

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 in 109/12) in podzakonskim aktom, Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07) 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 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 varstvom 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, revitalizacija obstoječih gostinskih objektov ter pripadajoče ureditve.
- (2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, 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

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

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 enoto 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 18.435 m².
- (4) Območje OPPN je razdeljeno na 4 prostorske enote:
- PE1 – površine namenjene rekonstrukciji in dozidavi obstoječe kmetije, nastanitvenih bivalnih enot ter parkirišč
 - PE2 - površine, namenjene javni cesti
 - PE3 – površine ,namenjene vodotoku
 - PE4 - površine, namenjene gradnji nastanitvenih bivalnih enot
- (5) Meja območja OPPN in prostorske enote PE1-PE4 so določene v grafičnih načrtih št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2. »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 – rekonstrukcija obstoječega objekta v gostilno in restavracijo
 - 12120 – gradnja počitniških bungalovov ter druge gostinske stavbe za nastanitvev
- (2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti:
- 21110 - objekti prometne infrastrukture – obstoječa regionalna cesta
- (3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti:
- 21410 – obvodne ureditve - brv čez Kopačnico
- (4) V prostorski enoti PE4 so dopustni naslednji objekti
- 12120 – gradnji počitniških bungalovov

8. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 je:
- Na severnem delu zemljišča se rekonstruirajo in dogradijo obstoječi objekti kmetije. Prva stavba O1 je kozolec P+1+M, ki bo namenjen nastanitveni funkciji. Druga stavba O2 je hiša P+1 namenjena gostinski dejavnosti. V tretji

stavbi O3 P+1+M je rekreacijsko servisna dejavnost (wellness in servis). Pred stavbo na dvorišču je vrtni paviljon P.

- Severno od objektov 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 severni strani se vzdolž dostavne ceste nahaja parkirišče za goste in zaposlene (skupaj 48P).
- Na vzhodni strani se ob cesti izvede rekreacijsko servisni del z zunanjim kopališčem A1 in A2.
- Kote pritličij stavb O1 je 464,60 m nmv, O2 in O3 pa sta na enaki kot 463,50 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 ceste

(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 zemljišča, južno od potoka in ceste se nahajajo nastanitvene enote na jasi E14-E24. Na jugo vzhodni strani se nahajata servisni (sanitarije) in rekreacijski objekt (savne) za bivalne enote na jasi A3 in A4. Zraven je manjša elektrarna. Obstoječi objekti (bazeni) se odstranijo.

(5) 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 obstoječih 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;
- pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, 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;
- 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 preko območja OPPN. Na priobalnem zemljišču je dopustna le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
- 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;
- v največji možni meri je potrebno ohranjati naravno obvodno zarast

(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: 20,30 m
 - širina: 8,30 m
- stavba O2:
 - dolžina: 14,50 m
 - širina: 9,00 m
- stavba O3:
 - dolžina: 13,90 m
 - širina: 9,80 m
- stavba E1-E13:
 - dolžina: 6,80 m
 - širina: 3,60 m
- stavba E14-E13:
 - dolžina: 4,00 m
 - širina: 3,60 m
- stavba A1 in A2 (bazeni):

- pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:
- stavba A3:
 - $\phi 8,70$ m
- Stavba A4
 - $\phi 11,80$ m

(2) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (GMz). GMz je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji.

(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-A4: P,
- stavbe E14-E24: P.

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

- stavba O1: h = 8,80 m,
- stavba O2: h = 11,00 m,
- stavba O3: h = 11,55 m,
- stavbe E1-E13: h = 3,00 m,
- stavbi A3-A4: h = 3,30 m,
- stavbe E14-E24: 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: 464,60 m n. v.
- stavba O2:
 - kota pritličja: 463,50 m n. v.
- stavba O3:
 - kota pritličja: 463,50 m n. v.
- stavba A3:
 - kota pritličja: 467,00m n. v.
- stavba A4:
 - kota pritličja: 466,30m n. v.

(3) 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.

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

15. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN so dopustne odstranitve in vzdrževalna dela.

(2) Poleg posegov iz prvega odstavka tega člena so na stavbah O1, O2 in O3 dopustne rekonstrukcije in novogradnje na mestu odstranjenih stavb. Streha mora biti oblikovana kot simetrična dvokapnica z naklonom od 38 do 45 stopinj, prekrita s kritino v temni barvi. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na strehi so dopustna strešna okna. Višina slemena objekta O1 je največ 8,80 m , O2 11,00 m in O3 11,55 m nad koto finalnega tlaka v pritličju.

(3) Pri stavbi O3 je na severni strani dopustna gradnja prizidka s tlorisnimi dimenzijami do 6,10 m x 37,10 m. Prizidek mora biti z obstoječim delom stavbe povezan v enotno oblikovan objekt. Višina prizidka ne sme presegati višine obstoječe stavbe.

16. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

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

– stavba R1 (bazen) na zemljišču s parcelno številko *202, 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

17. 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 ter gradnji stavb E1-E13 ter A1 in A2, 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 11.250 m².

– P1/2: parcela, namenjena ureditvi zelenice in jo je dopustno priključiti k parceli P1/1, ki obsega zemljišče s parcelno številko 454/2, katastrska občina (1755) Glince. Površina P1/2 meri 16 m².

2. Prostorska enota PE2:

– P2/1: parcela, namenjena ureditvi ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelno številko 2076/1, 2119 in 2117/1, vse katastrska občina 2049 Hotavlje, Površina P2/1 meri 589,40 m².

3. Prostorska enota PE3:

– P3/1: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2076/1,2107 in 2119 vse katastrska občina 2049 Hotavlje. Površina P3/1 meri 1750,70m².

4. Prostorska enota PE4:

– P4/1: parcela, namenjena gradnji 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 P3/1 meri 4844,90 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.

18. člen (javne površine)

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

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

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 2339,90 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

19. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin, ureditev prometne in komunalne infrastrukture ter vodne ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v dve fazi:

- faza 1: rekonstrukcija stavb O1, O2 in O3 ter gradnja stavb E1-E13 in A1-A2 in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1 ter ureditve ob občinski cesti v prostorski enoti PE2
- faza 2: gradnja stavb E14-E24, A3-A4 in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P4 ter ureditve ob vodotoku v prostorski enoti PE3,

(3) Pogoji za gradnjo v fazi 1:

- pred fazo 1 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
- odstranitev stavbe R1,
- ureditev ob občinski cesti s pripadajočo komunalno in energetske infrastrukturo,
- parkirišča na parceli P1/1,
- kanal za odpadne padavinske vode,
- transformatorska postaja z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje,
- rekonstrukcija 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:
- pešpot, ki vodi med objektoma O2 in O3 čez občinsko cesto,
- ureditev vodotoka 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 energetske infrastrukturo ter ustrezno odvajanje zalednih voda.

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

20. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) 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.
- (2) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (3) Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju na širšem območju vodnega telesa z vodnimi vplivi območja `3`.
- (4) Območje OPPN posega v območje naravnih vrednot Kopačnica, Osiščica in Toplica pri hotavljah, območje Natura 2000 in ekološko pomembno območje Blegoš.
- (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.

21. 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.

22. člen (odstranjevanje odpadkov)

- (1) Skupna zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena v prizidku objekta O3 na parceli P1/3. Zbirna in prevzemna mesta morajo biti ograjena, pokrita z nadstrešnico in opremljena s tekočo vodo. 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«.

23. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(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 VARSTVOM PRED POŽAROM

24. člen
(potresna nevarnost)

(1) Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

25. 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.

26. člen
(varstvo pred erozijo)

(1) Celotno območje OPPN spada med običajne erozijske cone. V fazi projektiranja PGD je treba za gradnjo na zemljiščih, kjer obstaja nevarnost erozije, izdelati elaborat, ki bo opredelil dejansko ogroženost in predvidel morebitne ukrepe za odpravo erozije.

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

(3) Zavarovanja in stabilizacija brežin in dna vodotokov je potrebno predvideti z biotehničnimi sonaravnimi ukrepi, ozelenjeno z avtohtono vegetacijo.

27. 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.

(2) 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. Intervencijske poti potekajo tudi po poteh in zelenicah v prostorskih enotah PE1 in PE4. Poti, zelenice 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: Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(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.

(7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

28. 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. Arhitekturna zazidalna situacija s prometno tehnično situacijo

29. 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 zgornjim 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 2,75 m		5,50 m
- parkirišča		5,00 m
Občinska cesta:		
- vozišče: 2 x 2,00m		4,00 m
- hodnik za pešce		1,60 m
- dvosmerna kolesarska steza		2,50 m
- (4) Ob občinski cesti so načrtovana 3 bočna postajališča za avtomobile.

30.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 občinske ceste so predvidena 3 začasna parkirišča.
- (2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:
- (4) Od števila PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

31. člen
(peš promet)

(1) Hodniki za pešce na obeh cestah so široki najmanj 1,60 m. Ob občinski cesti je mešana površina za pešce in kolesarje široka 2,00 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 P1 in P4 je treba zagotoviti peš povezavo preko prostorske enote PE2 in PE3 preko brvi čez Kopačnico.

32. člen
(kolesarski promet)

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

33. 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.

34. člen
(dostava)

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

35. 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 omrežje 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 energetskih objektov (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin), pomožnih telekomunikacijskih objektov (razen baznih postaj), pomožnih komunalnih objektov (razen tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja);
 - del energije za potrebe večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

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

36. člen (vodovod)

(1) Na območju OPPN ni zagotovljene stortive s pitno vodo iz javnega vodovoda. Območje ni opremljeno z javnim vodovodom. Območje je opremljeno z zasebnim vodovodom kopačnica spodnji del. Obstoječi objekt se oskrbuje z lastno oskrbo.

(2) Za oskrbo objektov v območju OPPN je treba na novo zgraditi javno vodovodno omrežje. Načrtovani so:

- gradnja primarnega vodovoda PVC d 280 vzdolž občinske ceste
- gradnja sekundarnega vodovoda NL DN 1000 med objekti O1-O3
- gradnja sekundarnega vodovoda NL DN 1000 med objekti A3 in A4
- hidrantno požarno mrežo

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz načrtovane hidrantne mreže.

(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

(5) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

37. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju ni izgrajene javne kanalizacije.

(2) Za priključitev objektov v območju OPPN je treba na novo zgraditi kanalizacijsko omrežje. Komunalna odpadna voda iz objektov se bo očistila v mali komunalni čistilni napravi (z biološko razgradnjo).

(3) Za odvajanje komunalne odpadne vode so načrtovani:

- kanal za komunalno odpadno vodo GRP DN 250 v dovozni cesti,
- kanal za komunalno odpadno vodo GRP DN 250 med objekti O1, O2 in O3,
- kanal za komunalno odpadno vodo GRP DN 250 med objekti A1 in A2 in
- kanal za komunalno odpadno vodo GRP DN 250 med objekti A3 in A4.

(4) Stavbe so priključene na novo kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode preko internih in skupinskih priključkov. Neposredno priključevanje je mogoče samo za odtoke iz pritličij in nadstropij.

(5) Odpadne padavinske vode s streh in utrjenih površin v območju OPPN se preko lovilcev olj odvajajo v ponikovalnice.

(6) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vse predpise in pravilnike,
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/2007 in 30/20120, v nadaljevanju uredba),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05),
- pri načrtovanju izrabe prostora je treba upoštevati ustrezne odmike od javnih kanalov oziroma zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih objektov in komunalnih naprav,
- zasnova funkcionalnih enot mora omogočati optimalno izkoriščanje kanalizacijskih sistemov in objektov,

(8) Po opremitvi območja z javno kanalizacijo se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijo skladno z veljavnimi predpisi.

38. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavani lokaciji je NN omrežje priključeno na transformatorski postaji TP 20/0,4 kV; 250 kVA Kopačnica, ki nima zadostne razpoložljive moči.

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

(3) 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.

(4) V TP se priključuje le večje porabnike, vsi ostali porabniki se priključujejo v kabelskih razdelilcih izven TP.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati smernice EE napajanje za OPPN, ki jih je izdalo podjetje Elektro Primorska, d.d.

39. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

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

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

40. 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 nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

41. 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, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

(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

42. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na:

- Občini Gorenja vas - Poljane,

43. člen
(uveljavitev)

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

Številka:

Ljubljana,

Župan

Gorenja vas - Poljane

Milan Čadež