

Ime akta	<b>Občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja 11-01 Pijavski hrib</b>
Šifra občine	<b>123</b>
Faza postopka	<b>Sklep o začetku priprave</b>
Številka verzije	<b>1</b>
Številka in datum dopisa	PH2020-01 z dne 21. 1. 2020

## Seznam posredovanih gradiv na podatkovnem nosilcu

<b>123_OPA_oppn_11-01_del_pijavski_hrib_sklep</b>
<b>1_tekstualni_del</b> (besedilo OPPN)
11_odlok (besedilo OPPN)
12_naslovnice (naslovni in vmesni listi)
→ 12a_naslovnica (naslovnica mape OPPN)
→ 12b_podatki_o_izdelovalcu (podatki o izdelovalcu OPPN)
→ 12c_vsebina (vsebina OPPN)
→ 12d_vmesni_list_odlok (vmesni list k besedilu OPPN)
→ 12e_vmesni_list_grafike (vmesni list h grafičnemu delu OPPN)
→ 12f_vmesni_list_priloge (vmesni list k prilogam OPPN)
<b>2_graficni_del</b> (kartografski del OPPN)
→ 21_izsek_opn (grafični načrt 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine Škofljica s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju)
→ 22_obmocje_oppn (grafični načrt 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem)
→ 23_vplivi_povezave (grafični načrt 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji)
→ 24_zazidalna_situacija (grafični načrt 4. Zazidalna situacija)
→ 25_prometna_ureditev (grafični načrt 5.1. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova prometnih ureditev)
→ 26_gji (grafični načrt 5.2. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova komunalne in energetske infrastrukture)
→ 27_parcelacija (grafični načrt 8. Načrt parcelacije)
<b>3_priloge</b> (obvezne priloge OPPN)
31_izvl (izvleček iz hierarhično višjega akta)
32_sta_pro (prikaz stanja prostora)
33_str_pod (strokovne podlage)
→ 33_seznam_strokovnih_podlag (seznam strokovnih podlag)
35_obr (obrazložitev)
36_pov_jav (povzetek za javnost in povzetek glavnih tehničnih značilnosti)
→ 36_pov_jav (povzetek za javnost)
→ 36_povzetek_teh_znac (povzetek glavnih tehničnih značilnosti)
39_izjava (izjava odgovornega prostorskega načrtovalca)

op.: pri pripravi gradiv so bili smiselno upoštevani osnutek Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki z dne 6.10.2008

Številka in datum sprejema akta	/
Objava	/
Datum uveljavitve	/
Ime izdelovalca	<b>PROJEKTANT d.o.o., Lavrica, Dolenjska cesta 324A, 1291 Škofljica</b>
Ime partnerja	<b>Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p.,</b>

Ime pripravljavca

**Homec, Bolkova ulica 13, 1235 Radomlje**

**Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, 1291 Škofljica**

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

## **O D L O K o občinskem podrobnem prostorskem načrtu**

### **za del območja urejanja 11-01 Pijavski hrib**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(predmet odloka)

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

##### **2. člen**

(sestavni deli in priloge OPPN)

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

- strokovne podlage.

### 3. člen (uporabljeni izrazi)

- (1) Dvojček je stanovanjska stavba z dvema enakima enostanovanjskima enotama, ki se z eno stranico stikata na parcelni meji. Tvori eno gradbeno telo z dvema ločenima stanovanjskima enotama in dvema ločenima vhodoma.
- (2) Frčada je okno, ki izstopa iz poševne strehe in ne sega iz ravnine fasade (ne povečuje tlorisnega gabarita stavbe):
  - Klasična frčada je frčada z ometanimi vertikalnimi stranicami, simetrično dvokapno streho s slemenom, ki je pravokotno na osnovno streho, in širino napušča največ 40 cm.
  - Pultna frčada je frčada z vertikalnimi stranicami in enokapno streho z naklonom največ 20° nad naklonom osnovne strehe.
  - Trikotna frčada je frčada s simetrično dvokapno streho s slemenom, ki je pravokotno na osnovno streho.
- (3) Gradbena linija je regulacijska črta, na katero morajo biti delno ali v celoti s fasado postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbene linije ni potrebno upoštevati pri umestitvi nadstreška v delu stavbe, kjer je umeščen vhod (gl. tudi grafični del), pri čemer pa nadstrešek te linije ne sme presegati za več kot 1,5 m.
- (4) Gradbena meja je regulacijska črta, katere stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost.
- (5) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
- (6) Mansarda je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho. Maksimalna višina kolenčnega zidu v mansardi je 1,4 m merjeno v notranjosti prostora od gotovega poda do loma strehe.
- (7) Odmik od parcelnih meja ali med posameznimi objekti se meri od najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta (upoštevata se tlorisna projekcija).
- (8) Pomožni objekti (stavbe) so spremljajoči objekti k osnovnim objektom (stavbam) in so namenjeni njihovem delovanju. V prostor se jih praviloma umešča po osnovnih objektih oziroma dejavnostih ali sočasno z njimi.
- (9) Praviloma: izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka in če to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstopanja od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.
- (10) Pritličje (P) je etaža, katere prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 metra nad njo.
- (11) Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni:
  - zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča, v kolikor je zemljišče nad njimi možno uporabljati kot funkcionalno zemljišče stavbe;
  - sekundarni deli, npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, balkoni, elementi cestne razsvetljave.

Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno v zazidano površino vključiti tudi površine pomožnih objektov, ki so stavbe.

- (12) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov.

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

**4. člen**

(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)

- (1) S tem OPPN se načrtuje ureditev stanovanjskega območja v severovzhodnem delu Pijave Gorice. Območje se namenja gradnji sedmih prostostojećih enostanovanjskih stavb (gradbene parcele z oznakami A, B in C3) in enega enostanovanjskega dvojčka (gradbeni parceli z oznakama C1 in C2) s pripadajočimi pomožnimi objekti in zunanjimi ureditvami ter prometnimi površinami in drugo komunalno opremo.
- (2) Pozidava je zasnovana v dveh sklopih – v severozahodnem delu ob ulici Na Hrib je sklop treh stavb (gradbene parcele z oznako A), v jugovzhodnem delu med ulico Na Hrib in Srednjo ulico pa sklop petih stavb (gradbene parcele z oznako B ob ulici Na Hrib ter gradbene parcele z oznako C ob Srednji ulici). Vsak sklop se navezuje na obstoječo zazidalno strukturo v delu, kjer se nahaja.

**5. člen**

(območje urejanja z OPPN)

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

**III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR****6. člen**

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

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

**7. člen**

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

- (1) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:
  - gradnja novih objektov,
  - vzdrževanje, rekonstrukcija in sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov,
  - odstranitev objektov.
- (2) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov in ureditev:
  - lokalne ceste in javne poti vključno s priključki in drugimi pomožnimi objekti prometne infrastrukture,
  - druga gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena (daljinski vodovodi, lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi, lokalni plinovodi, cevovodi za odpadno vodo in komunikacijska omrežja) vključno s priključki in drugimi pomožnimi objekti gospodarske javne infrastrukture,
  - male čistilne naprave,
  - pojasnjevalne table, namenjene izobraževanju ali orientaciji v prostoru (npr. predstavitvi kulturnozgodovinskih znamenitosti),
  - ograje,
  - oporni zidovi,
  - urbana oprema,
  - ekološki otoki,
  - zelenice in druge urejene zelene površine,

- objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
  - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
  - trajno reliefno preoblikovanje terena.
- (3) Na gradbenih parcelah, namenjenih stanovanjski gradnji (oznake A, B in C), je dopustna še postavitev enostanovanjske stavbe (v nadaljevanju: osnovna stavba) in z njo povezane pomožne stavbe (garaža, lopa ipd.), ki je lahko v celoti zaprta ali kombinirana z nadstreškom nad parkirnimi mesti. Poleg tega so na gradbenih parcelah, namenjenih stanovanjski gradnji, dopustni še:
- zimski vrtovi, ute, senčnice, pergole, letne kuhinje, zunanja stopnišča, vodni zbiralniki, bazeni za kopanje, grajeni ribniki in okrasni bazeni, vendar le kot nezahtevni ali enostavni objekti v skladu s predpisom, ki ureja zahtevnost objektov (na gradbeno parcelo se lahko umestita največ dva objekta, pri čemer morajo biti ti objekti morajo biti umeščeni v zaledje gradbenih parcel – ne ob javno cesto),
  - ureditve dvorišča in vrta (parkirišča za lastne potrebe, dovozi, dostopi, druge zunanje grajene ureditve za dostop in neovirano rabo objekta, terase ipd.)
  - objekti in ureditve za začasno zadrževanje padavinskih voda.
- (4) Stanovanjska stavba mora biti pretežno namenjena bivanju. Dopustne so tudi mirne dopolnilne dejavnosti kot delo na domu (v obsegu do 30 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine), pri čemer izvajanje dejavnosti ne sme generirati tovrstnega ali dodatnega osebnega prometa oziroma povečati vplivov na okolje.
- (5) Pri gradnjah je potrebno upoštevati tudi omejitve, ki jih na posameznem območju določajo različni režimi, določeni s predpisi (varovanje zdravja ljudi, varstvo kulturne dediščine, varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture, varstvo voda, omejitve na ogroženih območjih, omejitve zaradi zračnega prometa ipd.). Veljavni režimi so razvidni iz prikaza stanja prostora, prostorskega informacijskega sistema in veljavnih področnih predpisov. Pogoj za poseganje na zemljišča ali v objekte, na katerih veljajo določeni režimi, za vse vrste objektov je pridobitev mnenja oziroma soglasja pristojnega organa oziroma službe.

#### **8. člen** (lega objektov)

- (1) Lega stavb na zemljišču je določena s potekom gradbenih mej in gradbenih linij ter orientacijo stavb, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Gradbenih mej ni potrebno upoštevati pri postavitvi nezahtevnih in enostavnih objektov iz prve alineje tretjega odstavka 7. člena tega odloka, pri čemer pa je potrebno v primeru, da odmik teh objektov od sosednjih zemljišč znaša manj kot 1,5 m, pridobiti pisno soglasje lastnikov teh zemljišč.
- (2) Ograje in oporni zidovi morajo biti od sosednjih zemljišč odmaknjeni najmanj 0,5 m. Za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč, pri čemer pa mora odmik zagotavljati polje preglednosti javnih prometnic na območju ter priključkov na njih.
- (3) Parterne ureditve (dvorišča, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) se lahko postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Objekti iz tega odstavka se lahko gradijo tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).
- (4) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meja sosednjih zemljišč oziroma na meji ob upoštevanju predvidene umestitve iz grafičnega dela OPPN ter toleranc v tem odloku.

#### **9. člen** (velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli je lahko največ 0,5.
- (2) Tlorisni gabarit osnovne stavbe tipov 1 in 2 je 13,0 × 9,0 m, osnovne stavbe tipa 3 (enota dvojčka) pa 9,0 × 9,0 m (izven teh gabaritov je v pritlični in kletni etaži možno urediti terase in pergole), pri čemer je potek daljše stranice razviden iz grafičnega dela. Tlorisni gabarit pomožne stavbe je 8,0 × 5,6 m pri stavbah tipov 1 in 3 ter 10,4 × 5,6 m pri stavbah tipa 2. Na vhodnih fasadah stavb je dopustna izvedba nadstreška v maksimalni širini 1,0 m. Postavitev pomožne stavbe glede na osnovno je razvidna iz grafičnega dela OPPN.
- (3) Vertikalni gabarit osnovne stavbe je (K) + P + 1 + M, pri čemer kota slemena ne sme presegati 12,0 m nad najnižjo točko urejenega terena ob stavbi (gl. tudi grafični del OPPN). Podstrešje je lahko izkoriščeno. Ureditve kletne etaže ni obvezna. Izvede se lahko na celotni površini, kjer je dopustna gradnja stavb (kot jo oblikujejo

gradbene meja in linije) ali le na njenem delu pod pogojem, da njeno izvedbo omogočajo značilnosti terena na posamezni gradbeni parceli. Vertikalni gabarit pomožne stavbe je P (z možnostjo ureditve strešne terase). Dopustno višino lahko presegajo deli stavbe, ki so sestavni deli inštalacij (komunikacije, ogrevanje, strojne in elektro inštalacije ipd.), in sicer za največ 2 m.

- (4) Streha osnovne stavbe je simetrična dvokapnica z naklonom v razponu od 35° do 40° in slemenom v smeri daljše stranice. Oblika in naklon strehe osnovne stavbe morata biti enaka pri vseh stavbah na območju OPPN. Streha pomožne stavbe je ravna in se lahko nameni ureditvi terase. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad, pri čemer morajo biti frčade na celotnem območju OPPN oblikovno usklajene, višina posamezne frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe, skupna dolžina frčad pa ne sme presegati 1/3 dolžine strešine. Dopustna je izvedba izzidkov z ravno streho namesto frčad. Strešna kritina je lahko v odtenkih opečne, sive ali rjave sive barve in ne sme biti trajno bleščeča. Streha pomožne stavbe mora biti v barvah in materialih usklajena z osnovno stavbo. Pri pomožni stavbi se dopušča tudi ureditev zelene strehe (z vegetacijskim slojem), strehe iz brezbarvnega stekla ali brezbarvnih materialov ali pergole v primeru izvedbe nadstrešnice. V primeru postavitve sončnih zbiralnikov na streho morajo le-ti biti postavljeni na strešino oziroma integrirani s strešino in vzporedno z naklonom strehe.
- (5) Fasade so v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih, dopustne so tudi neizrazite barve ter barve s primešano hladno belo. Dopustna je tudi uporaba fasadnih elementov naravnih materialov – les, kamen, steklo. Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke ali opeke iz umetnih snovi ter zasteklitve s steklenimi opekami niso dovoljene.
- (6) Ograje ne smejo presegati višine 1,5 m (višine ograj ob prometnicah morajo zagotavljati pregledni trikotnik). V okolju ne smejo vizualno izstopati – predvidene so transparentne (žična, kovinska ali lesena izvedba) ograje z možnostjo izvedbe parapeta maksimalne višine 30 cm. V kolikor se predvidijo vstopna in uvozna vrata na gradbeno parcelo, se morajo odpirati proti gradbeni parceli in ne proti cesti oziroma so lahko drsna.
- (7) Oporni zidovi ne smejo presegati višine 2,0 m in morajo biti arhitekturno oblikovani (na vidnem delu obdelani s površinsko obdelanimi betoni – v naravni barvi in teksturi (peskana, prana površina betona) ali iz lokalnega lomljenca s poglobljenimi fugami) oziroma ozelenjeni. Pri premagovanju večjih višinskih razlik se oporni zidovi v tlorisu sestavljajo z zamiki z vmesnimi horizontalni pasovi, ki so široki vsaj 0,6 m in intenzivno ozelenjeni.
- (8) Urbana oprema mora biti v območju oblikovana enotno ob upoštevanju značilne opreme v naselju.

#### 10. člen

(ureditev okolice stavb)

- (1) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Dopustna je izvedba podpornih zidov, kadar je to potrebno zaradi izvedbe načrtovanih stavb in parternih ureditev.
- (2) Ob stanovanjskih stavbah se uredijo parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Za tlakovanje teh površin se uporabljajo materiali, usklajeni z arhitekturnim oblikovanjem stavb.
- (3) Zbiralniki za kapnico oziroma rezervoarji za vodo morajo biti vkopani.

#### 11. člen

(pogoji in merila za parcelacijo)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega dela OPPN in pripadajočimi zakoličbenimi točkami, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Pri tem gradbena parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe s pripadajočimi objekti in ureditvami, tudi ob upoštevanju dopustnih toleranc ne sme biti manjša od 400 m<sup>2</sup>, pri posamezni enoti dvojčka pa ne manjša od 350m<sup>2</sup>.
- (2) Gradbeno parcelo, za katero se pridobiva gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot eno zemljiško parcelo.
- (3) Določba prejšnjega odstavka ne velja za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture. Gradbene parcele, namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture, je možno poljubno deliti ali združevati.

**12. člen**

(skupne določbe glede gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra)

- (1) Potek infrastrukturnih omrežij mora biti medsebojno usklajen. Objekti gospodarske javne infrastrukture, razen prometnega omrežja, morajo biti praviloma izvedeni podzemno (nadzemna izvedba je možna le v primerih, ko je to potrebno zaradi varstva voda ali arheoloških ostalin ter v primerih, ko je nadzemna izvedba potrebna zaradi priključevanja na obstoječe omrežje) in v okviru prostorskih možnosti urejeni v sklopu javnih površin (cestnega telesa). Minimalna globina podzemnih vodov gospodarske javne infrastrukture je 0,8 m glede na nivo cestišča.
- (2) Elektroenergetske vode, vode javne razsvetljave in telekomunikacijske vode je pod asfaltnimi in drugimi utrjenimi oziroma težko dostopnimi površinami potrebno položiti v kabelsko kanalizacijo.
- (3) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je potrebno zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.
- (4) Pri posegih na prometnicah je potrebno zagotoviti varen promet oziroma zagotoviti, da med gradnjo prometna varnost ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (5) Vse stanovanjske stavbe je potrebno obvezno priključiti na prometno, vodovodno, kanalizacijsko (ko bo zagotovljena možnost priključevanja – po pogojih iz 15. člena tega odloka) in elektroenergetsko omrežje ter za njih zagotoviti odvoz odpadkov. Stavbe se v pretežnem delu priključujejo na obstoječa omrežja v sklopu obeh prometnic oziroma neposredno ob njih, ki se deloma dograjujejo, oziroma načrtovana omrežja, ki se prav tako uredijo v sklopu obstoječih in načrtovanih prometnic.

**13. člen**

(prometne ureditve)

- (1) Predvidena je rekonstrukcija obstoječih prometnic (Srednja ulica in ulica Na Hrib), na kateri se priključuje večina načrtovanih stavb (ena stavba sklopa A ter vse stavbe sklopov B in C). Za južni dve stavbi sklopa A v severozahodnem delu območja se uredi skupen dovoz, ki se z ulice Na Hrib odcepi pri objektu ulica Na Hrib 30.
- (2) Cestno telo obstoječih in novih prometnic se uredi v minimalnem prečnem profilu širine 4,5 m. Dovozi na gradbene parcele morajo imeti minimalno širino med 4,0 m.
- (3) Nosilni sloji morajo biti dimenzionirani glede na kvaliteto tal. Vozišče mora biti urejeno v asfaltni izvedbi z granitnimi ali betonskimi robniki.
- (4) Za posamezno stanovanjsko stavbo se na gradbeni parceli zagotovijo minimalno 3 parkirna mesta. Obračanje vozil se zagotavlja v okviru gradbene parcele, s čimer se prepreči vzvratno vključevanje na cesto.

**14. člen**

(oskrba z vodo in hidrantno omrežje)

- (1) Sekundarni vodovod je urejen v sklopu obstoječih poti, deloma poteka tudi preko gradbenih parcel predvidenih stavb. Načrtovane stavbe se neposredno priključujejo na obstoječe omrežje.
- (2) Pri križanju vodovoda z drugimi podzemnimi vodi vodovod praviloma poteka horizontalno in brez vertikalnih lomov. Križanja morajo praviloma potekati pravokotno, izjemoma je kot prečkanja osi vodovoda in druge podzemne inštalacije lahko najmanj 45°. Pri križanju vodovoda z drugimi vodi gospodarske javne infrastrukture je vodovod potrebno izvesti v zaščitnih ceveh.
- (3) Priključki posameznih stavb se izvedejo s tipskim vodomernim jaškom na gradbeni parceli stavbe. Na mestu priključitve ja javni vodovod mora imeti priključek vgrajen zaporni element.
- (4) Oskrba s požarno vodo se zagotovi z obstoječimi nadzemnimi hidranti.

**15. člen**

(odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda)

- (1) Kanalizacijsko omrežje se uredi v ločenem sistemu v tesni izvedbi, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja v skladu z veljavnimi predpisi. Sanitarna in meteorna kanalizacija se uredita v sklopu obstoječih in načrtovanih



prometnic. Navezujeta se na načrtovano kanalizacijsko omrežje naselja s predvideno čistilno napravo ob bencinskem servisu. Kanalizacijsko omrežje bo zgrajeno v sklopu izgradnje širšega kanalizacijskega omrežja naselja. Do njegove izgradnje je dopustna izvedba malih čistilnih naprav na gradbenih parcelah stavb.

- (2) Padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov, iz utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, pa tudi preko lovilcev olj prednostno ponikajo na gradbeni parceli. V kolikor ponikovanje na gradbeni parceli ni možno, se padavinske vode odvajajo v javno meteorno kanalizacijo po njeni izgradnji. Padavinske vode s cest se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo, do njene izgradnje pa razpršeno po okoliškem terenu.
- (3) Minimalna začetna globina kanalov za odpadno vodo mora omogočiti priključitev odtokov iz pritličij stavb z gravitacijskim odvajanjem. Minimalna začetna globina kanalov za padavinsko vodo mora omogočiti priključitev cestnih požiralnikov in dvorišč posameznih stavb.
- (4) Kanalizacija mora potekati pod vodovodnim omrežjem, praviloma pa tudi pod drugimi podzemnimi vodi gospodarske javne infrastrukture. Minimalni horizontalni odmik drugih podzemnih vodov gospodarske javne infrastrukture od kanalizacije je praviloma 2 m. Če teh pogojev ni možno zagotoviti, je potrebno drugačne rešitve uskladiti s pristojnimi upravljavci.

#### **16. člen**

(energetsko omrežje)

- (1) Območje OPPN se napaja iz obstoječe transformatorske postaje 20/0,4 kV Pijava Gorica – Čot. Za priključitev načrtovanih stavb na območju na nizkonapetostno omrežje je predvidena ureditev nizkonapetostnega kablovoda v sklopu prometnic. Predvideni vodi se na obstoječe nizkonapetostno omrežje navezujejo v severozahodnem delu območja ob objektu ulica Na Hrib 30.
- (2) Nizkonapetostno omrežje se izvede do priključnih merilnih omaric, ki se jih postavi na stalno dostopna mesta.
- (3) Obstoječi nizkonapetostni vodi na območju se ohranjajo.
- (4) Ogrevanje stavb se izvaja individualno, pri čemer je potrebno uporabljati obnovljive vire energije.

#### **17. člen**

(omrežje javne razsvetljave)

- (1) Javna razsvetljava se ohranja v obstoječem obsegu. Dolgoročno je možna nadomestitev nadzemnega omrežja s podzemnim.
- (2) Ob morebitni prenovi se javna razsvetljava izvede enotno za celotno območje, z enako visokimi kandelabri tipske oblike ob upoštevanju tipizacije urbane opreme v naselju. Svetilke se zaradi zagotavljanja ustreznega profila prometnih površin lahko umeščajo na gradbene parcele stanovanjskih stavb ali okoliške kmetijske površine.

#### **18. člen**

(telekomunikacijsko omrežje)

Območje se priključuje na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka vzdolž Ulice na Hrib v dveh točkah –ob objektu ulica Na Hrib 30 v severozahodnem delu območja in ob objektu ulica Na Hrib 24 v južnem delu območja.

#### **19. člen**

(ravnanje z odpadki)

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

**V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE****20. člen**

(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo tako, da so prizadete čim manjše površine tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju OPPN, ali pa se odpelje na ustrezno deponijo. Vse izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice.
- (2) Tla pod delovnimi stroji za časa gradnje objektov morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.
- (3) Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na razgaljenih površinah.
- (4) Po zaključku del je potrebno odstraniti vsečasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa odpeljati na ustrezno deponijo oziroma zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov.

**21. člen**

(varstvo in zaščita voda)

Območje se nahaja na vodovarstvenem območju vodnega zajetja Brezova noga 2. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati varstveni režim, ki izhaja iz predpisa o zavarovanju tega vodovarstvenega območja.

**22. člen**

(varstvo pred hrupom)

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

**23. člen**

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

**24. člen**

(varstvo zraka)

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

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM****25. člen**

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

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

**VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**26. člen**  
(etapnost izvedbe)

OPPN se lahko izvaja etapno, pri čemer vsak zaključen sklop (gradnja posamezne stanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami, gradnja posameznega omrežja gospodarske javne infrastrukture ipd.) predstavlja svojo etapo. Posamezne etape so neodvisne druga od druge.

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

**27. člen**  
(dopustna odstopanja)

- (1) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev v skladu s tolerancami, ki jih dopušča ta odlok, kar je potrebno prikazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Dopustna so odstopanja za osnovne ter pomožne stavbe in objekte do  $\pm 1,0$  m v tlorisnem gabaritu, pri čemer pa je potrebno upoštevati gradbene linije in meje. Pomožne stavbe in objekti so v tlorisnem gabaritu lahko tudi manjši. Dovoljena so odstopanja za lokacije infrastrukturnih vodov do  $\pm 10,00$  m.
- (3) Dopustna so tudi večja odstopanja od rešitev gradbenoinženirskih objektov (omrežja in vodi gospodarske javne infrastrukture vključno s priključki posameznih objektov), če se poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Ta odstopanja ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. K spremenjenim rešitvam je potrebno pridobiti soglasja pristojnih upravljavcev.
- (4) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih podatkov.

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

**28. člen**  
(usmeritve)

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

**X. KONČNE DOLOČBE**

**29. člen**  
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Škofljica.

**30. člen**  
(inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem OPPN)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**31. člen**  
(veljavnost OPPN)

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

Št. ...

Škofljica, dne ...

SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE

Župan  
Občine Škofljica  
Ivan Jordan l.r.



---

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA DEL OBMOČJA UREJANJA 11-01 PIJAVSKI HRIB**  
(sklep o začetku priprave)

- sprejem: **Občinski svet Občine Škofljica**  
**na ... seji dne ... 2020**
  
- objava: **Uradni list RS, št. ...**

Župan: Ivan Jordan

---

<b>NAZIV PODROBNEGA NAČRTA</b>	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA 11-01 PIJAVSKI HRIB
<b>PRIPRAVLJAVEC</b>	Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, 1291 Škofljica
<b>IZDELOVALEC</b>	PROJEKTANT d.o.o., Lavrica, Dolenjska cesta 324A, 1291 Škofljica
<b>PARTNER</b>	Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p. Homec, Bolkova ulica 13, 1235 Radomlje
<b>ODGOVORNI VODJA IZDELAVE</b>	Sandra Šterpin, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1116
<b>SODELAVCI</b>	Petra Pogačar, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-1727 Barbara Černe Jožef Korošec Boštjan Mihurko Tomaž Koretič Lejla Hafizović
<b>ORGAN, KI JE PODROBNI NAČRT SPREJEL</b>	Občinski svet Občine Škofljica
<b>ODGOVORNA OSEBA</b>	Župan: Ivan Jordan
<b>DATUM SPREJEMA</b>	... 2020
<b>OBJAVA</b>	Uradni list RS, št. ...

---

## VSEBINA

---

### A) BESEDILO

- I. Uvodne določbe
- II. Opis prostorske ureditve
- III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- V. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- VI. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- VII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- VIII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- IX. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- X. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- XI. Končne določbe

---

### B) KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

- 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine Škofljica s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
- 4. Zazidalna situacija
- 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova prometnih ureditev
- 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova komunalne in energetske infrastrukture
- 7. Načrt parcelacije

---

### C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI

---

---

## D) PRILOGE

- D/1. Povzetek za javnost
- D/2. Izvleček iz hierarhično višjih aktov
- D/3. Obrazložitev in utemeljitev
- D/4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
  - D/4.1. Smernice\*
  - D/4.2. Mnenja\*
- D/5. Prikaz stanja prostora
- D/6. Strokovne podlage\*

---

## E) IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

---

---

\*op.: v gradivu so samo sezname, celotni dokumenti so na vpogled na sedežu pripravljavca; smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora bodo priloženi v naslednjih fazah



---

**A) TEKSTUALNI DEL**

---

**B) GRAFIČNI DEL**

---

**C) PRILOGE**