanalizacijsko omrežje se uredi v ločenem sistemu v tesni izvedbi, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja v skladu z veljavnimi predpisi. Sanitarna in meteorna kanalizacija se uredita v sklopu obstoječih in načrtovanih prometnic. Navezujeta se na načrtovano kanalizacijsko omrežje naselja s predvideno čistilno napravo ob bencinskem servisu. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja je dopustna izvedba malih čistilnih naprav na gradbenih parcelah stavb.
- (2) Na območju OPPN (gradbena parcela z oznako I) je rezerviran prostor za ureditev črpališča za komunalno odpadno vodo, v kolikor bi bila taka rešitev potrebna za nemoteno delovanje kanalizacijskega omrežja.
- (3) Padavinske vode z gradbenih parcel se prednostno ponikajo. V primeru, da to ni možno, se odvajajo v interno meteorno kanalizacijo in pred izpustom v javno meteorno kanalizacijo po potrebi zadržijo individualno na vsaki gradbeni parceli. Priporoča se ponovna uporaba padavinskih vod. Padavinske vode s cest se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo. Padavinske vode je potrebno pred izpustom ustrezno očistiti (izvedba peskolovov, lovilcev olj ipd.). Pogoj za gradnjo stavb na območju OPPN je celovita ureditev meteorne kanalizacije na

območju Srednje ulice in ulice na Hrib z namenom zagotavljanja varnosti nižjeležečih stavb. Do izgradnje meteorne kanalizacije so možne tudi druge rešitve pod pogojem, da se z njimi ne poslabšuje obstoječega stanja v prostoru.

16. člen
(energetsko omrežje)

- (1) Za priključitev načrtovanih stavb na območju na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje je predvidena ureditev novega nizkonapetostnega kablovoda, ki se priključuje na obstoječo transformatorsko postajo 20/0,4 kV Pijava Gorica – Čot. Vod poteka delno v sklopu prometnic, ter delno po gradbenih parcelah stavb.
- (2) Nizkonapetostno omrežje se izvede do priključnih merilnih omaric (lahko so individualne ali skupne za več stavb), ki se jih postavi na stalno dostopna mesta.
- (3) Obstoječi nizkonapetostni vodi na območju se ohranjajo.
- (4) Ogrevanje stavb se izvaja individualno, pri čemer se priporoča uporaba obnovljivih virov energije. Dopustna je tudi izvedba sistemov daljinskega ogrevanja (plinovod, toplovod ipd.)

17. člen
(omrežje javne razsvetljave)

- (1) Omrežje javne razsvetljave se izvede ob rekonstrukciji in izgradnji cestnega omrežja. Pri tem se nadzemno omrežje nadomesti s podzemnim.
- (2) Ob prenovi se javna razsvetljava izvede enotno za celotno območje, z enako visokimi kandelabri tipske oblike ob upoštevanju tipizacije urbane opreme v naselju. Svetilke se zaradi zagotavljanja ustreznega profila prometnih površin praviloma umeščajo na gradbene parcele stanovanjskih stavb ali izjemoma na nepozidana zemljišča zunaj območja OPPN (ob njegovem zahodnem robu).

18. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Območje se priključuje na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka vzdolž Ulice na Hrib v dveh točkah – ob objektu ulica Na Hrib 30 v severozahodnem delu območja in ob objektu ulica Na Hrib 24 v južnem delu območja. Za stavbe sklopa C je treba urediti nov priključni vod vzdolž Srednje ulice.

19. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Na območju se izvaja gospodarska javna služba odvoza komunalnih odpadkov. Komunalne odpadke je potrebno zbirati v ustrezno dimenzioniranih zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto mora biti praviloma v stavbi ali na pripadajoči gradbeni parceli, tako da je dostopno vozilom za odvoz. Zabojniki na zbirnem mestu morajo biti zavarovani pred vremenskimi vplivi.
- (2) Ekološki otok (zbiralnica ločenih frakcij komunalnih odpadkov) za območje je urejen ob gasilskem domu v osrednjem delu naselja.
- (3) V času gradnje se na območju OPPN zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot za komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oziroma se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

20. člen
(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo tako, da so prizadete čim manjše površine tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju OPPN, ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.
- (2) Tla pod delovnimi stroji za časa gradnje objektov morajo biti ustrezno utrjena in zaščiteni, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi

(goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlITU snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

- (3) Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na razgaljenih površinah.
- (4) Po zaključku del je potrebno odstraniti vsečasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa odpeljati na ustrezno deponijo oziroma zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov.

21. člen

(varstvo in zaščita voda)

- (1) Območje se nahaja na vodovarstvenem območju vodnega zajetja Brezova noga 2. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati varstveni režim, ki izhaja iz predpisa o zavarovanju tega vodovarstvenega območja.
- (2) Z gradnjo stavb se ne sme posegati v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku.
- (3) V fazi priprave projektne dokumentacije ali pred posegom v prostor, pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, je zaradi plazljivosti terena in varstva podzemnih voda potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo (oziroma drugo ustrezno analizo) za ugotovitev stopnje tveganja za načrtovane posege. Na njegovi podlagi je potrebno določiti pogoje in omejitve (vključno s preveritvijo možnosti izvedbe kletnih etaž) ter ustrezne omilitvene ukrepe za gradnjo na območju in jih upoštevati pri vseh nadaljnjih aktivnostih.

22. člen

(varstvo pred hrupom)

- (4) Območje OPPN se uvršča med območja III. stopnje varstva pred hrupom.
- (5) V času gradenj na območju je potrebno predvideti vse ukrepe, da bo obremenitev okolja s hrupom čim manjša. Gradbena dela naj potekajo le med delovnikom med 7. uro in 19. uro ter v soboto med 7. in 17. uro.

23. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Območje OPPN se uvršča med območja I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

24. člen

(varstvo zraka)

V času gradnje se v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

25. člen

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

- (1) Prometnice na območju omogočajo dostop za interventna vozila, za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.
- (2) Vse ureditve in objekti morajo upoštevati obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve, da se prepreči širjenje požara na sosednje objekte. Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo preko hidrantnega omrežja, ki se napaja iz vodovodnega omrežja.
- (3) Predvideti je potrebno potresno varen način gradnje ob upoštevanju projektne pospeška tal, ki znaša 0,500 g.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

26. člen

(etapnost izvedbe)

OPPN se lahko izvaja etapno. Gradnjo stanovanjskih stavb je možno izvajati sočasno ali pa ločeno po posameznih gradbenih parcelah. V prvi etapi je potrebno urediti nujno gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodno in elektroenergetsko omrežje, po potrebi tudi meteorološko kanalizacijo, v kolikor ni možno zagotoviti drugačnih rešitev v skladu z določili 15. člena tega odloka). Rekonstrukcija in gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture se lahko izvajata tudi po gradnji stavb.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

27. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev v skladu s tolerancami, ki jih dopušča ta odlok, kar je potrebno prikazati v projektni dokumentaciji.
- (2) Dopustna so odstopanja za osnovne ter pomožne stavbe in objekte do $\pm 2,0$ m v tlorisnem gabaritu in do $\pm 1,0$ m pri višinski koti pritličja, pri čemer pa je potrebno upoštevati gradbene linije in meje.
- (3) Dopustna so odstopanja od rešitev gradbenoinženirskih objektov (omrežja in vodi gospodarske javne infrastrukture vključno s priključki posameznih objektov), če se poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, okoljevarstvenega ali ekonomskega (možnost pridobivanja zemljišč za gradnjo) vidika. Ta odstopanja ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. K spremenjenim rešitvam je potrebno pridobiti soglasja pristojnih upravljavcev.
- (4) Za meje gradbenih parcel so dovoljena odstopanja do $\pm 1,0$ m. V primeru uporabe teh toleranc se smiselno prilagodi tudi lega zakoličbenih točk, prikazanih na grafičnem načrtu »7. Načrt parcelacije«. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna tudi, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih podatkov (v tem primeru so odstopanja lahko tudi večja). Pri tem nobena gradbena parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe s pripadajočimi objekti in ureditvami, tudi ob upoštevanju dopustnih toleranc ne sme biti manjša od 400 m^2 , pri posamezni enoti dvojčka pa ne manjša od 350 m^2 .

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

28. člen

(usmeritve)

Po prenehanju veljavnosti OPPN ob realizaciji načrtovanih ureditev je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora, in sicer potek prometnic, postavitve stavb ter značilne tlorisne in višinske gabarite.

X. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Škofljica.

30. člen

(inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem OPPN)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

31. člen

(veljavnost OPPN)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Škofljica, dne ...

Župan
Občine Škofljica
Ivan Jordan l.r.