**ESA: 164**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. List .št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C) ter na podlagi 15. člena Statuta Občine Loški Potok (Uradni list RS, št. 86/06) je občinski svet Občine Loški Potok na svoji 21. redni seji dne 26 . 9. 2014 sprejel

**O D L O K**

**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE**

**OPPN 4-2 STANOVANJSKA SOSESKA HRIB – LOŠKI POTOK**

1. **SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(predmet odloka)**

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev Občinskega prostorskega načrta Občine Loški Potok (Uradni list RS, št. 86/10) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje OPPN 4-2 STANOVANJSKA SOSESKA HRIB – LOŠKI POTOK (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

OPPN je izdelalo podjetje ARHIS, d.o.o. Zagorje ob Savi pod številko projekta 13/11, v septembru 2014

**2. člen**

**(vsebina načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt sestavlja tekstualni in grafični del ter obvezne priloge iz 19. člena ZPNačrta.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

**3. člen**

**(predmet načrta)**

1. Območje OPPN se nahaja v Občini Loški Potok in zajema površine stavbnih zemljišč na vzhodnem pobočju doline naselja Hrib, ki se razprostira vzdolž glavne državne ceste Hrib Loški Potok - Bela voda, ki poteka na JZ območju OPPN.
2. V skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Loški Potok, (Uradni list RS, št. 86/10) je del območja, ki se bo urejalo z OPPN opredeljeno kot območje za stanovanjsko gradnjo, del pa za poslovno stanovanjsko gradnjo. Na predmetnih zemljiščih je predvidena stanovanjsko-poslovna gradnja s primerno komunalno opremo.
3. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem načrtom, so:
* individualna stanovanjska gradnja,
* gradnja poslovno stanovanjske strukture,
* nove napajalne ceste,
* gospodarska javna infrastruktura;

**III. OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA**

**4. člen**

**(območje načrta)**

1. Območje načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami: \*206, 233/1, \*205, 237/1, \*262, 238/3, 244/2, \*260, 246, 244/3, 244/4, \*203, 241, 238/4, \*273, 238/2, 237/2, \*235, 233/3, 216, 219/3, \*11, 240/1, \*217, 240/2, \*202, 231/2, 231/1, 230, \*107, \*109, 228, \*96, \*98, 229, \*103, \*280, 2136/7, 294/2, \*105, 295, 294/1, 286/1, 286/2, 287/, 288, 290, 992/183, 233/2, 234/2, 238/1, 287/2, 287/4, 992/175, 992/184, 992/185, 294/2, 2140, 2138, 2141/1, 2136/12, 2136/15, \*301 vse v k.o. Hrib.
2. Meja območja je razvidna iz grafičnega dela OPPN. Velikost ureditvenega območja znaša 58.480 m².
3. Za izvedbo priključkov novih objektov na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo bodo potrebni tudi posegi na zemljišča zunaj podrobnega načrta, kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije gospodarske javne infrastrukture, na podlagi strokovno preverjenih rešitev, to izkaže za potrebno.
4. Za realizacijo načrtovane ureditve je potrebno porušiti naslednje objekte:
* **Objekt (stanovanjski) na parceli št. \*107**
* **Objekt (lopa) na parceli št. 238/2**
* **Objekt (poslovni objekt) na parceli št. \*273**

**VI. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

**5. člen**

**(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

1. Območje se programsko in infrastrukturno navezuje na sosednja območja preko novih napajalnih cest s priključkoma na občinsko in regionalno cesto R3-653, odsek 1364 Hrib - Trava - Podplanina. Središčni del Hriba-Loškega Potoka ob regionalni cesti in južno od nje se razvija kot osrednje območje centralnih dejavnosti. Predvidena gradnja nove stanovanjske soseske individualnih stanovanjskih hiš v različnih prostorskih oblikah, bo vzpostavila zaključek vzhodne meje naselbinske strukture.
2. Pričakuje se povečanje prometa znotraj območja, zato je načrtovana izvedba novih napajalnih cest s peš potmi z navezavo na obstoječo ulično mrežo. Na območju je za vse stanovalce, zaposlene in dnevne obiskovalce zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.
3. Za izvedbo načrtovane ureditve so potrebni tudi priključki na javno gospodarsko infrastrukturo izven ureditvenega območja, ki so prikazani v grafični prilogi št. risbe 3.

**6. člen**

**(rešitve načrtovanih objektov in površin)**

1. Načrt ureja površine namenjene stanovanjsko poslovnim dejavnostim, prometne površine v obliki parkirišč, napajalnih ceste do novih objektov s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, zelene površine z ekološkimi otoki in otroškim igriščem ter površine, namenjene komunalnim infrastrukturnim objektom in napravam.
2. Višinske kote objektov so prilagojene niveleti novih napajalnih cest, katerih nivelete glede na obstoječi naklon terena in navezave na okolico omogočajo optimalno prilagojen potek uvoznih poti. Objekti so dostopni iz spodnjega in zgornjega nivoja terena in dovozne poti.

**7. člen**

**(namembnost območja)**

1. Načrt ureja površine na obrobju naselja, ki s priključitvijo dveh novih napajalnih cest na občinsko in državno cesto predstavlja širitev in zaključek vzhodne meje naselbinske strukture. Načrtovane so prostorske ureditve, ki območje delijo na dva dela:
* **območje individualne stanovanjske pozidave**
* **območje poslovno stanovanjskih stavb**

Območje individualne stanovanjske pozidave je razdeljeno na:

* **območje obstoječe gradnje,**
* **območje gradnje individualnih 22 stanovanjskih hiš je razdeljeno na tri dele: severni, osrednji in južni del, med seboj so ločeni z zelenim pasom**

Območje poslovno stanovanjskih stavb je razdeljeno na:

* **območje obstoječih poslovnih objektov ob liniji vzdolž regionalne ceste, kjer se ruši objekt gasilskega doma in se na istem mestu zgradi novo parkirišče**,
* **območje gradnje vzdolž regionalne ceste se razvije poslovno stanovanjska struktura s parkirišči, v vrzeli med obstoječima objektoma je načrtovana gradnja novega gasilskega doma.**

**8. člen**

**(dopustne dejavnosti)**

* 1. **V območju individualne stanovanjske pozidave je v individualnih stanovanjskih stavbah dovoljena tudi spremljajoča nemotilna poslovna dejavnost.**
	2. V območje poslovno stanovanjskih stavb se v pritličju stavbe dopuščajo javni prostori in terciarne dejavnosti ter stanovanja v nadstropjih. Stavba pa je lahko tudi večstanovanjska, pri čemer so možne tudi druge oblike bivanja – varovana stanovanja, hotelske zmogljivosti.

**9. člen**

**(vrste gradenj)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

– gradnja novih objektov,

– dozidave in nadzidave do širine oz. višine predvidene s tem odlokom,

– vzdrževanje objekta in redno vzdrževanje,

– rekonstrukcija objektov,

– odstranitve objektov,

– parcelacija,

– gradnja gospodarske infrastrukture,

– urejanje zelenih površin,

– urejanje utrjenih zunanjih površin,

– gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.

**10. člen**

**(gradbene meje)**

Razmestitev objektov je določena z gradbeno mejo. Načrtovani objekti gradbene meje ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali so odmaknjeni v notranjost zemljišča.

**11. člen**

**(organiziranost objektov na parceli)**

1. Dostopi in dovozi do objektov so predvideni iz strani napajalne ceste, kjer so predvidene zunanje parkirne in manipulativne površine.
2. Posamezni stanovanjski objekt ima predvidena dva parkirna prostora in garažo.
3. Dostopi do objektov so predvideni preko pohodnih površin.
4. Objekti so višinsko prilagojeni niveleti napajalnih cest in terena. Kleti so lahko vidne samo z zahodne smeri (s treh strani morajo biti vkopane).
5. Stanovanjski objekti so organizirani tako, da bodo omogočeni optimalni pogoji bivanja glede danosti in lege parcele.
6. V etažah so organizirani vsi servisni in bivalni prostori. Komunikacije med etažami so znotraj volumna objekta.

Organiziranost objektov na parceli je podrobno opredeljena v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**12. člen**

**(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

***Območje obstoječe gradnje***

**Sanacije in adaptacije obstoječih objektov se morajo izvajati ob upoštevanju oblikovalskih pogojev za novogradnje, zlasti spremembe naklonov strešin, ki so v večini primerov premajhni.**

***Območje gradenj individualnih stanovanjskih hiš***

Na zemljiških parcelah za gradnjo je načrtovanih dvaindvajset **individualnih stanovanjskih hiš katerih gradnja je dovoljena pod naslednjimi pogoji:**

1. Vse novogradnje morajo biti od parcelne meje oddaljene minimalno 5 m razen na strani, kjer parcela meji na javno cesto in na kateri strani ni dovoza. Tam mora biti stavba oddaljena vsaj 2m. Odmik med objekti mora biti min. 10,00m.
2. Stavbe morajo biti postavljene vzporedno s plastnicami z odstopanjem do 30 stopinj, podolgovatih gabaritov z širino maksimalno 7 metrov. Razmerje med kratko in dolgo stranico stavbe naj bo 1: 1,5,.
3. Za posege je določen FZ (faktor zazidanosti) = 0,4 in FZP (faktor zelenih površin) = 10%. Velikosti zemljiških parcel za gradnjo so razvidne v grafičnem delu OPPN.
4. Pri novogradnjah so dovoljeni maksimalni višinski gabariti K + P + M z garažo v kletni etaži. Kleti so lahko vidne samo z zahodne smeri (s treh strani morajo biti vkopane). Višinske kote objektov so razvidne v grafičnem delu OPPN.
5. Pri stavbah na parcelah z oznako 5A, 3C in 4C je predvidena zunanja garaža tlorisnih dimenzij 6,00 x 6,00 m. Kota garaže na parceli oz. 3C in 4C je enaka koti pritličja, na parceli oz. 5A pa je enaka koti kleti. Strehe garaž so ravne, pokrita z zelenico ali z zunanjim tlakom.
6. Na severnem in osrednjem delu območja, kjer je dovoljena mansarda je dovoljena višina kolenčnega zidu max. 0,60 m vendar mora biti kolenčni zid skrit pod napušč.
7. Na južnem delu območja so dovoljeni maksimalni višinski gabariti K + P z garažo v kletni etaži. V teh stavbah je lahko podstrešje izkoriščeno, vendar ne sme imeti kolenčnega zidu.
8. Streha novogradnje mora biti dvokapnica. Sleme mora potekati vzdolžno s plastnicami. Dovoljen naklon strešin je med 40 in 47 stopinj. Strešne površine so praviloma enovite ploskve z eno vrsto kritine**.**
9. Dovoljene so klasične frčade (pravokotne, pokončne z dvokapnico enakega naklona kot je osnovna strešina, na posamezni strešini naj bodo vsaj trije strešni izzidki) ali centralne frčade (podaljšek fasade v srednji osi z dvokapnico enakega naklona kot je osnovna strešina).
10. Strešni izzidki so lahko le enega tipa in velikosti na posamezni strešni površini, umeščeni v spodnjih dveh tretjinah strešne površine.
11. Izrazito horizontalne strešne odprtine, katerih razmerje med dolžino in višino je več kot 2:1, na strešnih površinah niso dovoljene.
12. Strešna okna in sončni kolektorji so lahko le na spodnji polovici strešnih površin in lahko skupno pokrivajo največ 50 % celotne strešne površine. Sončni kolektorji naj bodo v ravnini strme strešine, brez odstopanj.
13. Napušči morajo biti minimalni. Optimalna širina vzdolžnega napušča je do 50 cm horizontalne projekcije, vendar ne sme presegati 70 cm. Optimalna širina čelnega napušča je do 30 cm horizontalne projekcije in ne sme presegati 70 cm.
14. Streha ima lahko le lokalnemu koloritu prilagojeno barvo kritine in je načeloma opečno rdeča in izjemoma siva in sivo črna. Površinska struktura kritine ne sme oddajati svetlobnih refleksov.
15. V nobenem primeru gradnja balkonov na čelnih, ožjih fasadah ni dopustna. Pri višjih objektih je možna izvedba po celotni dolžini vzdolžne fasade (lesen gank).
16. Na vzhodnem delu novogradenj se lahko uredijo terase, prekrite z lahko konstrukcijo.
17. Zaključni sloj na fasadi naj bo zaglajen omet v pastelnih barvah. Na delih fasade se lahko uporabi tudi lesna obloga, ki naj bodo izvedene v vertikalnem rastru, vendar ta ne sme presegati 30% celotne površine fasade.
18. Priporoča se vgradnja lesenega stavbnega pohištva.

***območje obstoječih poslovnih objektov ob liniji vzdolž regionalne ceste***

1. **Dovoljujejo se sanacije in adaptacije obstoječih objektov. Izvajati se morajo ob upoštevanju oblikovalskih pogojev za novogradnje, zlasti spremembe naklonov strešin, ki so v večini primerov premajhni.**
2. **V obstoječi liniji poslovnih objektov vzdolž regionalne ceste, se ruši objekt gasilskega doma. Na istem prostoru je načrtovano parkirišče v dveh etažah. Za dovoz do parkirnih mest se uporabi obstoječi dovoz do poslovno-stanovanjske stavbe.**

***območje gradnje poslovnih objektov vzdolž regionalne ceste***

1. V območju gradnje vzdolž regionalne ceste je načrtovana poslovno stanovanjska struktura s parkirišči. V vrzeli med obstoječima objektoma je načrtovana gradnja novega gasilskega doma.
2. Poslovno stanovanjsko strukturo predstavlja stavba, tlorisnih dimenzij 2 x 8,70 m x 10,00 m, višinski gabarit je K+P+M. Kleti so lahko vidne samo z zahodne smeri (s treh strani morajo biti vkopane). Kolenčni zid v mansardi mora biti skrit pod napušč, dovoljena max. višina je 0,60 m.
3. Glavni vhodi v poslovno stanovanjsko stavbo so na zahodni fasadi stavbe. Kota glavnih vhodov je lahko praviloma le na koti javnega prostora +- 0,5 m. Prioriteta vhodov naj sledi zaporedju: 1. javni prostori, 2. drugi poslovni prostori ter 3. bivalni prostori. Dovoz za dostavo je širine 3,00 m na zahodni strani parcele.
4. Za oblikovanje zunanje podobe objektov se smiselno upoštevajo pogoji kot v območju gradenj individualnih stanovanjskih hiš.

**13. člen**

**(pogoji za postavitev in oblikovna podoba nezahtevnih in enostavnih objektov)**

Ob objektu je dovoljeno izvesti nezahtevne in enostavne objekte za lastne potrebe. Postavitev objektov je možna pod pogojem, da ni ovirano funkcioniranje obstoječih objektov, parkiranje in manipulacija znotraj zemljiške parcele osnovnega objekta ter da ni oviran dostop in preglednost na cesti.

Za določitev velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo pogoji, kot jih določa veljavni predpis, razen če ni s pogoji tega odloka določeno drugače.

Postavitev in oblikovna podoba mora biti skladna z osnovnim objektom h kateremu sodijo.

Naklon strehe, kritina, fasada, naj se poistovetijo (poenoti) z osnovnim objektom. lzjema so lahko le objekti (ute, steklenjaki, rastlinjaki, zimski vrtovi, pohodne terase), ki jih zaradi svoje namembnosti v celoti ni možno oblikovno prilagoditi osnovnemu objektu. Fasade objektov za lastne potrebe (drvarnice, garaže, lope, ...) se izvedejo v lesu.

Nezahtevne in enostavne objekte se ne sme postavljati na vedutno izpostavljenih legah (ravnica, sedlo, vrhove) in na zunanjih robovih ureditvenih območij naselij ob varovanih območjih.

Urbana oprema (tlakovanja, klopi, koši, vizualni komunikacijski objekti, svetilke, itd.) je dopustna na območju celotne občine in je oblikovno poenotena.

**(geomehanski pogoji in usmeritve)**

**14. člen**

***gradnja in temeljenje objektov***

1. Pred izvedbo temeljenja je potrebno tako humusni sloj kot sloj meljaste gline v celoti odstraniti. Humusni sloj (20 cm) je potrebno po izkopu ustrezno deponirati in uporabiti za rekultivacijo površin.
2. Vse objekte je priporočljivo v celoti temeljiti v raščeno kamninsko podlago na pasovnih ali točkovnih temeljih. V primeru, da temeljenje v celoti na raščeno kamninsko podlago ni možno, se objekt delno (na spodnji strani) temelji na kvalitetno utrjenem nasipu.
3. V primeru, da se pri izkopu gradbene jame na mestih temeljenja pojavijo žepi gline, je potrebno le te odstraniti in nadomestiti z utrjen im kamnitim nasipom ali podložnim betonom. V primeru, da se pri izkopu gradbene jame pojavijo kraške kaverne, je o tem potrebno obvestiti geologa geomehanik, ki bo podal dodatna navodila.
4. Glede na zmrzlinski kriterij mora biti dno temeljev minimalno 90 cm pod koto bodočega okoliškega terena.

***Vkopi***

1. Vkopne brežine do višine 7 m se projektira v naklonu 3:2. Najmanj na vsakih 5 m vkopa naj se izvede berma. Izkopne kategorije in količine materialov so:
	* + Humus: kategorija 1, količina 1 %
		+ Glina: kategorija 2 do 3, količina do 5%
		+ Apnenec in dolomit: kategorija 5, količina 95%.
2. Zaradi možnega izpadanja posameznih skal je potrebno predvideti protierozijsko zaščito brežin, ki se jo lahko izvede s sidranimi mrežami ali pozidavo (npr. kamen v betonu).

***Nasipi***

1. Izkopan apnenčev material je zmrzlinsko odporen in se ga lahko vgradi v nasipe. Glina oziroma zaglinjen grušč zmrzlinsko nista odporna in se ju lahko uporablja samo za končno ureditev površja.
2. Nasipe v pobočjih je potrebno izvajati na očiščena in stopničena skalnata tla. Nasipe se izvaja v slojih debeline 50 cm. Vsak sloj se uvalja. Spodnje sloje nasipa se izvede iz kamnite grede (granulacije 200 - 300 mm). Zaključni del nasipa (0,2 m) se izvede iz tamponskega drobljenca (granulacije 16 - 32 mm). Komprimiranost nasipov je treba prilagoditi končnemu namenu.
3. Nasipne brežine se humuzirajo. Izvedejo se v naklonskem razmerju 2:3.
4. Apnenci so načeloma dobro vodoprepustne kamnine, lokalno pa je ta lahko slabša. Ponikalno sposobnost ponikovalnic meteorne vode je pri izvedbi potrebno preveriti s ponikovalnim testom.

**15. člen**

**(pogoji za urejanje okolice objektov)**

* 1. Okolice objektov so zatravljene in zasajene z okrasnimi grmovnicami in nizkim drevjem.
	2. Na vzhodnem delu novogradenj se lahko uredijo terase, prekrite z lahko konstrukcijo.
	3. Dostopi in dovozi do objektov so predvideni iz strani dovozne ceste, kjer so predvidene zunanje parkirne in manipulativne površine.
	4. Ograje naj bodo enostavne, do višine 120 cm. Žive meje so lahko strižene ali prosto rastoče. Uporaba iglavcev, zlasti cipres ni ustrezna.
	5. Na strani, ko parcela meji na javno cesto, se ograje lahko postavijo v oddaljenosti 0,5 m od parcelne meje. Na strani, ko parcela ne meji na cesto, pa so lahko postavljene na mejo.
	6. Glede na značaj terena naj bodo opornih zidovi izvedeni v kamnu (pravilen raster naravnega kamna brez vidnih betonskih fug), če bodo višji od 150 cm je potrebno predvideti členjeno terasasto izvedbo in ustrezno ozelenitev (ozelenjene armirane brežine).
	7. Zunanji rob zasebnega parkirišča (robnik, zid,..), škarpe, zidovi, zidci, dvoriščna vrata in podobni grajeni objekti morajo biti od roba cestnega telesa odmaknjeni najmanj 1 m.
	8. Minimalna dopustna oddaljenost kakršnihkoli objektov od zunanjega roba vozišča državne ceste mora biti v skladu s 129. členom Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08, 64/08 65/08). Načrtovani odmiki objektov/ureditev omogočajo izgradnjo površin za pešce in kolesarje ob državni cesti, vse v skladu s šestim odstavkom 9. člena Zakona o cestah (Ul.št.109/2010).
	9. Vzdolž regionalne ceste kot glavne ulice je v zadostnem odmiku od cestišča načrtovana zasaditev drevoreda.

**16. člen**

**(zelene površine)**

1. Krajinska ureditev in zasaditev v območju OPPN morata ohranjati prvine obstoječe krajine oz. z ureditvami še izboljšati stanje krajinske podobe. Za zasaditev je potrebno uporabiti avtohtone vrste.
2. Osnova hortikulturnega zelenega sistema v prostoru so nepozidane površine ter srednje rasla avtohtona drevesna vegetacija. Vzdolž glavne ulice je predvidena zasaditev drevoreda.
3. V območju individualne stanovanjske gradnje bosta urejena dva zelena pasova. V severnem pasu se poleg poti, ki je brez stopnic in v naklonu z razmerjem 1:12, uredi še otroško igišče. V južnem zelenem pasu so urejene le poti, ki premagujejo višinsko razliko s pomočjo stopnic. V obeh zelenih pasovih so urejeni prostori za počitek, kjer so nameščene klopi in koši za smeti. V to območje se zasadi več avtohtonih vrst dreves in grmičevja.
4. Okolica objektov se uredi s travnatimi površinami in grmovnicami ali posameznimi drevesi. Vhodi in dostopi do objektov se primerno tlakujejo.

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

**17. člen**

**(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)**

1. Za območje je načrtovana nova ureditev gospodarske infrastrukture v obsegu: cestno omrežje, prometne površine za mirujoči promet, javni vodovod za sanitarno vodo in hidrantno omrežje, fekalna in meteorna kanalizacija, toplovod, električno in telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava.
2. Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.
3. Načrtovane rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture so podrobno opredeljene v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.
4. Načrtovane objekte je potrebno obvezno priključiti na cestno, električno in vodovodno omrežje, fekalno kanalizacijo in toplovod po pogojih posameznih upravljavcev vodov.

**18. člen**

**(cestno omrežje)**

1. Osrednji del območja OPPN se na obstoječe cestno omrežje naveže preko treh novih napajalnih cest, preko katerih bodo dostopni posamezni nizi objektov.
2. Novi napajalni cesti A (os A) in B (os B) sta dvosmerni, med seboj povezani in z dvema priključkoma na obstoječo cestno omrežje-priključek ceste A na lokalno cesto in ceste B na državno cesto Hrib Loški potok-Bela Voda. Cesta C (os C) napaja zgornji niz objektov in je slepa cesta/ulica z obračališčem (na koncu stacionaže) za interventna in komunalna vozila. Odcep te ceste je z obstoječe lokalne ceste.
3. Cesta D (os D) je krožna cesta mimo obstoječih objektov v severnem delu območja.
4. Skupna dolžina novo-predvidenega cestnega omrežja znaša skupaj 987,91ml. Sistem cestnega omrežja tako sestavljajo sledeče ceste:
5. cesta A-os A (294,55 ml);
6. cesta B-os B (305,24 ml);
7. cesta C-os C (243,25 ml);
8. cesta D-os D (144,87 m1);
9. Vse ceste so maloprometne s projektno hitrost 30km/h.
10. Pri izvedbi dostopnih cest je potrebno upoštevati navodila o naklonih vkopnih brežin in izvedbi nasipov. V primeru, da se pri izvedbi vkopov pokažejo tektonsko porušene cone, se jih zavaruje pred erozijo s pozidavo (kamen v betonu).
11. Obstoječi cestni priključek občinske ceste /LC 731341/, preko katerega se območje OPPN - Hrib Loški potok na južnem delu navezuje na državno cesto R3/1364, v km 0,380 je, skladno z določbami Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 91/09) in dejanskega stanja ter uskladitve oblike ureditve priključka s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05 in 26/06), zaradi varnega križanja, združevanje oziroma odcepljanja prometnih smeri potrebno rekonstruirati.
12. Vzdolž regionalne ceste je zaradi prostorske omejitve v območju novih poslovno stanovanjskih objektov, vzporedno z drevoredom zagotovljen minimalni pas kolesarske steze 1,00 m in hodnika za pešce 1,20 m (skladno z 37. čl. OPN Občine Loški Potok). Odmik načrtovanih poslovno stanovanjskih objektov PS1 in PS2 je od osi obstoječe regionalne ceste 8,71 m, oziroma 5,00 m od parcelne meje ceste. Odmik novega gasilskega doma je od parcelne meje ceste 9,71 m, vse v skladu s šestim odstavkom 9. člena Zakona o cestah 8Ul.št.109/2010).
13. Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal ukrepov varstva pred hrupom za območje nove in obstoječe poselitve, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste.
14. Kot protihrupni ukrep je vzdolž regionalne ceste v območju novih poslovno stanovanjskih objektov PS1,PS2 in PS3 predvidena zasaditev drevoreda. Drevored je sestavni del komunalne opreme območja OPPN.

**19. člen**

**(parkiranje)**

1. Načrtovani stanovanjski objekti imajo za lastne potrebe in obiskovalce na lastni parceli zagotovljena dva parkirna mesta in garažo.
2. Pri dozidavi, nadzidavi in spremembi namembnosti objektov se preveri ali ima objekt minimalno število parkirnih mest.
3. Če se v stanovanjskem objektu opravlja s tem odlokom dovoljena dejavnost, se za vsakih začetih 20 m2 neto površine, ki jo ima dejavnost, določi eno parkirno mesto.
4. Za poslovno stanovanjski objekt v **območju gradnje vzdolž regionalne ceste je na nivoju terena zagotovljenih 19 PM+2 PM za invalide.**

**20. člen**

**(vodovodno omrežje)**

1. Za oskrbo predvidenih objektov z zadostno količino pitne, sanitarne in požarne vode je ( upoštevan Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Loški Potok (Ur.l.RS, št. 86/2010) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Občine Loški Potok (Ur.list RS št. 91/2003) načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz vodovodnega sistema Laški Potok.
2. Znotraj območja urejanja poteka več vodovodnih cevi, ki so vključene in upoštevane pri izdelavi OPPN-ja. Zaradi zagotavljanja ustreznih tlakov v omrežju je vodooskrba na območju urejanja zagotovljena iz dveh vodohranov (nizka in visoka cona). Situacija obstoječega vodovodnega omrežja je razvidna iz zbirne situacije infrastrukture (grafična priloga št. risbe 3).
3. Požarna voda se bo zagotavljala iz javnega vodovodnega omrežja, gašenje bo možno preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja preko obstoječih in štirih novo predvidenih hidrantov.
4. Zaradi gradnje predvidenih objektov je potrebno prestaviti/rekonstruirati napajalni vodovod PE d110 za napajalni vodohran visoke cone (na višinski koti 861.5 m n.m., na parcelah st. 86/2 in 90/2, k.o. Hrib) in napajalni vodovod PE d63 za porabo v visoki coni, na katerega bodo priključeni obstoječi in novi objekti.
5. V območju posega za OPPN je potrebna delna prestavitev obstoječega napajalnega vodovoda PE d110 in PE d63.
6. Novi napajalni vodovod za vodohran visoke cone in nizke cone za celotno območje Hrib-Loški Potok, Mali Log, Retje se izvede s cevjo iz nodularne litine (večje ali enake NL DN100. Opremi se z ustrezno opremo za reguliranje tlačnih razmer, primernih za priključna mesta.
7. Na novem napajalnem vodovodu se namestijo nadzemni hidranti. Število in lokacija nadtalnih hidrantov je prikazana v zbirni situaciji infrastrukture (grafična priloga št. risbe 3), skladno z veljavnim Pravilnikom o zunanjih hidrantnih omrežjih.
8. V primeru poteka vodovodnih cevi v povoznih površinah se predvidi vgradnjo iz nodularne litine.
9. Vodovodni priključki novih objektov bodo navezani na predviden novi vodovod v območju OPPN-ja. Definirana so mesta priključitve na sekundarni cevovod, trasa priključne cevi in mesto vodomernega jaška. Glede na predvideno porabo vode v objektu mora biti določen tudi profil priključne cevi in vodomera. Pri projektiranju hišnih priključkov je potrebno upoštevati Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Občine Loški Potok (Ur.list RS št. 91/03 - poglavje IV - vodovodni priključki).
10. Vsa priključna mesta morajo biti opremljena z ustrezno priključno in merilno garnituro, dimenzionirano na načrtovano porabo nameščeno v ustrezno dimenzioniranih podzemnih jaških.

Vodooskrba je podrobno opredeljena in prikazana v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**21. člen**

**(kanalizacija)**

Na območju OPPN se mora obvezno graditi vodotesno javno in interno kanalizacijsko omrežje in priključiti nanj vse objekte. Vodotesnost mora izvajalec dokazati z atestom.

***Odpadna kanalizacija***

1. V območju OPPN je predviden ločen sistem nove kanalizacije. Meteorna in fekalna kanalizacija se projektirata kot dva ločena sistema odvajanja odpadnih voda. Ob robu cestnega telesa ali v koridorju pločnika se zagotovi gradnja cevne kanalizacije, električne in komunikacijskih vodov. V cestno telo se umestita fekalna in meteorna kanalizacija ter vodovod.
2. Odpadna voda iz objektov se priključi na novo-predvideno odpadno (fekalno) kanalizacijo naselja, ki se priključuje na predvideni fekalni kanal (glej načrt fekalne kanalizacije PGD projekt, 085/04, avgust 2005, z pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-28 /2007 z dne 05.04.2007, UE Ribnica na katerega se priključuje fekalna kanalizacija z območja OPPN) in na predvideno novo centralno čistilno napravo.
3. Predvideni objekti na območju se s hišnimi priključki navezujejo na predvideni sekundarni fekalni vod.
4. V prehodnem obdobju, do dokončne izgradnje predvidenega kanalizacijskega sistema, se odvajanje odpadnih voda rešuje z nepretočno greznico brez iztoka s praznjenjem na čistilno napravo Sodražica. Greznice morajo biti locirane na parceli, ki gradbeno pripadajo stavbi, na katero se priključujejo. Greznice je treba locirati tako, da je omogočeno njihovo nemoteno praznjenje ter njihova kasnejša takojšnja navezava na javno komunalno omrežje. Začasne rešitve v prehodnem obdobju se izvajajo na stroške investitorja.
5. Odpadna/fekalna kanalizacija poteka po vseh cestah v cestnem telesu tako, da je predvideno skupaj 721,06 m1 fekalne kanalizacije iz PVC cevi DN 200 (povečani vzdolžni padci).

***Meteorna kanalizacija***

1. Na območju OPPN se onesnažene padavinske vode iz javnih površin, zemljišč, dvorišč, in parkirišč odvajajo preko peskolovov in lovilcev olj v meteorno kanalizacijo, ki se priključijo na obstoječi meteorni kanal v višini (pred) Domom starejših občanov.
2. Za meteorne strešne vode s posameznega stanovanjskega objekta je predvideno, da se zbirajo na lokaciji tj. parceli posameznega objekta oziroma se zadržijo v individualnih cisternah za namen uporabe zalivanja zelenih površin in eventualno za namen sanitarne vode. Le viške prelivnih meteornih strešnih vod se spelje v predviden meteorni kanal območja.

Kanalizacija je podrobno opredeljena in prikazana v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**22. člen**

**(električno omrežje)**

1. Na območju urejanja OPPN poteka obstoječe električno omrežje. Obstoječa trafo postaja se ruši. Za napajanje obstoječih odjemalcev in novo zgrajenih objektov v območju OPPN je v neposredni bližini obstoječe predvideva postavitev nove transformatorske postaje (TP) moči 2 x 630kVA 20/0,4 kV.
2. Obdrži se VN priključek, ki se podaljša do nove TP. Obstoječi NN vodi (kabelski in zračni) se povežejo na novo TP.
3. Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo je predviden 1x2, lx4, 3x3 cevna kabelska kanalizacija, izdelana iz PVC cevi 0 110 mm in kabelskih jaškov ustreznih dimenzij.
4. Predvideni so priključki do posameznih priključno merilnih omaric (PMO) od nove TP. PMO 3 in PMO 10 se napajata iz TP, ostale PMO pa od teh dveh glavnih omaric PMO. Predvidena lokacija MTK sprejemnika je v TP, zato so kabli opremljeni s signalnim vodom 2,5 mm".
5. Lokacije PMO so locirane na parcelnih mejah tako, da je mogoče odčitavanje porabljene energije brez posega na privatno zemljišče.

Napajanje z el. energijo je podrobno opredeljeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**23. člen**

**(javna razsvetljava)**

1. Na območju nove pozidave se zgradi ustrezna javne razsvetljave-zunanja razsvetljava, ki predvideva ulično razsvetljavo, razsvetljavo parkirišč, razsvetljavo pešpoti in drugih površin skupnega pomena.
2. Napajanje tokokrogov JR se izvede s povezavo na razdelilnik prižigališča, na katerem je izvedeno tudi krmiljenje (ročno - avtomatsko). Razvod javne razsvetljave bo potekal pretežno v skupni kabelski kanalizaciji v obcestnem telesu.
3. Za navedene sisteme javne razsvetljave bodo uporabljene dekorativne kandelabrske svetilke, montirane na drogovih in stebričkih ustrezne višine.

Javna razsvetljava je podrobno opredeljena in prikazana v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**24. člen**

**(telekomunikacijsko omrežje)**

1. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja, katerega je potrebno glede na pozidavo oz. komunalno ureditev ustrezno zaščititi ali prestaviti.
2. Na območju urejanja OPPN se zgradi ustrezna TK kabelska kanalizacija z pripadajočimi kabelskimi jaški in z izvodi na posamezne parcele, kjer bo možnost priklopa posameznih stanovanjskih objektov na telekomunikacijsko omrežje.

TK omrežje je podrobno opredeljeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**25. člen**

**(kks omrežje)**

1. Na območju OPPN-ja poteka obstoječe zemeljsko KKS omrežje, ki ni v kabelski kanalizaciji. V sklopu ureditve področja je potrebno urediti - prestaviti obstoječe KKS omrežje in zagotoviti ustrezno omrežje z možnostjo priključitve novega naselja na KKS omrežje.
2. Na območju urejanja OPPN se zgradi ustrezna KKS kabelska kanalizacija z pripadajočimi kabelskimi jaški in z izvodi na posamezne parcele, kjer bo možnost priklopa posameznih stanovanjskih objektov na KKS omrežje.

KKS omrežje je podrobno opredeljeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**26. člen**

**(ogrevanje)**

1. Na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode predvideno, da bodo vsi objekti priključeni na sistem daljinskega ogrevanja- toplovodno omrežje.
2. Predvidena je tudi nadaljna izgradjna toplovodnega omrežja izven meje OPPN, za potrebe priključitve objektov v javni in zasebni lasti.
3. Izven območja OPPN v zahodnem delu naselja Hrib severno od novega doma starejših občanov investitor predvideva lokacija za gradnjo kotlarne na biomaso, z instaliranim glavnim kotlom na biomaso in kotlom s kurjenjem na lahko kurilno olje. V sklopu kotlovnice je predvidena izgradnja deponije za biomaso ter deponija za lahko kurilno olje.
4. Za priključitev predvidenih in obstoječih objektov na toplovodno omrežje se izvede priključne toplovode in glavno toplovodno omrežje.
5. Priključitev predvidenih novih in obstoječih objektov je predvidena z vgradnjo indirektnih toplotnih postaj v posameznih objektih.
6. Do izgradnje predvidene kotlarne na biomaso se objekti ogrevajo na individualne centralne kurilne sisteme z uporabo sodobnih tehnologij za ogrevanje, prezračevanje in klimatizacijo stavb.

Toplovodno ogrevanje je podrobno opredeljeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**27. člen**

**(odpadki)**

1. V OPPN se upošteva določila Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini. Na parcelah, ki gradbeno pripadajo stavbam, se zagotovita zabojnika za embalažo in preostanek odpadkov ter kompostniki ali zabojnik za biološke odpadke.
2. Kot zbiralnica ločenih frakcij (papir in kartonska embalaža ter steklena embalaža) so na območju OPPN načrtovani trije ekološki otoki.
3. Za skupno zbirno mesto pri več stanovanjskih objektih je potrebno zagotoviti minimalno 12 m2 veliko površino, kamor se lahko postavijo zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirno mesto mora biti ograjeno in izvedeno tako, da onemogoča živalim, zlasti medvedom, dostop do odpadkov. Smiselno je, da je zbirno mesto pokrito s streho. Omogočen more biti dostop s kamionom.

Ravnanje z odpadki je podrobno opredeljeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

**28. člen**

**(grajeno javno dobro)**

Grajeno javno dobro predstavljajo napajalne ceste in vse pešpoti, ki se navezujejo na ostala območja ter zelene površine z otroškimi igrišči in ekološkimi otoki. Prav tako se bo infrastruktura, ki je namenjena opremljanju zemljišč vključila v grajeno javno dobro. Omenjene površine se bodo evidentirale kot javno dobro, ko bodo lastniki zemljišč in upravljavci javnega dobra uredili pravna medsebojna razmerja.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**29. člen**

**(kulturna dediščina)**

1. Celotno območje urejanja je v območju kompleksnega varstva kulturne dediščine Loški potok (OKV št. 21), ki je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS, Ur. 1. RS št. 76/04) opredeljeno v poglavju 3. Razvoj krajine kot območje nacionalne prepoznavnosti. Obravnavano je kot območje z enotnimi značilnostmi nepremične dediščine, ki je zaradi svojih vrednot in razvojnih potencialov pomemben del prostorskih ureditev.
2. Na obravnavanem območju, za katerega je predlagana izdelava prostorskega akta, je le registrirana enota kulturne dediščine: - EŠD 22497 Hrib - Loški potok - Spomenik padlim borcem NOB.
3. Varovana enota memorialne dediščine ni na avtentični lokaciji: 1986 so spomenik postavili pred zdravstveni dom ter ga 1999 prestavili k občinski stavbi. Varujeta se njegova materialna substanca in fizična pojavnost. Štiristran steber iz svetlega kamna, na katerem je na eni strani relief umirajočega talca, na drugih pa posvetilo ter imena padlih v NOB iz okoliških vasi, predstavlja prostorski poudarek ob križišču.
4. V območju nacionalne prepoznavnosti smiselno velja pravni režim varstva za območja kulturne krajine, ki med drugim predpisuje ohranjanje tipologije krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva kot tudi odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.
5. Pri realizaciji prostorskega akta naj se upošteva tudi:
* druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena,
* ostalo značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo,
* pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje ali preprečevanje tistih, ki jih načenjajo,
* usmerjanje izvajanja dejavnosti tako, da se ustvarjajo ali ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.
1. Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor (oz. izvajalec del) je dolžan o točnem datumu zemeljskih del pisno obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije štirinajst dni pred samim pričetkom zemeljskih del.

**VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

**30. člen**

**(varovanje okolja)**

1. Varovanje in ohranjanje narave:

Celotno območje občine predstavlja osrednje življenjsko območje medveda (Ekološko pomembno območje Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri, ID 80000 (Uredba o ekološko pomembnih območjih, Uradni list RS, št. 48/04». Ob širitvi poselitve lahko pride do konfliktov z velikimi zvermi.

Za preprečitev konfliktov z velikimi zvermi (človek - medved) so stanovanjski objekti odmaknjeni od gozdnega roba več kot 40m (priporočamo 50m in več). Med objektom in gozdnim robom mora biti redno košen travnik (brez grmičevja). Odlaganje odpadkov je urejeno tako, da ne bo privabljalo medveda.

1. Varovanje vodnih virov:

Posegi na območjih zavarovanih virov pitne vode se izvajajo v skladu s predpisi s tega področja. Varstvena območja vodnih zajetij in drugih vodnih virov so določena s predpisi države in z Odlokom o varstvu virov pitne vode na območju občine Loški Potok. Pri izvajanju dejavnosti na območjih varstvenih pasov je potrebno upoštevati režim z merili in ukrepi, predpisanimi v navedenem odloku.

* V območju OPPN je predvideno, da se meteorna in fekalna kanalizacija odvajata ločeno.
* Na območju OPPN se mora obvezno graditi vodotesno javno in interno kanalizacijsko omrežje in priključiti nanj vse objekte. Vodotesnost mora izvajalec dokazati z atestom.
1. Varstvo pred hrupom:

Ureditveno območje OPPN Loški Potok je uvrščeno v III. stopnjo območja varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju Uradni list RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10).

Pri projektiranju in izvedbi objektov je vsak investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju na podlagi katere je za območje obravnave dovoljena mejna raven hrupa 60 (dBA) podnevi in 50 (dBA) ponoči. Ker gre za stanovanjsko območje ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa. Stanovanjske objekte je potrebno graditi z ustrezno zvočno izolacijo sten, oken in vrat.

Na jugu ureditveno območje OPPN meji na regionalno cesto R3-653, odsek 1364 Hrib - Trava - Podplanina (od km 0,000 do km 0,400). Območje cestne površine (PC) je uvrščeno v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Kot protihrupni ukrep je vzdolž regionalne ceste v območju novih poslovno stanovanjskih objektov PS1 in PS2 predvidena zasaditev drevoreda.

1. Varstvo ozračja:

Učinkovito varstvo zraka na območju OPPN se izvaja z gradnjo energetsko učinkovitih stanovanjskih objektih (gradnja nizkoenergijskih in pasivnih stavb) ter uporabo sodobnih tehnologij za ogrevanje, prezračevanje in klimatizacijo stavb. Za potrebe po toplotni energiji naj se uporabljajo ekološko nesporni ter obnovljivi viri energije.

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka in zagotoviti, da z novimi posegi ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti emisij. Emisije iz kurilnih naprav, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presegati mejnih koncentracij vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 23/11).

Objekti na območju OPPN bodo za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključeni na sistem daljinskega ogrevanja- toplovodno omrežje. Izven območja OPPN investitor predvideva gradnjo kotlarne na biomaso.

1. Varovanje tal:

Pri gradnji objektov in drugih posegih v prostor je potrebno zagotoviti zaščito tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi. V času gradnje je potrebno z varnim obratovanjem gradbene mehanizacije in varnim ravnanjem ter skladiščenjem gradbenih materialov s škodljivimi snovmi pred in med gradnjo preprečiti morebitno onesnaženje tal. Pri izvajanju dejavnosti je potrebno s skrbnim ravnanjem v skladu s predpisi in nadzorovanjem rabe nevarnih snovi zagotoviti varnost tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi.

Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine na katerih so tla manj kvalitetna. Prst se odstrani in deponira na robu izkopa ter se uporabi za sanacijo razgaljenih površin. Prst se odstrani in premesti na drugo lokacijo tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Deponije prsti se izvede tako, da se ohrani njena rodovitnost in količina, pri tem ne sme priti do mešanja mrtvice in živice.

1. Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem:

Za razsvetljevanje cest in drugih javnih površin naj se uporabljajo energetsko varčne sijalke in svetila z zasenčenim osvetljevanjem v nebo. Pri gradnji in rekonstrukciji javne razsvetljave je potrebno načrtovati vgraditev stikal za reguliranje polnočnega delovanja javne razsvetljave na odjemnih mestih.

Pri načrtovanju gradenj vseh vrst objektov in drugih posegov v prostor je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (UL RS, št. 81/07)

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

**31. člen**

**(vodnogospodarski ukrepi)**

1. Po podatkih dostopnih v Atlasu okolja se območje omenjenega OPPN-ja nahaja delno na ožjem varstvenem pasu s strogim režimom varovanja in delno na širšem varovalnem pasu z blagim režimom varovanja z oznako VVOII in VVOIII. Območje je zavarovano kot »občinski nivo«. Predmetno območje je zavarovano z Odlokom o varstvu virov pitne vode na območju Občine Loški Potok.
2. Investitor pripravlja postopek za spremembo Odloka o varstvu virov pitne vode na območju Občine Loški Potok (Uradni list 48/99), s katerim se bo severna meja ožjega varstvenega pasu (cona2) s strogim režimom varovanja premaknila proti jugu, tako da bo območje »OPPN 4-2 STANOVANJSKA SOSESKA HRIB - LOŠKI POTOK« v širšem varstvenem pasu (cona3) kjer je dovoljeno opredeljevati nova ureditvena območja naselij in širiti obstoječa.
3. Pred pričetkom gradnje komunalne infrastrukture, stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih objektov se mora končati postopek spremembe Odloka o varstvu virov pitne vode na območju Občine Loški Potok. V odloku se mora meja med 2. in 3. cono pomakniti proti jugu tako, da bo območje OPPN v celoti v 3. coni to je v širšem varstvenem pasu z blagim režimom zavarovanja v katerem je možno graditi.
4. Obstoječa meja med 2. in 3. Cono je razvidna iz grafičnih prilog.
5. Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vodnega in priobalna zemljišča ter poplavnega območja.

**32. člen**

**(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

1. Obravnavano območje spada po Karti potresne nevarnosti v Sloveniji (Map, 2001) s povratno dobo 475 let v območje južne Slovenije, kjer se upošteva projektni pospešek 0,150 g.
2. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal A (po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1 :2006): skala ali druga skali podobna geološka formacija, na kateri je največ 5 m slabšega površinskega materiala (vs,30>800 mIs).
3. Območje urejanja ne leži na ogroženem območju erozivnosti in plazovitosti in ne leži na ogroženem območju poplavnosti ter visoke podtalnice.

**33. člen**

**(varstvo pred požarom)**

1. V OPPN so s področja varstva pred požarom upoštevani in prikazani prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred požarom, zlasti pa so zagotovljeni:
* pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja iz objektov - zagotovljeno je zadostno število ustrezno razmeščeni izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti,
* potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, 3. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05,83/05 in 14/07) – stanovanjski objekti so od sosednjih parcelnih mej oddaljeni min. 4,00 m,
* prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radii na uvozih do objektov (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču, 6. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07)),
* viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje se zagotovijo z priključitvijo objektov na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz vodovodnega sistema Laški Potok in zunanjim hidrantnim omrežjem na katerem bodo nameščeni štirje nadzemni hidranti skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (6. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05),
* vsi intervencijski dostopi, predvidene tehnične rešitve požarne zaščite ter sistem zunanjega hidrantnega omrežja, so razvidni iz grafičnih prilog.
1. Za zagotavljanje požarne varnosti, je potrebno upoštevati načrtovano prometno in komunalno ureditev.
2. Na osnovi izračuna požarne obremenitve je pri projektiranju in izvedbi objektov potrebno upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom. Način varovanja pred požarom za objekt in dobrine se opredeli v PGD projektu (zasnova požarne varnosti) in bo skladen z določili predpisov s področja varstva pred požarom.
3. Ukrepi in zahteve v zvezi s požarno zaščito se smiselno uporabijo tudi v primeru drugih nesreč, kot so katastrofalni potres ali vojna.

**34. člen**

**(načrt parcelacije)**

1. Na ureditvenem območju se izvede nova parcelacija zemljišč. Načrt parcelacije je sestavni del grafičnega dela.
2. Površine načrta se delijo na:
* parcele namenjene pozidavi stanovanjskih hiš z oznakami objektov tip A1, A2….tip B1, B2.. in tip C1, C2…,
* parcela namenjena poslovno-stanovanjskem objektu z oznako prostora PS;
* parcele namenjene parkirnim površinam z oznakami P1 in P2;
* parcele namenjene gospodarski javni infrastrukturi z oznakami U1, U2 in U3;
* zelene površine z oznakami, ZE1, ZE2, ZE3, ZE4, ZE5 in ZE6.

**35. člen**

**(etapnost prostorske ureditve)**

1. V prvi etapi se mora končati postopek spremembe Odloka o varstvu virov pitne vode na območju Občine Loški Potok. V odloku se mora meja med 2. in 3. cono pomakniti proti jugu tako, da bo območje OPPN v celoti v 3. coni v širšem varstvenem pasu z blagim režimom zavarovanja v katerem je možno graditi.
2. Pred izgradnjo stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih objektov se zemljišče komunalno opremi.
3. Objekti se lahko gradijo posamezno.

**IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE**

**36. člen**

**(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

(2) Poleg obveznosti iz predhodnih določil, morajo investitorji in izvajalci:

– pred začetkom del obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,

– zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,

– sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,

– zagotoviti nemoteno komunalno in energetsko oskrbo objektov po obstoječih infrastrukturnih omrežjih, objektih in napravah,

– v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da se prepreči onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,

– vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

**X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

**37. člen**

**(dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji podrobnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, geoloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo primernejše tehnične rešitve, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih le ta zadevajo.

(2) Dopustna so tudi odstopanja:

– tlorisni in višinski gabariti načrtovanih stanovanjskih objektov lahko odstopajo do +- 10% v vse smeri, ne smejo pa presegati faktorja zazidanosti, regulacijskih linij in minimalnih odmikov od sosednjih parcelnih mej;

– nezahtevne in enostavne objekte je dovoljeno postavljati bližje sosednjim zemljiščem ob soglasju lastnikov le teh in upoštevanju veljavnih predpisov

– od tras vodov gospodarske infrastrukture v kolikor ta zahteva prilagoditev terenu, obstoječim trasam vodov in naprav in sami tehnologiji izvedbe.

**XI. PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA**

**38. člen**

**(prenehanje veljavnosti)**

Z uveljavitvijo tega odloka na območja urejanja OPPN preneha veljati ODLOK O UREDITVENEM NACRTU ZA OSREDNJI DEL NASELJA HRIB -JUG ( LP1 - S4 - S2 - -JUG ), ( Uradni list RS št. 55/99 ).

**39. člen**

**(vpogled)**

OPPN je stalno na vpogled pri občinski upravi Občine Loški Potok.

**40. člen**

**(nadzor)**

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska uprava in inšpekcijske službe.

**41. člen**

**(veljavnost odloka)**

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

Številka: 350-0001/2014

Hrib – L.P. 26. 10. 2014

 Župan

 Občine Loški Potok

 Janez Novak l.r.