

Na podlagi 61. In 74. Člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO – 1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 57/12 in 35/2013) Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 85/13) je Občinski svet Občine Gorenja vas - Poljane na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja
SBO 59-4 Srednje Brdo – Toplice

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt SBO 59-4 Srednje Brdo – Toplice (v nadaljnjem besedilu: OPPN)
- (2) Ta odlok določa:
 - območje OPPN
 - vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev
 - načrt parcelacije
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve
 - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine
 - rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave
 - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z ukrepi za zmanjšanje poplavne nevarnosti, erozije ter varstvo pred požarom
 - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
 - druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

- (1) S tem odlokom so načrtovane gradnja turističnih bivalnih enot s spremljajočim programom, gostinski objekti ter pripadajoče ureditve.
- (2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za vodne ureditve ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

- (1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.
- (2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:
 1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Gorenje vasi – Poljane – izvedbeni del z mejo območja OPPN
 2. Načrt območja z načrtom parcelacije
 - 2.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN
 - 2.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja
 - 2.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu
 - 2.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu
 3. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev
 - 3.1 Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo
 - 3.2 Značilni prerezi in pogledi
 - 3.3 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav
 - 3.4 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
 - 3.5 Prikaz poplavne ogroženosti

4. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz OPN Gorenja vas – Poljane
2. Prikaz stanja prostora
3. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
4. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
5. Povzetek za javnost
6. Poplavna presoja
7. Geološko geomehansko poročilo

5. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Atelje Ostan Pavlin, arhitektura, urbanizem d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta AOP 01/2013 v marcu 2013.

II. OBMOČJE OPPN

6.člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega območje urejanja prostora SBO59-4 Srednje Brdo – Toplice.
- (2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami *200, *202, *204, 2121, 2120, 2117/1, 2117/2, 2117/3 in 2116 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2114, 2119, 2107 in 2076/1, vse v katastrski občini 2049 - Hotavlje.
- (3) Površina območja OPPN znaša 17.594 m².
- (4) Območje OPPN je razdeljeno na 4 prostorske enote:
 - PE1 – površine namenjene odstranitvi obstoječih objektov, gradnji nastanitvenih, gostinskih, rekreacijsko servisnih objektov ter nastanitveno bivalnih enot
 - PE2 - površine, namenjene lokalni cesti
 - PE3 – površine vodotoka s priobalnim pasom
 - PE4 - površine, namenjene gradnji nastanitvenih bivalnih enot
 - PE5 – površine, namenjene dovozni cesti in parkirišču
- (5) Meja območja OPPN in prostorske enote PE1-PE5 so določene v grafičnih načrtih št. 2.1. »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 2.2. »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7.člen (dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
 - 12112 – gostilne in restavracije
 - 12120 – počitniški bungalovi ter druge gostinske stavbe za nastanitev
- (2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti:
 - 21110 - objekti prometne infrastrukture – obstoječa lokalna cesta
- (3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti:
 - 21410 – obvodne ureditve – dovoli se brv čez Kopačnico
- (4) V prostorski enoti PE4 so dopustni naslednji objekti:
 - 12120 – počitniški bungalovi
 - 12650 – pomožne stavbe s tuši, slačilnice in sanitarije

- (5) V prostorski enoti PE5 so dopustni naslednji objekti
- 21110 - objekti prometne infrastrukture – dovozna cesta in parkirišče

8. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 je:
- Na severnem delu OPPN se obstoječi objekti kmetije odstranijo. Prva stavba O1 je nastanitveni objekt (P+1+M). Druga stavba O2 je gostinsko nastanitveni objekt (P+1). Tretja stavba O3 je rekreacijsko servisni objekt; wellness (P+1+M). Pred stavbo na dvorišču je vrtni paviljon P.
 - Nad objekti se v brežini izvedejo nastanitvene bivalne enote E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, ki so delno vkopane v teren.
 - Na vzhodni strani se ob cesti izvede rekreacijsko servisni objekt z zunanjim kopališčem A1 (savne) P+K ter rekreacijsko servisni objekt A2.
 - Kote pritličij stavb O1 je 465,10 m nmv, O2 in O3 pa sta na enaki koti 464,50 nmv. Nastanitvene bivalne enote so delno vkopane v teren.
 - Preko ozelenjenih zunanjih površin so speljane pešpoti, ki povezujejo vhode stavb med seboj V večjem delu prostorske enote je zunanja ureditev prilagojena kotam pritličja. V smeri proti jugu je zunanja ureditev razgibana in se spušča proti cesti. Višinske razlike so premoščene z ozelenjenimi brežinami in opornimi zidovi.
- (2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 je:
- Prostorska enota PE2 je namenjena ureditvi obstoječe lokalne ceste LC100061.
- (3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE3 je:
- Prostorska enota PE3 je namenjena ureditvi obstoječega vodotoka.
- (4) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE4 je
- Na južnem delu OPPN, južno od potoka in ceste se nahajajo nastanitvene enote na jasi E14-E21. Na jugo vzhodni strani se nahajata servisni objekt A3 (sanitarije) in rekreacijski objekt A4 (savne) za bivalne enote na jasi. Na zahodni strani v bližini je manjša elektrarna. Obstoječi objekti (bazen in leseni začasni objekti) se odstranijo.
- (5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE5 je:
- Vzdolž dostavne ceste se nahaja parkirišče za goste in zaposlene (skupaj 48P).
- (6) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št.3.1 »Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«.

9. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na vodnem in priobalnem zemljišču ter na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte:

- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene,
- spominske plošče,
- nadstrešnice za kolesa in odpadke.

(2) Na celotnem območju OPPN, razen na vodnem in priobalnem zemljišču ter na površinah, ki so namenjene prometni infrastrukturi, dovozom in dostopom, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne objekte:

- spominska obeležja.

(3) V prostorski enoti PE1 je na vzhodni strani stavb ob cesti dopustni naslednji enostavni objekti za lastne potrebe:

- nadstrešek za osebna vozila,
- zbiralnik za kapnico.

(4) V prostorski enoti PE1 in PE4 so dopustni naslednji nezahtevni objekti:

- uta oziroma senčnica,
- bazen,
- lopa,
- ograja,
- oporni zid.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(6) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

10. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1 in PE4 so:

- stavbe znotraj prostorske enote morajo biti skladno oblikovane;
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Fasade znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v barvah in materialih;
- strehe objektov O1, O2 in O3 so dvokapne, strehe nastanitvenih bivalnih enot E1-E13 so enokapne in vkopane, strehe nastanitvenih bivalnih enot

E14-E24 pa so enokapne in zastekljene.

- ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene.
- klimatske naprave na fasadah in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;

11. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
- objekti ter pripadajoče komunalne, prometne in zunanje ureditve morajo biti zgrajene in urejene tako, da ne bodo ovirale ali onemogočale obstoječih dostopov do sosednjega gozda; v nasprotnem primeru morajo biti izdelane prostorske oz. projektne rešitve za nadomestne dostope do gozdnega zaledja
- pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane z avtohtonim materialom (les ali kamen), opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton; prav tako mora biti dopustna raba prometnic za namene gospodarjenja s sosednjim gozdom
- objekti in ureditve morajo biti od sosednjega gozda odmaknjeni najmanj za višino odraslih dreves sosednjega gozda
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi do višine največ 1,00 m;
- pri ureditvah je treba upoštevati priobalno zemljišče, to je 5 m širok pas ob vodotoku, ki poteka po območju OPPN. Na priobalnem zemljišču je dopustna le rekonstrukcija ceste in brv čez Kopačnico;
- objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da so varni v vseh hidroloških pogojih ter da imajo čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
- svetla odprtina premostitvenih objektov (most, brv) mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z zagotovitvijo 0,50 m varnostne višine med gladino in spodnjim robom konstrukcije;
- Preoblikovanje terena naj se izvede s čimmanjšo razliko izkopanih in nasipanih mas, da se v čimvečji meri ohranja razpoložljiv volumen za poplavne vode (material za nasipavanje terena naj se pridobi s ponižanjem terena na mestu obstoječih poplavnih površin)
- v največji možni meri je potrebno ohranjati naravno obvodno zarast

- za ureditev zelenih površin zaradi bližine gozda praviloma ni dopustno uporabiti tistih vrst drevnin, ki so prenašalke hruševega ožiga, in tujerodnih invazivnih vrst zeli, da bi se preprečilo širjenje hruševega ožiga in neavtohtonih vrst v naravno okolje
- (2) Zasnova zunanje ureditve in meja priobalnega pasu sta določeni v grafičnem načrtu št. 3.1 »Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«

12. člen
(tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- stavba O1:
 - dolžina: 20,40 m
 - širina: 8,40 m
- stavba O2:
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 9,00 m
- stavba O3:
 - dolžina: 13,90 m-39,10 m
 - širina: 6,10m-9,80 m
- stavba E1-E13:
 - dolžina: 6,80 m
 - širina: 3,60 m
- stavba E14-E21:
 - dolžina: 4,00 m
 - širina: 3,60 m
- stavba A1 in A2 (rekreacijsko servisni del z zunanjim kopališčem):
 - pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:
- stavba A3:
 - ϕ 8,90 m
- stavba A4:
 - ϕ 11,80 m

(3) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«.

(4) Lega stavb in potek GMz sta s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

13. člen
(višinski gabariti in etažnost)

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. V prostorski enoti PE1 je dopustna največ ena kletna etaža.

- stavbe O1, O2 in O3: P+1+M,
- stavbe E1-E13: P,
- stavbe A1: P+K,
- stavbe A2-A4: P,
- stavbe E14-E21: P.

(2) Višina stavb (h) je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja:

- stavba O1: h = 11,00 m,
- stavba O2: h = 11,00 m,
- stavba O3: h = 11,55 m,
- stavbe E1-E13: h = 3,00 m,
- stavbi A3-A4: h = 3,60 m,
- stavbe E14-E21: h = 2,80 m,

(3) Pri stavbah z zasuto enokapno streho je nad koto h dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

(4) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 3.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

14. člen
(višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- stavba O1:
 - kota pritličja: 465,10 m n.v.
- stavba O2:
 - kota pritličja: 464,60 m n.v.
- stavba O3:
 - kota pritličja: 464,60 m n.v.
- stavba A1 in A2:
 - kota pritličja: 465,20 m n.v.
- stavba A2:
 - kota 463,40 m n.v.
- stavba A3:

- kota pritličja: 467,00m n.v.
- stavba A4:
 - kota pritličja: 466,30m n.v.
- stavba E14:
 - kota pritličja: 464,20 m n.v.
- stavba E15:
 - kota pritličja: 463,90 m n.v.
- stavba E16:
 - kota pritličja: 463,90 m n.v.
- stavba E17:
 - kota pritličja: 463,80 m n.v.
- stavba E18:
 - kota pritličja: 463,10 m n.v.
- stavba E19:
 - kota pritličja: 463,00 m n.v.
- stavba E20:
 - kota pritličja: 462,80 m n.v.
- stavba E21:
 - kota pritličja: 462,70 m n.v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Značilni prerezi in pogledi«

15. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih stavb:

- stavbe R1, R2 in R3 na zemljišču s parcelno št. *200 katastrska občina Hotavlje.
- stavba R4 – ruševina na zemljišču s parcelno številko *202, katastrska občina 2049 Hotavlje.
- Bazen R5 na zemljišču s parcelno številko 2120, katastrska občina 2049 Hotavlje.

(2) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

– P1/1: parcela, namenjena rekonstrukciji stavb O1, O2 in O3 (P1/5, P1/6, P1/7) ter gradnji stavb E1-E13 (P1/2, P1/3) ter A1 in A2 (P1/4), ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami *200,*202, 2114, 2116, 2117/1, 2117/2, 2117/3 in 2076/1 vse katastrska občina 2049 Hotavlje. Površina P1/1 meri 8.361,95 m².

2. Prostorska enota PE2:

– P2/1: parcela, namenjena ureditvi lokalne ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelno številko 2076/1, 2119 in 2117/1, vse katastrska občina 2049 Hotavlje, Površina P2/1 meri 1.570,60 m².

3. Prostorska enota PE3:

– P3/1: parcela, namenjena ohranjanju vodotoka in izvedbi brvi preko Kopačnice, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2076/1,2107 in 2119 vse katastrska občina 2049 Hotavlje. Površina P3/1 meri 2.185,37 m².

4. Prostorska enota PE4:

– P4/1: parcela, namenjena gradnji stavb E14-E24 ter A3 in A4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami *204, 2120, 2121, 2107 vse katastrska občina 2049 Hotavlje. Površina P4/1 meri 3.398,76 m².

5. Prostorska enota PE5:

- P5/1: parcela namenjena ureditvi dovozne ceste in parkirišča, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2114 in 2116 vse katastrska občina 2049 Hotavlje. Površina P5/1 meri 2.077,54 m².

(3) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 2.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

17. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele javne ceste in vodotoka v območju OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele namenjene gradnji z oznakami P2/1 in P3/1.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 2119, 2076/1, 2120 in 2107 vse katastrska občina 2049 Hotavlje.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.755,97 m².

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 2.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in 2.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

(1) Odstranitev objektov, gradnja novih objektov, ureditev javnih površin, ureditev prometne in komunalne infrastrukture ter vodne ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah.

(2) posegi v območju OPPN so razdeljeni v dve fazi:

- faza 1: odstranitev stavb R1, R2 in R3, gradnja stavb O1, O2 in O3 ter gradnja stavb E1-E13 in A1-A2 in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1 in PE5 ter ureditve ob lokalni cesti v prostorski enoti PE2
- faza 2: gradnja stavb E14-E24, A3-A4 in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P4 ter gradnjo brvi čez Kopačnico v prostorski enoti PE3.

(3) Pogoji za gradnjo v fazi 1:

- pred fazo 1 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
- odstranitev stavbe R1, R2 in R3 ter ruševine R4
- ureditev ob občinski cesti s pripadajočo komunalno in energetsko infrastrukturo,
- parkirišča na parceli P5/1,
- kanal za odpadne padavinske vode,
- transformatorska postaja z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje,
- gradnja objektov O1, O2 in O3,
- gradnja nastanitvenih bivalnih enot,
- rekreacijsko servisni objekt A1 in A2.

(4) Pogoji za gradnjo v fazi 2:

- pred fazo 2 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
- tlakovana pešpot, ki vodi med objektoma O2 in O3 čez občinsko cesto,
- izvedba brvi preko Kopačnice na parceli 2107, 2121, 2120 vse katastrska občina 2049 Hotavlje,
- vodovod na parceli 2117/1 in 2120, katastrska občina 2049 Hotavlje,
- gradnja nastanitvenih bivalnih enot na jasi južno od Kopačnice,
- objekt A3 in A4 na jasi južno od Kopačnice.

(5) Za vse faze in etape gradnje je treba zagotoviti priključke na komunalno in energetsko infrastrukturo ter ustrezno odvajanje zalednih voda.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

19. člen
(varstvo vode in podtalnice)

- (1) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju III 2152 Jakaponec-Trebija. Zato je potrebno dela izvajati skladno z regulativo, ki obravnava dela na takih območjih.
- (2) Na širšem vodovarstvenem območju z režimom III iz Odloka o varstvu virov pitne vode je potrebno upoštevati pogoje, ki se nanašajo na predmetni poseg:
 - Pri gradnji se smejo uporabljati le tehnično ustrezna vozila in naprave; predvsem je potrebno redno preverjati morebitno puščanje motornih olj ipd.
 - Parkirišče na gradbišču za delovne stroje in naprave in prostor za vzdrževanje vozil in strojev niso dovoljeni. Prav tako niso dovoljena začasna skladišča za goriva in maziva ali gradbena kemična sredstva.
 - Gorivo za stroje je potrebno dovažati sproti in po potrebi. Oskrba strojev in naprav z gorivom na gradbišču ni dovoljena.
 - V primeru nesreče z razlitjem ali razsutjem nevarnih tekočin ali drugih materialov je potrebno takoj izkopati onesnaženo zemljino, jo začasno uskladiščiti na ustrezno lokacijo ter predati pooblaščenim organizacijam za ravnanje s tovrstnimi odpadki.
 - Za primer razlitja nevarnih snovi iz gradbenih strojev in vozil je na delovišču potrebno zagotoviti absorpcijska sredstva in ustrezne posode za pobiranje onesnažene zemljine.
 - Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse ostanke začasnih odlagališč, ki so nastali v času gradnje.
 - V primeru razlitja mineralnih olj na okoliških utrjenih površinah je treba takoj pristopiti k praznjenju lovilnikov olj.
 - Strojna dela v gradbeni jami je treba prekiniti v primeru večjega deževja.Pri doslednem upoštevanju teh pogojev tveganja za vodni vir ni.
- (3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da ne bo prihajalo do onesnaževanja in iztokov nevarnih snovi v podtalje in vode. Odtok mora biti urejen preko ustreznega lovilca olj, skladno s standardom SIST EN 858-2.
- (4) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (5) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).
- (6) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

20. člen
(ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN posega v območje naravnih vrednot Kopačnica, Osiščica in Toplica pri Hotavljah, območje Natura 2000 in ekološko pomembno območje Blegoš.

- (2) Na mestih, kjer bo izvedena krčitev gozdnega habitata, se izoblikuje nov gozdni rob z avtohtono krajevno značilno grmovno in drevesno vegetacijo. Krčitev gozdnega habitata se izvede v obdobju od 1. septembra tekočega leta do 1. marca naslednjega leta, izven gnezditvene sezone ptic.
- (3) Območje topllega izvira se ohrani v obstoječem stanju. Lahko se uredi dostop za obiskovalce.

21. člen
(ohranjanje gozda)

- (1) Vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjem gozdnem robu, na gozdnih tleh in na prometnicah v gozdnem prostoru. Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo objektov zavarovati vegetacijo sosednjega gozda in telo prometnic v gozdnem prostoru pred poškodbami.
- (2) Odvečni gradbeni, rušitveni in odkopni material, se ne sme odlagati v gozd.
- (3) V gozdu je prepovedano kuriti, razen na urejenih kuriščih.
- (4) Za ureditev zelenih površin zaradi bližine gozda praviloma ni dopustno uporabiti tistih vrst drevnin, ki so prenašalke hruševega ožiga, in tujerodnih invazivnih vrst zeli, da bi se preprečilo širjenje hruševega ožiga in neavtohtonih vrst v naravno okolje
- (5) Gozdno drevje, ki ga bo potrebno posekati zaradi posegov v prostor, se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.

22. člen
(varstvo zraka)

- (1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.
- (2) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

23. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Skupna zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena v objektu O3 na parceli namenjeni gradnji P1/3. Zbirna in prevzemna mesta morajo biti ograjena, pokrita z nadstrešnico in opremljena s tekočo vodo. Uporabnik objekta mora na dan odvoza sam zapeljati odpadke k cesti. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

- (2) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
- (3) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 3.2 »Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«.
- (4) Odlagališče okolju neškodljivih rušitvenih in izkopnih materialov se predvidi severno od objekta O2, v območju kamnoloma in je določeno v grafičnem načrtu 3.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

24. člen (svetlobno onesnaženje)

- (1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Razsvetljavo se namesti le tam, kjer je nujno potrebno. Gozdnega roba se ne osvetljuje (parkirišče in nastanitveni objekti). Uporabi se svetilke s poudarjenim rumenim delom spektra svetlobe in barvno temperaturo največ 2700 K. Na objekte se namesti svetila opremljena s senzorji.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z UKREPI ZA ZMANJŠANJE POPLAVNE NEVARNOSTI IN EROZIJE TER VARSTVO PRED POŽAROM

25. člen (potresna nevarnost)

- (1) Obravnavano območje se uvršča v območja s VIII stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici 4 (European Macroseismic Scale), kjer lahko pričakujemo seizmične pospeške 0,200 -0,2255.
- (2) Za prostorsko in urbanistično načrtovanje in za potresno varno projektiranje se uporablja karto projektnega pospeška ag. Kategorizacija upošteva litološko sestavo tal, inženirsko geološke lastnosti kamnin, tektonske značilnosti in morfološke značilnosti.
- (3) Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

26. člen

(ukrepi za zmanjšanje poplavne nevarnosti)

(1) Zaradi narave vodotoka in morfologije terena na obravnavnem območju (velik padec vodotoka, relativno ozka dolina) je najprimernejši omilitveni ukrep za vse stavbe umik iz poplavnega območja oziroma dvig kote pritličja nad poplavno vodo. Območje OPPN je razdeljeno na levi in desni breg.

(2) Levi breg

Za vse tri načrtovane stavbe na levem bregu je potreben dvig kote pritličja na izračunano koto poplave pri $Q_{100} + 50\text{cm}$, z umik objektov proti višjemu terenu (proti severu) pa se dodatno poveča poplavno varnost. Za vse objekte, ki se nahajajo znotraj dosega poplave Q_{100} je pri načrtovanju potrebno upoštevati predlagano koto pritličja oziroma dovolj varno koto. Kote pritličja oziroma dovolj varne kote za načrtovane objekte znašajo:

- stavba O1:
 - kota pritličja: 465,10 m n.v.
- stavba O2:
 - kota pritličja: 464,50 m n.v.
- stavba O3:
 - kota pritličja: 464,50 m n.v.
- stavba A1 in A2:
 - kota pritličja: 465,20 m n.v.

Za ohranjanje režima odtoka poplavnih vod je nujno potrebno ohranjati možnost obtekanja mostu po levem bregu – teren na območju obstoječe ceste in dvorišču med obstoječimi objekti in cesto se ne nasipava.

(3) Most v prerezu Kopačnice 11

Na mestu obstoječega mostu se načrtuje nov most. Na tem mestu poplavne vode obtekajo obstoječi most na obeh bregovih. Izračunane kote gladine v strugi Kopačnice v prerezu mostu stanje so:

- $H(Q_{10}) = 462.80$
- $H(Q_{100}) = 463.46$
- $H(Q_{500}) = 463.77$

Kota ceste na območju uvoza na most (na levem bregu) znaša 463.20. Načrtovani most se izvede v ločni obliki (tako da je spodnja kota konstrukcije v sredini mostu oziroma v osi Kopačnice višja kota na bregovih). Nujno je potrebno ohraniti možnost obtekanja mostu po obeh bregovih – na obeh bregovih morajo biti kote načrtovanega terena na kotah obstoječega terena. V primeru poplav mora mostna konstrukcija gledati ven iz poplavne vode, poplava pa obtekati most po obeh bregovih. Prerez načrtovanega mostnega prereza mora biti najmanj enak obstoječem (ca 16.5m² do kote roba obstoječe mostne konstrukcije).

(4) Desni breg

Na desnem bregu se načrtujejo nastanitveni objekti (E14-E21), čistilna naprava MBČN ter objekti A3, A4 in A5. Objekti E14, E15, A3, A4, A5 in MBČN so izven dosega poplavnih vod. V primeru objektov E16-E17 gre za lesene montažne

objekte je za zagotavljanje varnosti nujno potrebno dvigniti sam teren na območju objekta na dovolj varno koto (Q100 + 50cm). Za zagotavljanje poplavne varnosti objektom na desnem bregu se teren preoblikuje na desnem bregu na tak način, da se kote terena ob sami strugi Kopačnice ohranjajo ali nekoliko znižajo, na območju načrtovanih objektov pa se teren nadviša. Preoblikovanje terena naj se izvede s čimmanjšo razliko izkopanih in nasipanih mas, da se v čimvečji meri ohranja razpoložljiv volumen za poplavne vode (material za nasipavanje terena naj se pridobi s ponižanjem terena na mestu obstoječih poplavnih površin). Na ta način dosežemo, da se ohranja pas visokovodnega profila ob desnem bregu Kopačnice na katerem se lahko vode razlijejo v primeru nastopa katastrofalnih poplav. Preoblikovanje terena je lahko zvezno (v blagem naraščajočem naklonu stran od brega Kopačnice) ali terasasto (stopnice na višji teren na mestu objektov). Višinske kote za objekte so sledeče:

- stavba A3:
 - kota pritličja: 467,00m n.v.
- stavba A4:
 - kota pritličja: 466,30m n.v.
- stavba E14:
 - kota pritličja: 464,20 m n.v.
- stavba E15:
 - kota pritličja: 463,90 m n.v.
- stavba E16:
 - kota pritličja: 463,90 m n.v.
- stavba E17:
 - kota pritličja: 463,80 m n.v.
- stavba E18:
 - kota pritličja: 463,10 m n.v.
- stavba E19:
 - kota pritličja: 463,00 m n.v.
- stavba E20:
 - kota pritličja: 462,80 m n.v.
- stavba E21:
 - kota pritličja: 462,70 m n.v.

Ureditev poti ob Kopačnici se izvede tako, da se ne nadvišuje obstoječega terena. Najmanj v območju priobalnega pasu (5m od vrha brežine Kopačnice) se teren ohranja na obstoječih kotah ali se poniža (vendar ne pod koto vrha brežine struge). Poleg dviga kote terena pod objekti se poplavno varnost doseže tudi s pomikom objektov proti južnemu pobočju doline.

27. člen

(varstvo pred visokimi in zalednimi vodami)

(1) Urediti je potrebno odvajanje padavinskih in zalednih vod.

- (2) Padavinske, drenažne in čiste zaledne vode naj se odvajajo oz. ponikajo, ne da bi prišlo do erodiranja, zamakanja ali poplavljanja okoliških površin ali poškodb na vodotokih ali objektih vodne infrastrukture.
- (3) Predvideti je ureditev odvajanja zalednih voda tako, da ne bi prišlo do erodiranja, zamakanja ali poplavljanja okoliških površin.
- (4) Premostitve vodotoka morajo biti hidrotehnično preverjene in grajene tako, da ne posegajo v pretočni profil. Svetla pretočna odrtina ne sme ovirati pretoka visokih voda z minimalno varnostno višino 0,5 m.
- (5) Za ohranjanje režima odtoka poplavnih vod je nujno potrebno ohranjati možnost obtekanja mostu po obeh bregovih – na obeh bregovih morajo biti kote načrtovanega terena na kotah obstoječega terena.
- (6) Teren na območju obstoječe ceste in dvorišču med obstoječimi objekti in cesto (levi breg) naj se ne nasipava. Najmanj v območju priobalnega pasu (5m od vrha brežine Kopačnice) naj se teren ohranja na obstoječih kotah ali se poniža (vendar ne pod koto vrha brežine struge).
- (7) Območje je potencialno poplavno ogroženo, pri načrtovanju posegov na območju je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe tako za zmanjšanje potencialne škode v primeru nastopa poplav kot za odpravo morebitnega negativnega vpliva na režim odtoka poplavnih vod.

28. člen

(varstvo pred erozijo in ohranjanje stabilnosti terena)

- (1) Na pobočjih, ki jih obravnava OPPN, nastopajo na pobočjih triasni dolomit in njihovi reziduali: na strmih pobočjih preperina in na prehodu v dolinsko dno deluvij.
- (2) V primeru velike debeline preperine in velikega naklona terena so med izgradnjo (izkop) možni zdrsi preperine, zato je potrebna zaščita izkopov.
- (3) V aluvijalni ravnini bo predvidoma nastopal prod, pri izračunu temeljenja je potrebno upoštevati dvig podtalnice do kote terena oziroma do nivoja poplavne vode (v primeru nasipa).
- (4) Nekateri potoki imajo hudourniški značaj z velikim napajanjem zaledjem. V enem izmed teh potokov v zatrepu napajalnega zaledja so pečine, ki gravitirajo proti strugi. Taka območja je potrebno v fazi projektiranja objektov primerno tretirati: potrebno je urediti strugo hudournika, izdelati lovilne pregrade in primeren odmik objektov od vplivnega območja takih voda.
- (5) Za vsak objekt bo potrebno izvesti preiskave za določitev geomehanskih karakteristik tal in izvesti račune za temeljenje ali zaščito med izvajanjem gradnje.

(6) Predvidene ureditve ne smejo poslabšati stabilnosti terena in vodotokov tako v fazi gradnje, kot v fazi uporabe.

29. člen

(varstvo pred nevarnostmi gozda)

(1) Nevarnost sosednjega gozda oz. njegovih tvarin (sortimenti, koreniki, cela drevesa, kamenje, plavine, ipd.) ne nastopa samo v času poseka in spravila sortimentov, temveč zlasti v času ujme in v času sanacije le-teh.

(2) Objekti in ureditve morajo biti od sosednjega gozda odmaknjeni najmanj za višino odraslih dreves sosednjega gozda, v nasprotnem primeru morajo investitorji prevzeti odgovornost za poškodbe na njihovih objektih, ureditvah in premečninah, ki bi jih lahko povzročili normalno gospodarjenje s sosednjim gozdom ali tvarine sosednjega gozda ali gozdarski promet po prometnicah v gozdnem prostoru ali ujme ter sanacija njihovih posledic.

30. člen

(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(4) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati študijo požarne varnosti. Investitorji stavb, za katere je obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

(3) Intervencijske poti in površine: Stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po javnih cestah na obodu območja OPPN.

Intervencijska površina je zagotovljena na dostopni poti na severni strani predvidene pozidave ter ob sami lokalni cesti, s tem, da je nadalje mogoč peš dostop do vsakega posameznega objekta. Lokalna cesta bo med drugim služilo intervencijskim potem in bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Poti in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(4) Hidrantno omrežje: Za gašenje požara je v obravnavanem območju potrebno zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Le-ta se zagotovi z novim obročastim sistemom cevovodov zunanjega hidrantnega omrežja. Zagotoviti je potrebno takšno količino vode, ki zadostuje za dvourno gašenje požara v stavbi in za varovanje sosednjih objektov.

Za gašenje požarov se bo uporabljala voda, ki se jo zagotovi iz novo predvidenega rezervoarja požarne vode z ustrezno črpalko (dokler ne bo možnosti zagotavljanja požarne vode iz vodovodnega omrežja).

Zadostna oskrba – količina vode za gašenje mora upoštevati namembnost posameznega objekta, požarno obremenitev in predvideno prostornino največjega požarnega sektorja.

(5) Odmiki: Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(6) Evakuacijske poti: V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

V območju OPPN je treba zagotoviti neovirane intervencijske poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi.

Intervencijske poti morajo biti utrjene tako, da lahko po njih vozijo gasilska vozila z osno obremenitvijo do 10 ton. Izvedene morajo biti tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja. Dovožne poti za gasilska vozila morajo biti široke najmanj 3 m. Načrtovane in označene morajo biti v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090.

Dovožne poti na obravnavano območje so zagotovljene preko obstoječe dovožne ceste.

(7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št.3.4 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

31. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 5,0 m, na uvozih pa 2,0 m.

(3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi.

(4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 3.1 »Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo«

32. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Na območju ureditve se nahaja lokalna cesta LC 100061 Hotavlje-Kopačnica. Z lokalne ceste je na začetku območja priključek na dostopno cesto k parkiriščem za objekte O1, O2 in O3 in nastanitvenim bivalnim enotam.

(2) Vsi priključki na javne ceste morajo biti izvedeni preko poglobljenega robnika tik ob vozišču, brez poglobitve pločnika.

(3) V prostorski enoti P1 ima cesta naslednji profil:

Dostopna cesta:

- | | |
|-----------------------|--------|
| - vozišče: 2 x 3,00 m | 6,00 m |
| - parkirišča | 5,00 m |

Lokalna cesta:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| - hodnik za pešce | 1,00 m |
| - vozišče: 2 x 2,25m | 4,50 m |
| - ločilni pas | 0,50 m |
| - dvosmerna kolesarska pot 2 x 1,25 m | 2,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,00 m |

(4) Ob občinski cesti je načrtovanih 5 bočnih postajališč za avtomobile (3x 2,00 x 6,00m).

33. člen (mirujoči promet)

(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE4 na 48 parkiriščih na terenu vzdolž dovozne ceste proti objektom O1-O3. Vzdolž lokalne ceste je predvidenih 5 začasnih parkirišč.

34. člen (peš promet)

(1) Hodnik za pešce ob lokalni cesti je na severni strani in južni strani širok najmanj 1,00 m.

(2) Pešpoti znotraj območja OPPN so široke najmanj 1,60 m in so povezane s hodniki javnih cest na obodu območja. Med prostorskima enotama PE1 in PE4 je treba zagotoviti peš povezavo preko prostorske enote PE2 in PE3 preko brvi čez Kopačnico.

35. člen (kolesarski promet)

(1) Ob občinski cesti je načrtovana dvosmerna kolesarska steza.

36. člen (intervencijske poti in površine)

- (1) Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

37. člen
(dostava)

- (1) Dovoz za dostavna vozila za potrebe programa v objektih O1, O2 in O3 je zagotovljen na severni strani objekta O2.

38. člen
(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:
- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetska vodov;
 - vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
 - kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetska infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 - upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;
 - gradnja komunalnih in energetska naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
 - dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetska voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
 - obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
 - dovoljeni sta gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, pomožnih energetska objektov (razen tipskega zabojskega za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin), pomožnih telekomunikacijska objektov (razen baznih postaj), pomožnih komunalnih objektov (razen tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja);
 - del energije za potrebe stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
 - gradnja komunalnih in energetska priključkov ter naprav naj se v največji možni meri umesti v območja stavbnih zemljišč
 - Pri gradnji komunalnih priključkov je dopustno posegati na gozdna zemljišča in nekategorizirane prometnice v gozdnem prostoru le v obsegu, ki ga zahtevajo minimalni tehnični normativi za komunalne objekte in za izvedbo gradnje (delovni pas). Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitno prizadeta gozdna drevesa, brežine, tla ali telesa prometnic v gozdnem prostoru. Pri hribinah s slabšo naravno strižno karakteristiko je potrebno nad vodi zagotoviti varnostno (po višini in stabilnosti) zadostno prekritje, da bo preprečena možnost poškodb zaradi vplivov gospodarjenja z gozdom.

(2) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

39. člen (vodovod)

(1) Območje ni opremljeno z javnim vodovodom. Za oskrbo objektov v območju OPPN s pitno vodo je treba zagotoviti lastno oskrbo s pitno vodo.

(2) Za gašenje požara je v obravnavanem območju potrebno zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zagotoviti je potrebno takšno količino vode, ki zadostuje za dvourno gašenje požara v stavbi in za varovanje sosednjih objektov.
Za gašenje požarov se bo uporabljala voda, ki se jo zagotovi iz novo predvidenega rezervoarja požarne vode z ustrezno črpalko

(3) Za napajanje bazenov je v obravnavanem območju potrebno zagotoviti vodo iz izvrtine in vodo iz vodovodnega omrežja.

(4) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vse predpise in pravilnike, ki urejajo oskrbo s pitno vodo ter odlok o oskrbi s pitno vodo v Občini Gorenja vas
- načrte in karte katastra vodovodnega sistema, kjer ne obstajajo, jih je potrebno izdelati.

40. člen (kanalizacija)

(1) Na območju OPPN ni zgrajene javne kanalizacije, zato si mora investitor sam zagotoviti izgradnjo lastnih objektov za čiščenje komunalnih odpadnih vod skladno s predpisi.

(2) Komunalna odpadna voda iz objektov se mora očistiti v mali komunalni napravi ustrezne zmogljivosti čiščenja in izpolnjevati zahteve in ukrepe iz Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l.RS št.98/2007 in 30/2010, v nadaljevanju Uredba). Predvideni sta dve komunalni čistilni napravi ali biološki čistilni napravi.

(3) Mala čistilna naprava je po Uredbi lahko naprava za čiščenje komunalne odpadne vode z zmogljivostjo čiščenja, manjšo od 2000 populacijskih ekvivalentov, v kateri se komunalna odpadna voda zaradi njenega čiščenja obdeluje z biološko razgradnjo na naslednji način:

- s prezračevanjem v naravnih ali prezračevalnih lagunah v skladu s standardom SIST EN 12255-5
- v bioloških reaktorjih s postopkom z aktivnim blatom v skladu s standardom SIST EN 12255-6
- v bioloških reaktorjih s pritrjeno biomaso v skladu s standardom SIST EN 12255-7

- z naravnim prezračevanjem s pomočjo rastlin v rastlinski čistilni napravi z vertikalnim tokom

- (4) Mala komunalna čistilna naprava mora imeti kot gradbeni proizvod v skladu z Zakonom o gradbenih proizvodih ustrezno dokumentacijo, ki potrjuje skladnost z zgoraj navedenimi standardi.
- (5) V malo komunalno čistilno napravo ni dovoljeno odvajati padavinske vode in industrijske odpadne vode. Odpadna voda iz objektov za pripravo hrane naj bi se predhodno očistila (odstranitev olj).
- (6) Zgrajena mala čistilna naprava mora biti dostopna vozilom za odvoz mulja.
- (7) Mala komunalna čistilna naprava in navezujoča e kanalizacija morata biti vodotesni.
- (8) Investitor oz vsakokratni lastnik objekta mora upravljalcu javne kanalizacije javiti pričetek uporabe atvbe in obratovanja male komunalne čistilne naprave (vpis v evidenco).
- (9) Investitor oz vsakokratni lastnik oz pooblaščen upravljalec mora zagotoviti obratovanje male komunalne čistilne naprave in hranjenje dokumentacije o obratovanje v skladu s predpisi. Za obratovanje male komunalne čistilne naprave mora biti izdelan Poslovník. O obratovanju male komunalne čistilne naprave se mora voditi obratovalni dnevnik. Upravljalec mora zagotoviti prve meritve, obratovalni monitoring in vpis v evidenco pri izvajalcu javne službe.
- (10) Mulj iz male komunalne čistilne naprave se mora redno oddajati izvajalcu GJS.
- (11) Ko se območje opremi z javno kanalizacijo in je priključitev objektov na javno kanalizacijo možna, se mala komunalna čistilna naprava ne sme več uporabljati, ampak se morajo objekti, v katerih nastaja komunalna odpadna voda, priključiti na javno kanalizacijo.
- (12) Onesanžene padavinske vode iz manipulacijskih površin in cestišč se v skladu s tehničnimi predpisi, glede na obremenitev, odvajajo preko peskolovov, lovilcev olj oziroma drugih ustreznih čistilnih naprav. Peskolove, lovilce olj in čistilne naprave je potrebno nadzirati in vzdrževati skladno s predpisi.
- (13) Odpadno vodo je potrebno v skladu s predpisi in anvezujočimi soglsaji odvajati neposredno v vod ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo in sestava tal to dopušča. V primeru posrednega odvajanja v podzemne vode se ne sme poslabšati stabilnost tal. Izvedba ponikanja odpadne vode mora biti izvedena tako, da se ne vpliva neugodno na obstoječe objekte in zemljišča. V PGD dkumentaciji mora biti rešitev obdelana vključno s tozadevnimi študijami.
- (14) Po opremi območja poselitve z javno kanalizacijo se mora objekt priključiti na javno kanalizacijo skladno z veljavnimi predpisi.

41. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje nove TP 20/0,4 kV Toplice je potrebna izgradnja novega priključnega SN voda.

- (2) Na zaključenem območju OPPN je potrebno zgraditi novo TP nazivne moči do 250 nkVA za napajanje turističnega kompleksa. Predvidena lokacija novega TP je na obstoječem betonskem drogu NN omrežja.
- (3) V TP se priključuje le večje porabnike, vsi ostali porabniki se priključujejo kabelskih razdelilnic izven TP.
- (4) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati smernice EE napajanje za OPPN, ki jih je izdalo podjetje Elektro Primorska, d.d.

42. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telekomunikacijsko omrežje znotraj OPPN je v območju napajanja telefonske centrale Gorenja vas.
- (2) Za priklop objektov na javno telekomunikacijsko omrežje Telekoma Slovenije je potrebno izdelati projekt telekomunikacijskega omrežja v skladu s predvideno dejavnostjo in potrebami. Priključna točka je ob mostičku pri objektu Hotavlje 45 na zemljišču parc.št. 2076/13 k.o.Hotavlje.
- (3) Investitorji predvidenih objektov morajo za vključitev objektov na javno telekomunikacijsko omrežje omogočiti Telekomu Slovenije d.d. izvedbo telekomunikacijskega omrežja po izdelani dokumentaciji, izdati soglasja za prekop tangiranih zemljišč in podpisati pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice na tangiranih parcelah.
- (4) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih telekomunikacijskih naprav pri posegih v prostor izvede Telekom Slovenije d.d.
- (5) Stroški ogleda, izdelave projekta priključitve, zakoličbe, morebitne potrebne zaščite in prestatitve telekomunikacijskega omrežja ter nadzora bremenijo investitorje posegov v prostor. Prav tako bremenijo investitorje tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na območju, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

43.člen
(energetsko omrežje, ogrevanje)

- (1) Toplotna črpalka je locirana v pritličju prizidka ob objektu O3.
- (2) Vir energije za toplotno črpalko je geosonda.

44. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

IX. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

45. člen
(tolerance tlorisnih gabaritov in umestitve namestitvenih objektov v teren)

- (1) Dimenzije objektov O1, O2 in O3 se lahko še uskladijo, če se na terenu ugotovi, da bi bilo razmerje med širino in dolžino objekta primernejše.
- (2) Nastanitvene bivalne enote v območju PE1 in PE4 ter bazeni v območju PE1 so lahko umeščeni tudi drugače, če se na terenu ugotovi, da je lokacija posameznega objekta ustrežnejša z vidika naravnega okolja.
- (3) Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih ureditev zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, vendar le v soglasju z upravljavci komunalne infrastrukture. V skladu s pogoji upravljavcev so dovoljene tudi tolerance pri urejanju površin za mirujoči promet, če jih na podlagi ustrezne projektne dokumentacije pogojujejo primernejši obratovalni parametri ali ekonomičnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
 - zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
 - investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

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

(1) Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN.

(2) Pri stavbah v prostorskih enotah PE1 in PE4 so poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustne:

- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb, ter
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote.

X. KONČNI DOLOČBI

48. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na:

- Občini Gorenja vas - Poljane,
- Upravni enoti Škofja Loka

49. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Gorenja vas,

Župan

Gorenja vas - Poljane

Milan Čadež