

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŽABČE (ŽB 05)



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

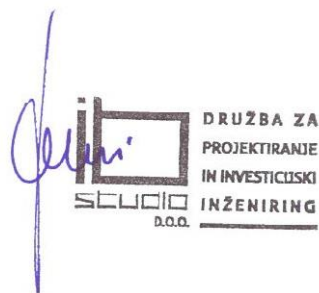
Koper, avgust 2023

PREDLOG OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŽABČE (ŽB 05)

Naročnik: **OBČINA TOLMIN**
Ulica padlih borcev 2
5220 Tolmin



Izdelovalec: **IB STUDIO, d.o.o.**
Kampel 114
6000 Koper



Odgovorni prostorski načrtovalec: **mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.**
ZAPS 1177 A



Projekt: **Maša Širca, abs.arh.**
Maja Šuran, mag.inž.arh.

Številka naloge: **53/19**

Identifikacijska številka: **2316**

Kraj in datum: **Koper, avgust 2023**

VSEBINA

- **Odlok**
- **Tekstualni del**
 1. **Opis prostorske ureditve**
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Utemeljitev skladnosti s planskimi akti
 - 1.3. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
 2. **Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
 3. **Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**
 4. **Etapnost in odstopanja**
- **Grafični del:**
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve, M 1:1000,
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500,
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000,
 4. Ureditvena situacija, M 1:500,
 - 4.1 Ureditvena situacija – prerezi terena, M 1:500,
 - 4.2 Ureditvena situacija – prerezi terena, M 1:500,
 - 5.1 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500,
 - 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:750,
 6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter varovanje okolja, M 1:500,
 7. Načrt predloga parcelacije, M 1:500.

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se bo, na sedanjem travniku na zahodnem robu obstoječega gručastega naselja Žabče, uredilo novo stanovanjsko zazidavo.

S prostorskimi prvinami Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022) (v nadaljevanju OPN) je predmetno območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (v nadaljevanju OPPN) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP ŽB 05 in določeno namensko rabo prostora S – območja stanovanj.

Ureditveno območje je velikosti okvirno 11.300 m² in zajema obstoječe stavbe: Žabče 27B, Žabče 27C in Žabče 27C, ostalo so nepozidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo v kmetijske namene (njive, travniki, zemljišča v zaraščanju, itd.). Območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče.

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

V sklopu izdelave OPPN je poleg gradnje novih objektov predvidena tudi ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture.

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Manuela Varljen

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1177 A



Na podlagi 115., 117. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2), v zvezi z 338. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), in na podlagi 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11, 106/15) je Občinski svet Občine Tolmin na seji, dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05) (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Koppel 114, Koper, pod številko projekta 53/19 in identifikacijsko številko 2316.

2. člen
(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov,
- 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,
- pogoje za gradnjo enostavnih objektov,
- prehodne in končne določbe.

(2) Postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bil izveden, na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-163/2021/10, z dne 14.2.2022.

3. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja stanovanjskih prostostoječih stavb.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

4. člen **(sestavni deli OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje:
 - odlok,
 - mnenja pristojnih organov in institucij,
 - obrazložitev.
- (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve, M 1:1000,
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500,
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000,
 4. Ureditvena situacija, M 1:500,
 - 4.1 Ureditvena situacija – prerezi terena, M 1:500,
 - 4.2 Ureditvena situacija – prerezi terena, M 1:500,
 - 5.1 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500,
 - 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:750,
 6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter varovanje okolja, M 1:500,
 7. Načrt predloga parcelacije, M 1:500.

5. člen **(spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN predstavljajo:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN ter
6. povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(ureditveno območje OPPN)**

- (1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŽB 05.
- (2) Namenska raba območja je S - območja stanovanj; podrobna namenska raba: SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi; členitev podrobne namenske rabe: SSe - območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.
- (3) Ureditveno območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče, v velikosti okvirno 1,13 ha.
- (4) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) OPPN Žabče je predviden na zahodnem robu gručastega naselja Žabče. Na obravnavanem območju je sedaj travnik in zaraščeno območje.
- (2) V območju OPPN so zajete tudi obstoječe stavbe: Žabče 27B, Žabče 27C in Žabče 27D ostalo so nepozidana stavbna zemljišča.
- (3) Kontaktna območja predvidene ureditve so na zahodu K1 - najboljša kmetijska zemljišča, na severu in vzhodu SK - površine podeželskega naselja ter na jugu ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport.
- (4) Dostop na območje OPPN je z jugovzhodne strani, z obstoječe občinske ceste 922371, ki poteka čez naselje Žabče. Potrebna je izgradnja interne napajalne ceste.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
 - gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
 - rekonstrukcije objektov,
 - odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
 - vzdrževanje objektov,
 - sprememba namembnosti objekta ali dela objekta.
- (2) Poseg izven območja OPPN je dovoljen, če se pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture ter pripadajočih priključkov nanje, izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.
- (3) Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, spremljajoče dejavnosti so lahko mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

9. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

- (1) V ureditvenem območju je skladno z 8. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.
- (2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe

iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Iz razreda 3: DRUGI GRADBENI POSEGI:

3111 Trajno reliefno preoblikovanje

3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) V območju si v smeri od zahoda proti vzhodu sledijo tri zazidalne linije stavb z oznakami od 1 do 15, v katerih se izmenjujejo obstoječe stanovanjske stavbe od 1-3 in nove prostostoječe stanovanjske stavbe od 4-15.
- (2) V območju je 12 novih gradbenih parcel velikosti cca. 500 - 700 m². Gradbena parcela je enaka zemljiški parceli, katera je prikazana v predlogu parcelacije.
- (3) Dostopi do stavb so po poteh z oznakami A , B in C. Dostop na območje OPPN je z jugovzhodne strani, z obstoječe občinske ceste 922371.
- (4) Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pri vseh in uvozi utrjene površine, namenjene dostopu do stavb in parkiranju. Večji del zunanjih površin ob stavbah predstavljajo odprte bivalne površine, urejene kot zelenica ali vrt.

11. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) V območju OPPN so dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu z določili tega odloka.
- (2) Velikost enostavnih in nezahtevnih objektov je določena z veljavnimi državnimi predpisi o tovrstnih objektih in določili veljavnega občinskega prostorskega načrta.
- (3) Za objekte višje od 1,5 m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in oporne zidove) je minimalni odklik od sosednjih parcel 1,0 m.
- (4) Za ograje in oporne zidove ter objekte nižje od 1,5 metra je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji.
- (5) Pri odklikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta.
- (6) V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.
- (7) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Faktor zazidanosti parcele objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, ter celotno površino parcele objekta.
- (2) V območju OPPN je FZ največ 0,4. Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na

- gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.
- (3) Orientacija stavb na posamezni parceli mora upoštevati smer S-J ali V-Z.
 - (4) Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta.
 - (5) Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m.
 - (6) Minimalni odmik stavbe od ceste A je 5,00 m, od cest B in C je 4,00 m.
 - (7) Tlorisna velikost:
 - Tloris stavbe mora biti podolgovat in osnovni kubus mora upoštevati razmerje stranic 1:1,2 do 1:2,5;
 - možno je dodati volumne, ki ne smejo presegati 50% tlorisa osnovnega kubusa.
 - (8) Vertikalni gabariti:
 - Minimalna etažnost stavbe je pritličje (P) + nadstropje (1N) ali pritličje (P) + mansarda (M), maksimalna etažnost je pritličje (P) + nadstropje (1N) + mansarda (M).
 - Kota slemena stavb na spodnjem platoju, kateri obsega objekte označene od 1-6 ter objekta 14 in 15, ne sme presegati 223,00 mnv (metrov nadmorske višine), na srednjem platoju, kateri obsega objekte označene od 7-11, ne sme presegati 225 mnv ter na zgornjem platoju, kateri obsega objekta označena od 12-13, ne sme presegati 229 mnv.
 - Dopustna je podkletitev vseh stavb, z eno kletno etažo, ki lahko presega tlorisni gabarit načrtovane stavbe, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka. Kletna etaža mora biti vkopana z najmanj treh strani.
 - Višinske kote pritličja in zunanje ureditve se prilagajajo višinskim kotam cest in uvozom do stavb, kotam raščenega terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.
 - (9) Streha:
 - simetrična dvokapna streha z naklonom od 25 do 30°,
 - smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta,
 - dopustna so strešna okna v ravnini strehe, frčade niso dovoljene.
 - (10) Kritina:
 - korčna ali korčni po strukturi in barvi podobna kritina ali kritina sive barve, razen pri postavitvi sončnih panelov (fotovoltaike).
 - (11) Fasada:
 - Barve fasad morajo biti neizstopajoče. Dopustna je bela barva in pastelna zemeljskih odtenkov.
 - Pri projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno določiti barvo fasade.
 - Tehnične naprave (klimatske naprave, sončni paneli in podobno) morajo biti vključene v arhitekturno zasnovo stavbe.
 - Cokel fasade naj bo iz podobnega materiala kakor fasada.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Pri zasnovi zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji:
 - faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,2.

FZP je razmerje med površino parcele objekta, ki mora imeti zemljino in vegetacijski sloj, in celotno površino parcele objekta.

- (2) Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, kamnitimi zložbami ali terasasto izvedenimi opornimi zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi morajo biti grajeni s terasastimi presledki (skupno maksimalno 3 presledki-zamiki), pri čemer je lahko višinska razlika med terasami največ 1,5 metra. V zamaknjem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino. Oporni zidovi morajo biti zasajeni s plezajočimi grmovnicami oziroma ozelenjeni, vendar ozelenitev ne sme posegati v cestno telo. Varovanje na opornih zidovih se izvede z obvezno postavitvijo varovalnih ograj po predpisih.
- (3) Medsosedske ograje so dovoljene kot transparentne (kovinske, lesene) ograje, maksimalne višine 1,50 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo, skupne maksimalne višine 1,50 m, kjer je grajen zid maksimalne višine 0,50 m.
- (4) Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.
- (5) Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) V območju OPPN je dopustna odstranitev vseh obstoječih objektov in novogradnja. Na obstoječih objektih so dopustna vzdrževalna dela.
- (2) Na vseh obstoječih stavbah so dopustni tudi:
 - rekonstrukcija,
 - posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe,
 - izvedba novih okenskih odprtih v strehi v nivoju strešine,
 - dozidave in prizidave skladno z določbami tega odloka.

V. NAČRT PARCELACIJE

15. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na 12 parcel namenjenih gradnji ter 3 parcele pripadajoče obstoječim objektom.
- (2) Parcel namenjenih gradnji ni mogoče združevati ali deliti.
- (3) Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih parcel, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov komunalne infrastrukture in cest ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, varstvenega vidika.
- (4) Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem načrtu »Predlog parcelacije«.

VI. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMET

16. člen

(zasnova prometne infrastrukture)

- (1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja novih prometnih površin: cesta »A«, cesta »B« in cesta »C«.
- (2) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost.
- (3) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.
- (4) Nove javne ceste so območja mešanega prometa, z dovoljeno maksimalno hitrostjo 10 km/h.

17. člen **(motorni promet)**

- (1) Predvidena je izgradnja dostopne ceste (cesta »A«) z jugovzhodne strani, s priključkom na obstoječo občinsko cesto 922371.
- (2) Robna elementa vozišča predstavljata AB zidova na eni in na drugi strani oziroma betonska bankina. Dimenzija povezovalne ceste: 30 cm bankina + 200 cm vozni pas + 200 cm vozni pas + 30 cm bankina. Enako za cesto k igrišču (cesta »A«) in za podaljšanje ceste na zahodu (cesta »C«).
- (3) Dimenzija dostopne poti (cesta »B«): 350 cm vozni pas.
- (4) Cesta »B«, po kateri je urejen dostop do treh parcel, poteka v smeri jug-sever.
- (5) V 4,00 m oddaljenosti od zahodne meje gradbene parcele 15 se uredi služnostna pot do lokacije črpališča.

18. člen **(mirujoči promet, dostava ter intervencija)**

- (1) Površine za mirujoči promet se zagotovijo na parcelah, namenjenih gradnji stavb.
- (2) Za vsako stanovanje je treba zagotoviti dve (2) parkirni mesti za motorna vozila.
- (3) Za dopolnilne dejavnosti se pri izračunu parkirnih mest upoštevajo pogoji iz Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin oz. nadrejenega prostorskega akta.
- (4) Ob igrišču, na južni strani območja, je 6 javnih parkirnih mest.
- (5) Vožnja komunalnih vozil v območju OPPN je dopustna po javni cesti.
- (6) Vožnja intervencijskih vozil v območju OPPN je dopustna po javni cesti.

VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

19. člen **(splošni pogoji)**

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:
 - načrtovani objekti morajo biti priključeni na načrtovano okoljsko in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov,
 - vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
 - upoštevati je treba predpisane oddaljenosti od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav,
 - kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo ter vzdrževanje javnih objektov in naprav okoljske ter energetske infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,

- gradnja objektov in naprav okoljske ter energetske infrastrukture 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 energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
 - obstoječo okoljsko in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.
- (2) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen

(kanalizacija)

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod. Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN je potrebno načrtovati in zgraditi v ločenem sistemu z upoštevanjem projekta Naselje Žabče – obnova vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije, št. 1095/2022, ki ga je izdelalo podjetje IGL d.o.o.
- (2) Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.
- (3) Odvajanje komunalne vode je predvideno z novo fekalno kanalizacijo v predvideni cesti, za odvodnjavanje prometnih površin in bodočih objektov, ki se naveže na predvideni fekalni kanal F.K.«B», v jašku RJ14.
- (4) Za odvajanje padavinske odpadne vode iz območja OPPN se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije, ki se naveže na predvideni meteorni kanal M.K.«B», v jašku RJ9.
- (5) Priporoča se zbiranje padavinske vode iz streh stavb, v rezervoarjih deževnice, ki se jih v celoti vkoplje v teren. Vodo se lahko ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje vrta, pranje avtomobilov, dvorišča, itd.. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice ter ostala čista padavinska voda se odvodnjava v meteorno kanalizacijo

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Za potrebe predvidenih stavb, se poveča obstoječe zbirno in odjemno mesto v obliki ekološkega otoka, ki se nahaja ob križišču občinske ceste 922371 z občinsko cesto 420061.
- (2) Ekološki otoki tj. zbirni in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.
- (3) Za postavitev posod za mešane komunalne odpadke se zagotovi prostor v sklopu posamezne parcele ali nameni skupen prostor.

22. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kabelskim priključkom iz nove TP, večje moči, v novo predvideni kabelski kanalizaciji. Nova TP se umesti neposredno ob obstoječi TP Žabče na JV kotu ureditvenega območja. Nova TP bo nadomestila obstoječo.
- (2) Potrebno je predvideti pripadajoče nizkonapetostno omrežje in zunanjo (javno) razsvetljavo.

23. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Na območju predvidenega posega je potrebno izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki se naveže na obstoječo svetilko javne razsvetljave. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi upravljavca javne razsvetljave.
- (2) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

24. člen

(učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

25. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

- (1) Predvidena je izgradnja novega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na predvideni vodovod DN 100 mm na severni strani, z navezavo na parceli 842/13 k.o. Žabče in na vzhodni strani v jašku na parceli 162/5 k.o. Žabče.
- (2) Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave.
- (3) Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

26. člen

(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom (optičnih) telekomunikacijskih vodov. Trase telekomunikacijskih vodov se načrtuje v javno dostopnih površinah, usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

27. člen

(varovanje kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni objektov ali območij kulturne dediščine.

28. člen

(varstvo narave)

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območji ohranjanja narave:

- Ekološko pomembna območja: Ime: Julijske Alpe, Št.: 21100
- Ekološko pomembna območja: Ime: Soča, Št.: 55400
- Natura 2000, ID: SI3000254

29. člen

(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

30. člen

(varstvo zraka)

- (1) Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb.
- (2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam.
- (3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.
- (4) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo.
- (5) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
 - preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
 - upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).
- (6) Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, kurilno olje).

31. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z OPN opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) V območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.
- (3) Pred začetkom urejanja posamezne faze ali etape gradnje je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.
- (4) V času gradnje naj se okoliške prebivalce pravočasno in natančno obvesti o časovnem poteku in izvajanju najbolj hrupnih gradbenih del.
- (5) Posebno previdnost naj se nameni izbiri lokacije postavitve morebitnih toplotnih črpalk in prezračevalnih naprav, da bo delovanje le teh, predvsem v nočnem času, čim manj moteče.

32. člen

(osončenje)

- (1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi.

33. člen

(varstvo voda in tal)

- (1) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (2) Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju.
- (3) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je smotrno načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

- (4) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno z 11. in 14. členom ZV-1 ter Pravilnikom o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Ur.l. RS, št. 58/18) odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, in sicer:
- pri neimenovanem vodotoku (levi pritok Tolminke) (vode 2. reda): upoštevati je potrebno minimalno 5 m odmika od zgornjega roba brežine.
- (5) Morebitne iztoke za odvajanje zalednih in padavinskih odpadnih voda iz območja OPPN v potok je potrebno detajlno obdelati.
- (6) Pri načrtovanju tras komunalnih vodov na območju je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotoka.
- Vsa morebitna prečkanja je potrebno načrtovati na način, da ne bo v nobenem primeru moten odtok voda, da ne bo zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka ter da je preprečena erozija brežin in drugih zemljišč.
- (7) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.
- (8) Prometne cestne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov usedalnikov, lovilnikov olj.
- (9) Garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema – lovilne skleda, brez odtokov, nepropustne za vodo, odporne na vse snovi, ki se v njej lahko nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

34. člen

(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin 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, proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu, proti javnim površinam ali sosednjim stanovanjskim objektom.
- (3) Zunanja osvetlitev stavb in zunanjih zasebnih površin naj se izvede s senzorskim sistemom.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

35. člen

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

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,2.
- (2) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

36. člen

(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 ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Intervencijske poti in površine: dovoz intervencijskih vozil je določen po javni cesti. V območju OPPN je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.
 - (3) Hidrantno omrežje: požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz načrtovanega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.
 - (4) 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 predpisi s področja požarne varnosti.
 - (5) Evakuacijske poti: v projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je najprej mogoča po sistemu javnih cest in pešpoti v območju OPPN.

X. ETAPNOST IN DOVOLJENA Odstopanja

37. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.
- (2) Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
- (3) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- (4) V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

38. člen

(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) Dopustna je drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazov v grafičnih podlogah.
- (2) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

39. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.
- (3) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.

XI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

40. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

41. člen

(splošne obveznosti)

- (1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju, kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.
- (2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
 - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;

- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

42. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- prizidava in nadzidava stavb v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili tega odloka,
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

(vpogled podrobnega načrta)

OPPN je na vpogled na spletni strani Občine Tolmin in na Upravni enoti Tolmin.

44. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljata Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor in Medobčinska uprava občin Bovec, Kobarid, Tolmin in Kanal ob Soči.

45. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

župan

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

1. Opis prostorske ureditve
 - 1.1. Opis programa dejavnost
 - 1.2. Utemeljitev skladnosti pobude s planskimi akti ter splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora
 - 1.3. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Etapnost in odstopanja

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Občina Tolmin načrtuje, na sedanjem travniku na zahodnem robu obstoječega gručastega naselja Žabče, prostorsko ureditev za novo stanovanjsko zazidavo.

S prostorskimi prvinami Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022) (v nadaljevanju OPN) je predmetno območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (v nadaljevanju OPPN) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP ŽB 05 in določeno namensko rabo prostora S – območja stanovanj.

Ureditveno območje se do uveljavitve OPPN ureja na podlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin.

Območje OPPN je velikosti okvirno 11.300 m² in zajema obstoječe stavbe: Žabče 27B, Žabče 27C in Žabče 27C, ostalo so nepozidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo v kmetijske namene (njive, travniki, zemljišča v zaraščanju, itd.).

Območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče.

Občina Tolmin se srečuje s problemom odhajanja mladih iz občine in posledično staranjem prebivalstva. Možnost pridobitve stanovanja je vse bolj tesno povezana z vračanjem mladih po koncu študija v domačo občino. Z novo stanovanjsko zazidavo ter ureditvijo območja s komunalno in cestno infrastrukturo, želi občina omogočiti gradnjo stanovanjskih stavb.

Analiza stanja poselitve kot strokovna podlaga za pripravo novih prostorskih aktov Občine Tolmin, ki jo je marca 2007 izdelalo podjetje Locus d.o.o., je pokazala, da se število prebivalcev v Žabčah z leti povečuje, posledično primanjkuje stanovanj. Območje, kjer je predvidena širitev naselja se je izkazalo za najbolj privlačno in ustrezno, tudi zaradi bližine Tolmina.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. Občina namerava območje opremiti z gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI), oblikovati gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih hiš in opreme območja, ga oblikovno in funkcionalno povezati z naseljem, območjem rekreacije in kmetijskimi površinami. V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

Do novih gradbenih parcel in objektov se mora zgraditi nova interna napajalna cesta, ki se mora navezati na obstoječe prometno omrežje. Predvideno je tudi podaljšanje ceste na zahodnem robu območja, zaradi izgradnje komunalne infrastrukture in vzdrževanja le te ter zagotavljanja dostopa do kmetijskih in rekreacijskih površin.

Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2 ter Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3), z Občinskim prostorskim načrtom Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022) ter z Izhodišči za pripravo OPPN Stanovanjska zazidava Žabče in Sklepom.

1.1 Opis programa dejavnosti

Občinski prostorski načrt Občine Tolmin za območje **ŽB 05** določa:

Namenska raba: **S – območja stanovanj**

Podrobna namenska raba: **SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi**

Členitev podrobne namenske rabe: **SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš**

Kontaktna območja predvidene ureditve so območje najboljših kmetijskih zemljišč na zahodu, površine za oddih, rekreacijo in šport na jugu ter površine podeželskega naselja na vzhodu in severu.

Skladno z namensko rabo se območje OPPN nameni stanovanjski rabi. V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

1.2 Utemeljitev skladnosti pobude s planskim akti ter splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17 in ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21).

1.2.1 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM (Uradni list RS, št. 78/2012, SD OPN1 Uradni list RS, št. 94/2022)

Namenska raba

Namenska raba: **S – območja stanovanj**

Podrobna namenska raba: **SS** - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi

Členitev podrobne namenske rabe: **SSe** – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš

Predpisan način urejanja: **OPPN**

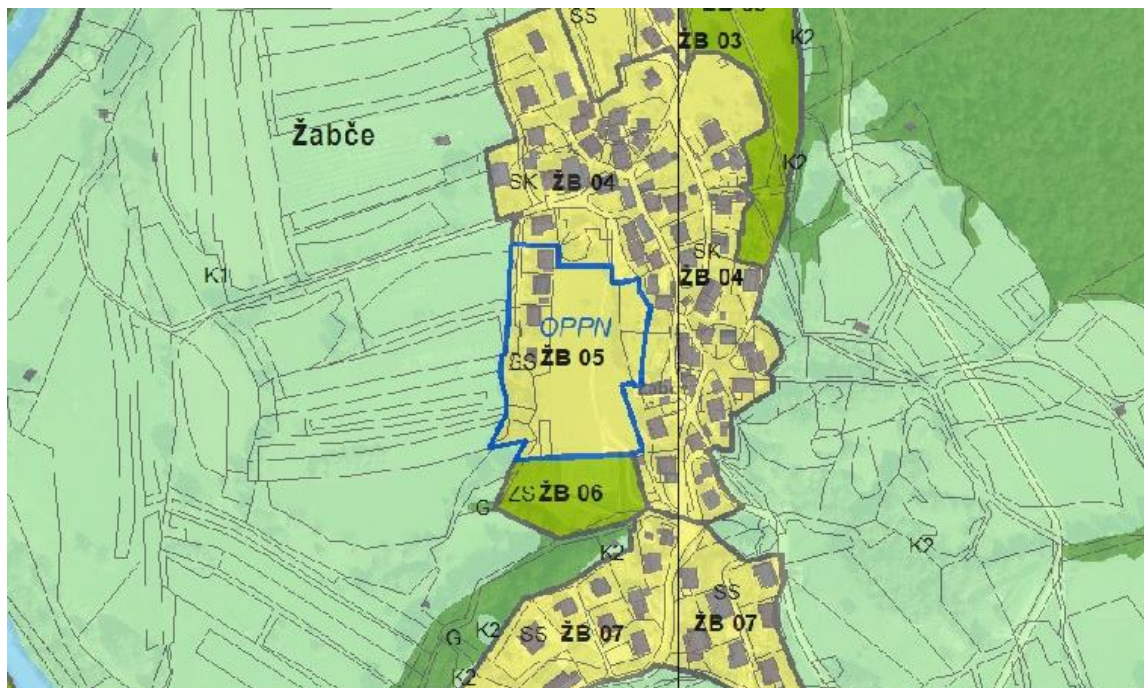
Občinski prostorski načrt Občine Tolmin za območje ŽB-05 določa:

118. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

(1) Območja osnovne namenske rabe »S – območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 18: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih

Namenska raba	S – območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SS	Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi.	
Členitev podrobne namenske rabe	SSe	SSs	SSv
	Prosto stoječa gradnja	Strnjena gradnja	Večstanovanjska gradnja
Zelene površine	FZP: 0.2	FZP: 0.2	FZP: 0.3
Dopustna izraba	FZ: 0.4 P+1	FZ: 0.5 P+1, P+2	FZ: 0.3



Slika: Prikaz območja predvidenega OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN
(podlaga: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TOLMIN>)

Utemeljitev: Območje predmetnega OPPN je opredeljeno z oznako ŽB-05, namenska raba prostora je S – območje stanovanj, podrobna namenska raba SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi ter členitev podrobne namenske rabe: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Predvidena ureditev in umestitev objektov je skladna z veljavnim OPN.

31. člen (splošne usmeritve za razvoj naselij)

(3) Širitve naselij so dopustne le v primeru, da znotraj naselja ni več primernih zemljišč oziroma prostih objektov za zagotavljanje pogojev za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti. Širitve naselij so prvenstveno usmerjene v urbana naselja ter turistična naselja. Območja širitev in zaokrožitev naselij je treba načrtovati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.

Utemeljitev: Ureditev je skladna s tretjo točko 31. člena, saj znotraj naselja Žabče niso možne povečave stanovanjske zmogljivosti, prav tako se ureditev načrtuje z OPPN.

1.2.2 SKLADNOST Z ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)

298. člen (končanje postopkov priprave prostorskih aktov)

- (1) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZPNačrt, katerih priprava se je v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom 273. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZPNačrt.
- (2) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUPUDPP, katerih priprava se je v skladu s prvim odstavkom 270. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZUPUDPP.
- (3) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, se končajo po dosedanjih predpisih.
- (4) Ne glede na drugi in tretji odstavek tega člena se postopki priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov iz drugega in tretjega odstavka tega člena lahko nadaljujejo po tem zakonu, če tako predlaga pobudnik priprave državnega prostorskega izvedbenega akta, pri čemer se postopek nadaljuje glede na že opravljena dejanja v postopku in tako, da ne pride do zmanjšanja ravni sodelovanja nosilcev urejanja prostora in javnosti.

Utemeljitev: Postopek priprave OPPN je bil začel na podlagi ZUreP-2 in se bo skladno s 3. odstavkom 298. člena ZUreP-3 zaključil po dosedanjih predpisih.

1.2.3 SKLADNOST Z ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)

20. člen (racionalna raba prostora)

- (1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.
- (2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.
- (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine.

(5) Na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih je ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:

- vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
- rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
- nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

26. člen (notranji razvoj naselja)

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
- boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost na infrastrukturo.

33. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture, določanje njene lokacije ter naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;
- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena in da v čim večji meri omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti njihovo pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev), in porabijo najmanjšo možno površino prostora.

118. člen (izhodišča za pripravo OPPN)

(1) Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN.

(2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona. (3) Ob pobudi investitorja priprave prostorskega akta ta vsebuje:

- predstavitev investicijske namere,
- utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora,
- opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

(4) Če se OPPN pripravlja na pobudo investitorja priprave prostorskega akta, občina z njim sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist.

119. člen (postopek priprave in sprejetja OPPN)

(1) Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

(2) Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

Utemeljitev: V Občini Tolmin se v zadnjih letih srečujejo s problemom pomanjkanja stanovanj, zaradi povečanega števila prebivalstva. Kot rešitev omenjenega problema je načrtovana nova stanovanjska zazidava na neizkoriščenem travniku, tik ob obstoječem naselju Žabče ter v bližini Tolmina. Območje je zasnovano tako, da se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja prepoznavne značilnosti naselja in krajine. Za obstoječe objekte pa je dopustno vzdrževanje, rekonstrukcija ter nadomestna gradnja. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ob upoštevanju določil predmetnega predpisa.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju. Pobuda se skladno z določili ZUreP-2 šteje za izhodišča, saj vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2. Pobuda poleg vsebine iz tretjega odstavka 118. člena ZUreP-2, vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

1.2.4 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 - ZUreP-3)

3. člen

(vsebina podrobnega načrta)

(1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje 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,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4. člen

(območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

5. člen

(arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,
- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmožljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

Utemeljitev: Vsebina OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

1.2.5 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 - ZUreP-3)

23. člen

(pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
 - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
 - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;
2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:
- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
 - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti:
- razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav,
 - z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa,
 - zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa,
 - omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov;
4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:
- omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru,
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru:
- razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite,
 - zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo;
6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:
- poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
 - v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
 - sanirati območja kulturne dediščine,
 - zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
 - zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
 - za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,
 - za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;
7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot:
- omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij,

- načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih,
 - omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor;
8. za ohranjanje kulturne dediščine:
- zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost,
 - zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje,
 - preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine,
 - zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada;
9. za smotrno rabo energije:
- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
 - z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
 - z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
 - z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
 - z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

26. člen

(notranji razvoj poselitvenih območij)

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

28. člen

(nezadostno izkoriščena zemljišča)

- (1) Nezadostno izkoriščena zemljišča so zemljišča v območju, kjer se načrtuje višja vrednost kazalca stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.
- (2) Pri načrtovanju na območju nezadostno izkoriščenih zemljišč je treba upoštevati splošna pravila za notranji razvoj poselitvenih območij iz 26. člena te uredbe in kakovost prostora.
- (3) Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:
 1. dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki podolgovati parcelaciji, kjer se z obstoječim objektom zagotovi skupen dostop do javne prometnice in z gradnjo ni degradiran rob naselja;
 2. dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;

3. dopolnilno gradnjo s preparcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;
4. nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
5. nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.

32. člen **(načrtovanje območij stanovanj)**

(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;
2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture;
3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;
2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;
3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

(6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.

(8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb ($\geq 1000 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.

39. člen **(pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

(1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da:

1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev;

2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi;
3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.
- (2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).
- (3) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov.
- (4) Poteki novih infrastrukturnih koridorjev se morajo v čim večji meri prilagajati strukturni urejenosti prostora.
- (5) Načrtovanje infrastrukturnih sistemov naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora.
- (6) Infrastrukturne sisteme naj se načrtuje tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst.
- (8) Pri načrtovanju infrastrukturnih sistemov naj se v čim večji meri ohranja obstoječe in omogoča nove poglede na kakovostne prostorske strukture.
- (9) Z načrtovanjem infrastrukturnih sistemov naj se prednostno zagotavlja ponovno uporabo opuščenih ali degradiranih območij.

44. člen

(načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)

- (1) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju, ki jo sestavljajo državne, lokalne in zasebne ceste, je treba zagotavljati:
 1. prometno funkcijo cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija);
 2. bivalno funkcijo cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija).
- (2) Upošteva naj se načelo, da z večanjem pomena prometne funkcije cest v naselju upada pomen bivalne funkcije in obratno.
- (3) Cestno infrastrukturo v naselju je treba hierarhično strukturirati na glavne ceste, zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste, mestne ali krajevne ceste ter javne poti, pri čemer glavne ceste opravljajo pretežno prometno funkcijo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa pretežno bivalno funkcijo cest.
- (4) Cestno infrastrukturo v naselju je treba načrtovati tako, da funkcionalno povezanih prostorskih dejavnosti ne delijo ceste s poudarjeno prometno funkcijo.
- (5) Prometne površine v naselju je treba prilagoditi funkcionalno oviranim ljudem.
- (6) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju se upošteva načelo prednosti pri dostopnosti po naslednjem vrstnem redu: pešec, kolesar, javni potniški promet in drugi motorni promet.
- (7) Omrežje cest se praviloma načrtuje tako, da glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste tvorijo mrežno strukturo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa drevesno strukturo cest.
- (8) Glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste praviloma predstavljajo tudi meje prostorskih ali funkcionalnih enot.
- (9) Za omogočanje preglednosti in enostavne orientacije v prostoru naj struktura omrežja cest praviloma temelji na strukturni urejenosti naselja. Ceste naj sledijo pogledom na izpostavljene ustvarjene ali naravne sestavine prostora.
- (10) Prednostno se načrtuje širjenje omrežja pešpoti ter sklenjena območja za pešce (peš cone), sklenjeno kolesarsko omrežje ter povezano omrežje vseh vrst javnega potniškega prometa.
- (11) Središča naselij se razbremenjuje avtomobilskega prometa in tranzitnega prometa; dejavnosti, ki so vir tovarnega prometa, naj se načrtuje v navezavi na glavne ceste.

97. člen

(načrtovanje površin za mirujoči promet)

- (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.
- (2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.
- (3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.
- (4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.
- (5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.
- (6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.
- (7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).

98. člen

(načrtovanje in graditev enostavnih objektov)

- (1) Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju je treba upoštevati, da se:
 1. načrtujejo usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami;
 2. načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave;
 3. načrtujejo tako, da ne degradirajo roba naselja;
 4. v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno;
 5. na območju, kjer je stal začasni objekt, vzpostavi prvotno stanje.
- (2) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je treba načrtovati tako, da se kvalitetno dopolnjuje podoba obstoječega naselja v krajini in se upošteva regionalna tipologija.
- (3) Enostavni objekti, ki služijo kmetijski dejavnosti in imajo prostorsko zelo specifično lego oziroma prispevajo h krajinski prepoznavnosti prostora (kozolci, kašče, skednji, seniki, oporni zidovi za terase oziroma škarpe, suhozidi in podobno), se lahko pojavljajo tudi izven grajenega območja kmetije, vendar morajo biti znotraj prostorskih enot v prostorskem redu občine podana merila in pogoji za njihovo umeščanje in oblikovanje.
- (4) Rastlinjake je treba načrtovati tako, da so čim manj vidni v prostoru in da ni izničena kakovost prostora.
- (5) V gozdove v naseljih ali njihovi neposredni bližini, ki so del zelenega sistema in so namenjeni predvsem rekreaciji, je dovoljeno umeščati enostavne objekte, ki služijo temu namenu. Enostavni objekti kot so gozdna učna pot ter trim steza, planinska pot, sprehajalna pot, kolesarska steza in podobni vadbeni objekti, se lahko gradijo izven območij gradbenih parcel. Enostavne objekte je treba ob upoštevanju lokalnih značilnosti prostora umeščati tako, da se v čim večji meri ohranja gozdni prostor, da se ne pospešujejo erozijski procesi in da je omogočena prehodnost prostora. Zagotoviti je treba javno uporabo teh objektov.

(6) Začasne objekte in naprave, namenjene turistični ponudbi ali prireditvam, je dovoljeno postaviti samo na ustreznih prostorih z zagotovljeno prometno dostopnostjo, kjer je možno organizirati parkirne površine, razen če je dostop do prireditvenih prostorov urejen drugače.

(7) Začasni objekti in naprave, namenjeni turistični ponudbi ali prireditvam, morajo biti priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje oziroma mora biti oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda rešeno na drug ustrezen način in v skladu s predpisi.

(8) Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju prostorske enote se določijo dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.

100. člen

(opremljanje zemljišč za gradnjo)

(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:

1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture;
2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture;
3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture;
4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture;
5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami;
6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.

Utemeljitev: *Predvidena stanovanjska zazidava je načrtovana na neizkoriščenem zemljišču tik ob obstoječem naselju, ob upoštevanju naravne in strukturne urejenosti prostora ter zagotavljanju učinkovite dostopnosti. Območje urejanja ni ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč, koncept ureditve predvideva smotrno razporeditev objektov ter gospodarske javne infrastrukture in predvideva ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte.*

Ob glavnem objektu je na posamezni parceli, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost, dopustna postavitev enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnim objektom.

1.3 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

OPN Občine Tolmin predvideva na območju OPPN umestitev stanovanjskih objektov. Predvidi se ustrezna rešitev prometa, tako dostopa kakor tudi mirujočega prometa, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter zadostne zelene površine.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora. V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru.

Na območju OPPN je predvidena gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

Iz razreda **1 STAVBE**

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

- 211 Ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 21122 Samostojna parkirišča
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

Predvideno naselje bi sestavljale nove gradbene parcele, velikosti od 500 do 700 m², namenjene gradnji individualnih stanovanjskih stavb ter 5 obstoječih z na novo urejenimi mejami. Obstoječe stanovanjske stavbe, ki se nahajajo na parcelah 1, 2 in 3, se ohranijo. Na območju urejanja se tako lahko pridobi 12 parcel za gradnjo.

Vrste posegov v prostor:

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali dela objekta, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti ...),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka.

Na obstoječih stanovanjskih objektih (1, 2, 3) so možni naslednji posegi v prostor: dozidava, nadzidava, odstranitvena dela, rekonstrukcije, odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega v obstoječem tlorisnem in višinskem gabaritu ali pod pogoji tega odloka ter vzdrževalna dela.

Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo:

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi.

Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

Velikost zazidane površine gradbene parcele je največ 40 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.

Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe, je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke ipd.).

Lega objektov:

Orientacija stavb na posamezni parceli mora upoštevati smer S-J ali V-Z. Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta. Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m. Minimalni odmik stavbe od ceste A je 5,00 m, od cest B in C je 4,00 m. Manjši odmik je možen ob soglasju upravljalca javne ceste.

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb:

Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50 % celotne uporabne površine stavbe.

Tloris stavbe mora biti podolgovat in osnovni kubus mora upoštevati razmerje stranic 1:1,2 do 1:2,5. Možno je dodati volumne, ki ne smejo presegati 50% tlorisa osnovnega kubusa.

Minimalna etažnost stavbe je pritličje (P) + nadstropje (1N) ali pritličje (P) + mansarda (M), maksimalna etažnost je pritličje (P) + nadstropje (1N) + mansarda (M).

Kota slemena stavb na spodnjem platoju, kateri obsega objekte označene od 1-6 ter objekta 14 in 15, ne sme presegati 223,00 mnv (metrov nadmorske višine), na srednjem platoju, kateri obsega objekte označene od 7-11, ne sme presegati 225 mnv ter na zgornjem platoju, kateri obsega objekta označena z 12 in 13, ne sme presegati 229 mnv.

Dopustna je podkletitev vseh stavb, z eno kletno etažo, ki lahko presega tlorisni gabarit načrtovane stavbe, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka. Kletna etaža mora biti vkopana z najmanj treh strani.

Višinske kote pritličja in zunanje ureditve se prilagajajo višinskim kotam cest in uvozom do stavb, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

Streha je lahko dvokapna z naklonom od 25 do 30°. Smer slemen mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Frčade niso dovoljene.

Strešna kritina naj bo valovita kritina po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve ter sive barve. Prepovedana je uporaba svetlečih/bleščečih materialov.

Dozidave se oblikujejo enako kot stavba, ki se doziduje.

Fasada:

Oblikovanje objekta in materiali po načelih sodobnega oblikovanja. Dovoljeno je uvajanje sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve), priporočena je uporaba lokalnih naravnih materialov (kamen, les, apneni ometi itd.).

Barva fasade naj bo bela ali pastelna zemeljskih odtenkov. Prepovedane so barve, ki izstopajo iz okolice, so agresivne, fluorescentne ali preintenzivne.

Dovoljena je uporaba kamna, vendar samo kot konstrukcijskega elementa, kamnite obloge niso dopustne. Cokel fasade naj bo iz enakega materiala kot ostala fasada.

Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti.

V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto.

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve:

Pri zasnovi zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

Faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,2. FZP je razmerje med površino parcele objekta, ki mora imeti zemljino in vegetacijski sloj, in celotno površino parcele objekta.

Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, kamnitimi zložbami ali terasasto izvedenimi opornimi zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi morajo biti grajeni s terasastimi presledki (skupno maksimalno 3 presledki-zamik), pri čemer je lahko višinska razlika med terasami največ 1,5 metra. V zamaknjem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino. Oporni zidovi morajo biti zasajeni s plezajočimi grmovnicami oziroma ozelenjeni, vendar ozelenitev ne sme posegati v cestno telo. Varovanje na opornih zidovih se izvede z obvezno postavitvijo varovalnih ograj po predpisih.

Medsosedske ograje so dovoljene kot transparentne (kovinske, lesene) ograje, maksimalne višine 1,50 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo, skupne maksimalne višine 1,50 m, kjer je grajen zid maksimalne višine 0,50 m.

Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.

Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov:

Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji in javnih površin, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Ti objekti se postavijo v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost.

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.

Za objekte višje od 1,5 m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in oporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 1,0 m. Za ograje in oporne zidove ter objekte nižje od 1,5 metra je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji.

V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni.

2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljalci, kot tudi med seboj ter po potrebi izgraditi novo.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega posnetka.

Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture, katero bo potrebno obnoviti oz. nadgraditi skladno s projektom Naselje Žabče – obnova vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije, št. 1095/2022, ki ga je izdelalo podjetje IGL d.o.o.

Načrtovana je naslednja infrastrukturna ureditev območja:

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet

Dostop na območje OPPN je z jugovzhodne strani, z obstoječe občinske ceste 922371, ki poteka čez naselje. Obstoječa cesta je asfaltirana, široka 4 m, brez pločnika za pešce. Priključek nove ceste (cesta »A«) se uredi skladno z veljavnimi predpisi kot dvosmerna cesta širine 4,60 m (30

cm bankina + 200 cm vozni pas + 200 cm vozni pas + 30 cm bankina). Enako za cesto k igrišču in za podaljšanje ceste na zahodu (cesta »C«).

Cesta »A« poteka od jugovzhoda in priključka z občinsko cesto in vodi do severa, kjer se priključuje na obstoječo občinsko cesto 922373.

Cesta »B«, po kateri je urejen dostop do treh parcel, poteka v smeri jug-sever.

V 4 m oddaljenosti od zahodne meje gradbene parcele 15 se uredi služnostna pot do lokacije črpaljšča.

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
- da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Mirujoči promet

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so za eno in dvostanovanjske stavbe predpisani naslednji kriteriji:

- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto.

OSKRBA Z VODO

Predvidena je izgradnja novega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na predvideni vodovod DN 100 mm. Na severni strani, z navezavo na parceli 842/13 k.o. Žabče in na vzhodni strani v jašku na parceli 162/5 k.o. Žabče.

Vodovod NL DN 100 bo dolžine 441,0 m.

Obsip s peskom 0-4 mm sega min 15 cm nad temenom cevi.

Položene cevi se zasipa naprej s tamponom 0-32 mm do vrha izkopa.

Predvidi se tudi dvanajst odcepov za hišne priključke.

ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Predvidena je izgradnja nove meteorne in fekalne kanalizacije v predvideni cesti, za odvajanje prometnih površin in bodočih objektov. Nova meteorna kanalizacija se naveže na predvideni meteorni kanal M.K.«B», v jašku RJ9 in nova fekalna kanalizacija, se naveže na predvideni fekalni kanal F.K.«B», v jašku RJ14.

Predvideni kanal javne meteorne kanalizacije :

- PVC DN 300 mm, dolžine 18,0 m
- PVC DN 200 mm, skupne dolžine 274,0 m

Predvideni kanal javne fekalne kanalizacije:

- GRP fi 200 mm, dolžine 217,0 m

Obsip z eventualnim obbetoniranjem sega min 15 cm nad temenom cevi. Sloj 30 cm nad obbetoniranjem se izvede s pazljivim zasipom, brez obremenjevanja cevovoda z gradbeno mehanizacijo.

Položene cevi se zasipa s tamponom do vrha izkopa.

Jaški

Jaški meteorne kanalizacije so predvideni minimalnega premera Φ 80 cm in Φ 100 cm. Izdelani naj bodo kot predfabricirani betonski jaški. Dno jaška je izvedeno z muldo iz cementne malte, najmanjši radij zaokroževanja v muldi ne sme biti manjši od 30 cm. Mulda v jašku je izdelana vsaj do polovice višine cevi. Mulda v jašku je nagnjena 5% proti cevi.

Jaški fekalne kanalizacije so predvideni minimalnega premera Φ 100 cm. Izdelani naj bodo iz GRP materiala.

Pokrovi jaškov so predvideni povsod litoželezni. V situaciji je razvidna razporeditev jaškov. Na povoznih površinah, kjer je mogoča obremenitev s tovornimi vozili, se vgradijo pokrovi za obremenitev D400 kN, v zelenih površinah pa za obremenitev pa B125 kN.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO

Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kabelskim priključkom iz nove TP, večje moči, v novo predvideni kabelski kanalizaciji. Nova TP se umesti neposredno ob obstoječi TP Žabče na JV kotu ureditvenega območja. Nova TP bo nadomestila obstoječo.

Okvirne dimenzije nove TP bodo cca 4 x 3 m, višina cca 2,5 m (hiška). Dimenzije so odvisne od dobavitelja v času naročila in lahko odstopajo v tlorisu do plus-minus pol metra, višine pa največ do nekaj decimetrov. Okrog TP je potreben še manipulativni prostor širine cca 1 m. Za postavitve nove TP je potrebna parcela velikosti cca 6 x 5 m, z zagotovljenim stalnim dostopom s tovornim vozilom.

Od nove TP do občinske ceste 922371 se pri ureditvi nove napajalne ceste za ureditveno območje predvidi vgradnja dveh cevi fi 169 mm za potrebe električnih kablovodov.

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za elektroenergetsko omrežje. Predvideni so AB jaški dimenzij 1,2x1,2x1,0m, AB jašek fi 80 cm ter PMO dimenzij 60x35x100cm. PVC kanalizacija iz stigmafleks DN 110 mm.

Javna razsvetljava

Na območju predvidenega posega je potrebno izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki se naveže na obstoječo svetilko javne razsvetljave. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – elektrodistribucijskega podjetja.

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za javno razsvetljava. Predvideni so AB jašek fi 80 cm ter nove svetilke, tip kot obstoječe svetilke v ulici. PVC kanalizacija iz stigmafleks DN 110 mm.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za telekomunikacijo. Predvideni so AB jašek fi 80 cm. PVC kanalizacija iz stigmafleks DN 110 mm.

Na območju predvidenega posega je potrebno izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki se naveže na obstoječo telekomunikacijsko omrežje. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – telekomuničijskega podjetja.

ODVOZ ODPADKOV

Za potrebe predvidenega naselja se poveča obstoječe zbirno in odjemno mesto v obliki ekološkega otoka, ki se nahaja ob križišču občinske ceste 922371 z občinsko cesto 420061.

Ekološki otoki tj. zbirni in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dvozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

Za postavitev zabojnikov za mešane komunalne odpadke se zagotovi prostor v sklopu posamezne parcele ob dostopni cesti.

3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območji ohranjanja narave:

Ekološko pomembna območja

Ime: Julijske Alpe

Št.: 21100

Ekološko pomembna območja

Ime: Soča

Št.: 55400

Natura 2000

ID: SI3000254

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine in varstva voda.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne

- površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost bo potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Podrobnejše usmeritve in pogoji varovanja okolja, naravnih virov ter obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, bodo določeni po pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

4 ETAPNOST IN ODPSTOPANJA

4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Gradnja novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Ureditve, ki jih določa OPPN, je dopustno izvajati v več etapah, pri čemer mora biti posamezna etapa (če se lahko izvaja ločeno od ostalih) funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve.

4.2 Dopustna odstopanja

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.

Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.