

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO) in 22. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 430/15) je Občinski svet Občine Vrhnika na 14. redni seji dne 10. 11. 2016 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Dom upokojencev Vrhnika

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za Dom upokojencev Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varovanje 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,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja objekta za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji, dnevnim varstvom in medgeneracijskim središčem, objekta z oskrbovanimi stanovanji, ureditev zunanjih in prometnih površin ter izgradnja dovozne ceste.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora - izsek iz OPN | M 1:1000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2500 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |

3.5.	Površine, namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6.	Površine, namenjene javnemu dobru na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1.	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2.	Ureditvena situacija – streha in prerezi	M 1:500
4.3.	Komunalna ureditev	M 1:500
4.4.	Prometno - tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.5.	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti	M 1:1000
4.6.	Etapnost gradnje in prikaz objektom pripadajočih zemljiških parcel	M 1:1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal City studio, d.o.o., Zemljemerska 12, Ljubljana, pod številko projekta CS 1187-14 v januarju 2016 in dopolnil v juniju 2016.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) OPPN obsega površine med obstoječim Domom upokoencev Vrhnika, dovozno cesto do proizvodnega kompleksa Pekarne Vrhnika in Hribskim potokom.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

2858/2 (del), 2864/3 (del), 1981/2 (del), 1980/1 (del), 1980/2 (del), 1981/1 (del), 1982/1 (del), 1982/3 (del), 1983/1 (del), 1974/3 (del), 1973/3 (del), 1969/1 (del), 1966/1 (del), 1972, 1963 (del), 1966/3 (del), 1970 (del), 1973/4, 1971 (del) in 1974/4, vsa v katastrski občini Vrhnika.

(3) Velikost območja OPPN je 13.842 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot:

P1: površine, namenjene gradnji dovozne ceste, parkirišč in ureditvi parka;

P2: površine, namenjene gradnji objekta za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji, dnevnim varstvom in medgeneracijskim središčem;

P3: površine, namenjene gradnji objekta z oskrbovanimi stanovanji;

P4: površine namenjene gradnji jarka za prestrezanje in odvajanje dela poplavnih vod;

C1: površine, namenjene gradnji cestnega priključka na obstoječo dovozno cesto do proizvodnega obrata Pekarne Vrhnika;

C2: površine obstoječe ceste s priključkom na Idrijsko cesto;

Z1: površine, namenjene ureditvi zelenih površin in javne pešpoti ob Hribskem potoku.

(5) Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

(6) Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN je dostopno z Idrijske ceste (LZ 466022) po obstoječi dovozni cesti (LK 466571).
- (2) Na zahodni strani območja bo urejena nova dovozna cesta.
- (3) Območje bo s predvideno pozidavo in ureditvami okoljsko in prostorsko sanirano.
- (4) V območju bo urejena javna obvodna zelena površina z javno pešpotjo.
- (5) Izvedeni bodo protipoplavni ukrepi, ki bodo izboljšali poplavno varnost na bližnjem območju.
- (6) Ureditve v območju OPPN so zasnovane tako, da omogočajo navezavo predvidenih gradenj na širše območje.
- (7) Predvideni posegi ne bodo imeli obremenilnih vplivov na obstoječo rabo prostora in ne bodo predstavljali bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno energetska infrastrukturo v širšem območju. Predvidena gradnja ne bo vplivala na podobo krajine.
- (8) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz grafičnega načrta št. 2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen

(dopustni posegi na območju OPPN)

Skladno z določili tega odloka so na območju OPPN dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov iz 11. člena tega odloka.

9. člen

(namembnost objektov)

Prostorske enote P2, P3 in P4:

- CC-SI-11302 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (domovi za starejše osebe);
- CC-SI-12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (dvorane za družabne prireditve);
- CC-SI-11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Prostorska enota P1:

- (1) V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja dovozne ceste, parkirišč in parka.
- (2) Dvozna cesta za osebna in dostavna vozila ter intervencijo se bo na zahodni strani navezovala na obstoječo dovozno cesto do proizvodnega obrata Pekarne Vrhnika.
- (3) Parkirišča za osebna vozila so urejena vzdolž nove dovozne ceste.
- (4) V sklopu parka je potrebno izvesti protipoplavne ukrepe vključno z zadrževalnikom.

Prostorska enota P2:

(5) V prostorski enoti P2 je predvidena gradnja novega objekta (objekt 1) za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji, dnevnim varstvom in medgeneracijskim središčem.

(6) Objekt 1 bo v 2. nadstropju povezan z obstoječim Domom upokojencev z zaprtim mostovžem. V 2. nadstropju je predvidena povezava med objektoma 1 in 2.

(7) Na jugo-zahodni, jugo-vzhodni in južni strani objekta 1 je na nivoju pritličja zasnovana lesena dvignjena sprehajalna ploščad.

(8) Dopustna je postavitev ograj. Območje objekta 1 in internega parka je potrebno ograditi.

Prostorska enota P3:

(9) V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja novega objekta (objekt 2) z oskrbovanimi stanovanji.

(10) Na vzhodni, severni in zahodni strani objekta 3 je predvidena gradnja teras. Dopustna je postavitev ograj.

Prostorska enota P4:

(11) V prostorski enoti P4, na vzhodni strani lokalne dovozne ceste do industrijskega obrata Pekarne Vrhnika (LK 466571), je potrebno zgraditi jarek, ki bo služil kot protipoplavni ukrep za prestrežanje in odvajanje dela poplavnih vod v zadrževalnik, ki je predviden v prostorski enoti P1.

Prostorska enota C1:

(12) V prostorski enoti C1 je predvidena izgradnja cestnega priključka dovozne ceste, ki se bo navezovala na obstoječo lokalno dovozno cesto (LK 466571) do proizvodnega obrata Pekarne Vrhnika.

Prostorska enota C2:

(13) V prostorski enoti C2 je v križišču med Idrijsko cesto (LZ 466022) in lokalno dovozno cesto (LK 466571) potrebna postavitev talne hitrostne ovire ter rekonstrukcija križišča s spremembo prečnega naklona ceste v smeri proti vzhodu. Ureditev bo služila za prestrežanje in odvajanje dela poplavnih vod vodotoka Bela.

Prostorska enota Z1:

(14) V prostorski enoti Z1 je predvidena ureditev zelenih površin ob Hribskem potoku in javne pešpoti. Postavitev ograj ni dopustna.

(15) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) V območju OPPN je skladno s prostorskimi možnostmi dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavno zakonodajo in podzakonskimi akti.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljeni v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(3) Če leži zemljišče, na katerem naj bi bil zgrajen nezahtevni ali enostavni objekt, na območju varovalnega pasu ali varovanem območju, mora investitor vložiti zahtevo za izdajo soglasja pri pristojnem organu.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Skupni pogoji za oblikovanje objektov so:

- oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte v prostorskih enotah P2 in P3 usklajena;
 - oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.
- (2) Prostorski enoti P2 in P3:
 Fasade predvidenih objektov (1 in 2) morajo biti zasnovane enotno in sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Daljše fasade naj bodo členjene. Streha je lahko dvokapnica ali ravna, zaključena s parapetnim vencem. Lahko je pohodna in ozelenjena.

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Za izvedbo zunanjih ureditev v prostorskih enotah P1, P2 in P3 mora biti ob pripravi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelan načrt krajinske arhitekture.

(2) V načrtu krajinske arhitekture morajo biti upoštevni naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

- v prostorskih enotah P1, P2 in P3 je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin;
- ohraniti je treba večino obstoječih kvalitetnih visokoraslih dreves;
- visoko in nizko kvalitetno vegetacijo (jelša, oreh, jesen, javor, vrba, ipd.) vzdolž Hribskega potoka je treba ohraniti in vzdrževati;
- invazivno vegetacijo na celotnem območju je treba odstraniti skladno s priporočili pristojnih inštitucij;
- zunanje površine morajo biti zasajene s funkcionalnim drevjem in grmovnicami;
- v območju OPPN je treba zasaditi najmanj 5 dreves na hektar;
- povozne in manipulacijske površine ter peš poti morajo biti asfaltirane ali tlakovane ter primerno osvetljene;
- mikrourbana oprema posamezne prostorske enote mora biti enotno oblikovana;
- odmik debla obstoječih in predvidenih dreves od podzemnih komunalnih vodov mora biti najmanj 2,0 m;
- dopustna je postavitve ograj;
- ograja naj bo žična, ozelenjena z živo mejo ali popenjavkami;
- višina ograje namenjene fizičnem varovanju je lahko največ 2,00 m;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

(3) Prostorska enota P1:

- vozne površine so predvidene v asfaltni izvedbi;
- hodnik za pešce se lahko izvede tudi z betonskimi tlakovci oz. drugimi trajnimi materiali;
- obcestni prostor bo zatravljen;
- zasaditev z drevjem in grmovnicami je predvidena na južni strani ceste;
- ohraniti je treba večino obstoječih kvalitetnih visokoraslih dreves;
- na južni strani je treba izvesti parkovno ureditev s sprehajalnimi potmi, ploščadmi in mikrourbano opremo;
- kljub temu, da bosta interni park za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji in park ločena z ograjo, morata delovati povezano in izgledati kot zaključena celota;
- sprehajalne poti je potrebno zasnovati krožno in brez slepih iztekov,
- dopustna je izvedba otroškega igrišča.

(4) Prostorska enota P2:

- za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji je treba na zahodni strani objekta 1 izvesti interni ograjen park s sprehajalnimi potmi in mikrourbano opremo;
- interni park se bo navezoval na parkovno površino v prostorski enoti P1;
- sprehajalne poti je potrebno zasnovati krožno in brez slepih iztekov;
- površino na severo-vzhodni strani objekta 1 je treba intenzivno zazeleniti.

(5) Prostorska enota P3:

- površine na vzhodni, zahodni in severni strani objekta 2 je treba intenzivno zazeleniti.
- (6) Prostorska enota P4:
- površine na vzhodni in zahodni strani načrtovanega jarka je treba zatraviti in vzdrževati.
- (7) Prostorska enota C1:
- cestni priključek je predviden v asfaltni izvedbi in primerno osvetljen.
- (8) Prostorska enota C2:
- na vzhodni strani obstoječega križišča med Idrijsko cesto (LZ 466022) in lokalno dovozno cesto (LK 466571) je potrebna postavitve talne hitrostne ovire višine 0,15 m;
 - predvidena je rekonstrukcija križišča s spremembo prečnega naklona ceste v smeri proti vzhodu in poglobitev najvišjega dela travnika na jugo-vzhodni strani križišča;
 - vozne površine in priključki so predvideni v asfaltni izvedbi in primerno osvetljeni;
 - obcestni prostor bo zatravljen.
- (9) Prostorska enota Z1:
- obstoječo visoko vegetacijo je potrebno ohraniti v čim večji možni meri;
 - obvodne površine ob Hribskem potoku je treba po potrebi zazeleniti s funkcionalnim visokoraslim drevjem in grmovnicami;
 - predvidena je izvedba javne pešpoti, ki se navezuje na obstoječo pešpot na vzhodnem in zahodnem robu prostorske enote;
 - pešpot bo potekala po utrjeni površini, mestoma lahko poteka dvignjeno na lesenih podstavkih;
 - dopustna je izvedba ploščadi in postavitve mikrourbane opreme.

14. člen (tlorisni gabariti)

- (1) Prostorska enota P2:
- predvideni objekt (1) 14,20 m x 65,10 m z vmesnim zamikom 5,80 m
 - povezovalni mostovž 30,00 m x od 2,20 do 12,90 m
- (2) Prostorska enota P3:
- predvideni objekt (2) 15,50 m x 48,00 m
 - stopnišče 5,50 m x 3,50 m
 - možna povezava med objektoma 1 in 2 14,20 m x 11,00 m
- (3) Odmik skrajnih točk objektov od predvidene dovozne ceste mora biti minimalno 4,00 m.
- (4) Tlorisni gabariti so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – streha in prezezi«.

15. člen (višinski gabariti)

- (1) Prostorska enota P2: objekt (1) višina 14,50 m
- (2) Prostorska enota P3: objekt (2) višina 11,70 m
- (3) Višina objekta je določena z najvišjo točko slemena ali venca strehe najvišje etaže in se meri od kote pritličja objekta. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta ter izhode na streho.
- (4) Strehe so dvokapnice z naklonom 15°. Dopustna je tudi izvedba ravne strehe.
- (5) Nad vhodi v objekte je dopustno izvesti nadstrešnice.
- (6) Izven tlorisnih gabaritov predvidenih objektov lahko od prvega nadstropja višje segajo balkoni ali lože, globine največ 1,5 m.
- (7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 "Ureditvena situacija - streha in prezezi".

16. člen
(višinske kote terena)

- (1) Objekti bodo izvedeni na cca 0,5 m visokem nasipu.
- (2) Ureditev zunanjih površin v neposredni bližini objektov bo prilagojena razpoložljivemu prostoru in bo izvedena v dveh nivojih: ožji pas ob objektih je predviden na koti pritličja, preostala okolica pa na koti obstoječega terena. Nivoja bosta povezana med seboj s klančinami in stopnišči.
- (3) Severni del območja gradnje naj se uredi na koti 295,6 m n.v., južni pa na koti 295,5 m n.v. Na koti 295,5 m n.v. naj se uredi tudi teren med objektoma 1 in 2.
- (4) Zunanja ureditev bo prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.
- (5) Višinska kota vhodov v objekte 1 in 2 je 296,00 m n.v.
- (6) Višinske kote terena so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 " Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija".

17. člen
(zmogljivosti območja)

- (1) Zmogljivost območja:
 - površina prostorske enote P2: 4.042 m²
 - BTP nad nivojem terena v prostorski enoti P2: do 3.960 m²
 - površina prostorske enote P3: 1.962 m²
 - BTP nad nivojem terena v prostorski enoti P3: do 2.335 m²
- (2) Bruto tlorisna površina (BTP) objekta nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje in niso pokrite.

IV. NAČRT PARCELACIJE

18. člen
(načrt parcelacije)

- (1) V območju OPPN so naslednje parcele in površine:
 - P1 – parcela, namenjena gradnji dovozne ceste, parkirišč in ureditvi parka, ki meri 4.895 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 1980/1 (del), 1981/1 (del), 1982/1 (del), 1982/3 (del), 1983/1 (del), 1974/3 (del), 1973/3 (del), 1972 (del), 1970 (del), 1973/3 (del), 1973/4 (del), 1971 (del) in 1974/4 (del), vsa k.o. Vrhnika;
 - P2 – parcela, namenjena gradnji objekta za potrebe stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji, dnevnim varstvom in medgeneracijskim središčem, ki meri 4.042 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 1983/1 (del), 1974/3 (del), 1973/3 (del), 1966/1 (del), 1972 (del) in 1970 (del), vsa k.o. Vrhnika;
 - P3 – parcela, namenjena gradnji objekta z oskrbovanimi stanovanji, ki meri 1.962 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 1973/3 (del), 1969/1 (del) in 1972 (del), vsa k.o. Vrhnika;
 - P4 - parcela, namenjena gradnji jarka za prestrežanje in odvajanje dela poplavnih vod, ki meri 707 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 1980/1 (del), 1980/2 (del), 1981/2 (del) in 1981/1 (del), vsa k.o. Vrhnika;
 - C1 - površina cestnega priključka predvidene dovozne ceste na obstoječo dovozno cesto do proizvodnega obrata Pekarne Vrhnika, ki meri 94 m² in obsega del zemljišča s parc. št.: 1980/2, k.o. Vrhnika;
 - C2 - površina obstoječe ceste s priključkom na Idrijsko cesto, ki meri 480 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 2858/2 (del), 2864/3 (del) in 1980/2 (del), vsa k.o. Vrhnika;
 - Z1 – površina namenjena ureditvi zelenih površin in javne pešpoti ob Hribskem potoku, ki meri 1.662 m² in obsega zemljišča s parc. št.: 1980/1 (del), 1981/1 (del), 1982/1

(del), 1982/3 (del), 1983/1 (del), 1974/3 (del), 1973/3 (del), 1963 (del), 1966/3 (del), 1970 (del), 1973/4 (del), 1971 (del) in 1974/4, vsa k.o. Vrhnika.

(2) Mejne točke parcel, namenjenih gradnji objektov, so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

(3) Parcelacija zemljišč in geokoordinate točk parcelacije so določene v grafičnih načrtih št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

19. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo površine prostorskih enot C1 in C2 ter skupaj merijo 574 m² in obsegajo zemljišča s parc. št.: 2858/2 (del), 2864/3 (del), 1980/1 (del) in 1980/2 (del), vsa k.o. Vrhnika.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.5. »Površine, namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu« in 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru na geodetskem načrtu«.

20. člen

(površine območja javnega pomena)

(1) Površine v prostorski enoti Z1, ki merijo skupaj 1.662 m² in obsegajo zemljišča s parc. št. 1980/1, 1981/1 (del), 1982/1 (del), 1982/3 (del), 1983/1 (del), 1974/3 (del), 1963 (del), 1966/3 (del), 1970 (del), 1973/4 (del), 1971 (del), 1974/4 (del) in 1973/3 (del), vsa k.o. Vrhnika, predstavljajo območje javnega pomena in ostajajo v lasti investitorja.

(2) Po izgradnji 1. etape je dopustno prenesti lastništvo javne pešpoti na Občino.

(3) Območje Z1 mora ostati neograjeno.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen

(etapnost gradnje)

(1) V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo dopustno izvajati etapno oz. fazno.

(2) V 1. etapi (E1) je potrebno zgraditi dovozno cesto z vso pripadajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, parkirišča ob cesti ter izvesti protipoplavne ukrepe v prostorskih enotah P1, C2 in P4. Med protipoplavne ukrepe sodi rekonstrukcija križišča z Idrijsko cesto, izvedba jarka za prestrezanje in odvajanje dela poplavnih vod ter ureditev retenzijskih površin ob Hribskem potoku. V 1. etapi (E1) je treba izvesti tudi javno pešpot v prostorski enoti Z1.

(3) Gradnja objektov je predvidena v dveh etapah:

- 2. etapo (E2) predstavlja gradnja objekta 1 v prostorski enoti P2,
- 3. etapo (E3) predstavlja gradnja objekta 2 v prostorski enoti P3.

(4) Gradnjo objekta 1 v 2. etapi je dopustno izvajati fazno:

- v 1. fazi je predvidena izgradnja pritličja in 1. nadstropja,
- v 2. fazi nadzidava objekta 1 (2. nadstropje),
- v 3. fazi pa nadzidava objekta 1 (3. nadstropje in mansarda).

(5) 1. etapo je treba izvesti pred vsemi ostalimi etapami. Izjemoma je dopustno 1. etapo izvajati sočasno s 1. fazo 2. etape, 2. etapo oz. 3. etapo.

(6) 2. fazo 2. etape, 3. fazo 2. etape in 3. etapo je dopustno izvajati v poljubnem vrstnem redu oz. sočasno, pod pogojem, da je bila predhodno izvedena 1. etapa.

(7) Etapnost gradnje je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6 »Etapnost gradnje in prikaz objektom pripadajočih zemljiških parcel«.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:
- EŠD 844 Vrhnika – Arheološko najdišče Nauportus (arheološko najdišče),
 - EŠD 843 Vrhnika – Trško jedro (dediščina).
- (2) Na območjih registrirane kulturne dediščine ni dovoljeno odstraniti (rušiti) registrirane kulturne dediščine in posegati v prostor ali izvajati dejavnosti na način, ki bi prizadel varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco.
- (3) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine, vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Občine Vrhnika. Za poseg v objekt ali območje varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.
- (4) Prostorske ureditve morajo biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika ali dediščine.
- (5) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo. Čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov.
- (6) 14 dni pred pričetkom gradbenih del je zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Ljubljana.
- (7) V primeru izjemnih odkritij, je treba lokacijo zavarovati s prvim varstvenim režimom, najdbe oziroma strukture pa ohraniti in situ; temu primerno je treba prilagoditi tudi izvedbeni načrt, tako da jih je mogoče ustrezno predstaviti v novem okolju ali objektu.

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

23. člen (splošno)

Ureditveno območje OPPN ne posega v zavarovana območja, območja naravnih vrednot, posebna varstvena območja in njihova vplivna območja kot tudi ne v ekološko pomembna območja.

24. člen (varstvo vode in podzemne vode)

- (1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.
- (2) Na južni strani prostorske enote Z1 teče površinski vodotok, Hribski potok, ki se po veljavni zakonodaji uvršča v vode 2. reda. Priobalno zemljišče sega 5 m od meje vodnega zemljišča.

(3) Priobalno zemljišče leži delno v območju zelenih površin ob vodotoku v prostorski enoti Z1.

(4) Gradnja in posegi na vodnem in priobalnem zemljišču širine 5 m od meje vodnega zemljišča niso dopustni, z izjemo objektov in posegov, ki so skladni s področno zakonodajo. Kot mejo vodnega zemljišča je šteti zgornji rob brežine vodotoka oz. parcelno mejo vodotoka.

(5) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano.

(6) Posegi v vodotok niso dopustni, v kolikor bi imeli le-ti za posledico zmanjševanje ali spreminjanje pretočnega profila oziroma zmanjševanje pretočne prevodnosti.

(7) Zacevljanje in prekrivanje vodotokov ni dopustno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko potoka, v primeru, da gre za objekte javne prometne infrastrukture.

(8) V projektu za pridobitev vodnega soglasja morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na sam objekt in okolje.

(9) V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

25. člen (varstvo pred poplavami)

(1) Območje ob Hribskem potoku se delno uvršča v območje preostale poplavne nevarnosti (Q500) ter delno v območje male poplavne nevarnosti pri Q100 let. Jugovzhodni del območja OPPN se ob Hribskem potoku uvršča v območje globin <0.50m (pri pretoku Q100).

(2) Pri projektiranju je potrebno upoštevati »Hidrološko-hidravlično študijo s predlogom ukrepov za območje Občinskega prostorskega načrta za področje Občine Vrhnika – dopolnitev«, št. načrta IV-18/2010, 67/2010, ki jo je izdelalo PUH podjetje za urejanje hudournikov, s.p. ter Študijo za izvedbo protipoplavnih ukrepov za območje OPPN Dom upokojeincev Vrhnika, št. proj. G88-FR/15, ki jo je septembra 2015 izdelalo podjetje IZVO-R d.o.o. iz Ljubljane.

(3) Pri umestitvi objektov v prostor je potrebno ohraniti obstoječi vodni režim in sicer možnost prehoda poplavnih vod v smeri zahod – vzhod (Hribski potok) ter sočasno tudi sever – jug (Bela). V ta namen je potrebno zunanje površine načrtovanega kompleksa izvesti na nivoju, ki omogoča prehod poplavnih vod. Posegi v druge ureditve v prostoru (pas ob strugi, višina bregov, nasip, nivo in oblikovanje terena) ob območju načrtovane gradnje niso dopustni, saj se lahko z njihovim preoblikovanjem negativno vpliva na vodni režim.

(4) Na zahodni strani predvidenih objektov je potrebno teren na levem bregu preoblikovati na način, ki bo zagotavljal dodatnih 500 m³ zadrževalne kapacitete. Dopustno je oblikovanje stalno omočenega vodnega telesa s pripadajočim vodnim habitatom oz. travniških (parkovnih) površin, na katerih je potrebno zagotovili akumulacijo poplavnih vod.

(5) Na severo-zahodnem delu obravnavanega območja na križišču z Idrijsko cesto je potrebno z namenom preusmeritve dela poplavnih vod stran od urbaniziranih območij rekonstruirati križišče. Obstoječo dovozno cesto je treba od križišča v smeri proti jugu v dolžini 44 m znižati na koto 297,7 – 297,8 m n.m. Prečni naklon je treba oblikovati s padcem proti vzhodu. Na Idrijski cesti je potrebno izvesti hitrostno oviro višine cca. 15 cm, ki bo dodatno zajezevala in preusmerjala vode proti jugu.

(6) Na vzhodni strani obstoječe dovozne ceste je treba izvesti jarek globine 0,8 m. Jarek bo speljan na območje zadrževanja visokih vod. Na območju križišča in hitrostne ovire je predvideno tudi delno znižanje najvišjega dela travnika na koto 297,65 m n.m.

(7) V cestnem nasipu predvidene dovozne ceste C1 je treba izvesti dva prepusta. Skrajno zahodno je na jarku predviden prepust fi 100 cm, na območju najnižjega terena oz. poljubno

glede na bodočo ureditev območja nad cesto, pa je predvidena premostitev širine 3,0 m in višine 1,0 m.

(8) V fazi načrtovanja zunanje ureditve je priporočljivo, da se vzdolž zahodnega roba platoja Doma upokojencev predvidi izvedbo manjšega meteornega jarka globine 30 cm, ki bo zbiral padavinske vode iz zaledja in jih odvajal vzdolž platoja proti Hribskemu potoku.

(9) V projektu za pridobitev vodnega soglasja morajo biti obdelani in ustrezno prikazani in dokazani vsi ukrepi s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na sam objekt in okolje nasploh.

26. člen (varstvo narave)

(1) Zavod za varstvo narave RS ni podal usmeritev za varovanje evidentiranih enot naravne dediščine.

(2) V prostorski enoti Z1 vzdolž Hribskega potoka je predvidena ureditev zelenih površin.

(3) V času gradnje in obratovanja objektov je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

27. člen (varstvo zraka)

(1) Obstoječi in predvideni objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

(2) Prezračevanje objektov se izvede naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje se predvidi umaknjeno od obodnih cest. Odvod dimnih plinov se predvidi nad strehami objektov.

(3) V času gradnje je potrebno preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitene površin ter preprečiti raznos materiala z gradbišča.

28. člen (varstvo pred hrupom)

(1) V območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa, ki je predpisana za III. stopnjo varovanja pred hrupom.

(2) V času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve hrupa. V primeru preseganja dovoljenih ravni je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

29. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) V območju OPPN je treba prevzemna mesta za komunalne odpadke umestiti izven javnih površin na dovolj veliki in primerno utrjeni površini, da omogoča dostop standardnih smetarskih vozil. Po možnosti naj bo dostop možen ves dan.

(2) Zbirno mesto za odpadke mora biti urejeno na funkcionalnih površinah ali v objektu.

(3) Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

(4) Zadrževanje, zbiranje ali odlaganje odpadkov izven na za to določenih mestih je prepovedano.

(5) Upravitelj objekta oziroma prostora mora pred izdajo uporabnega dovoljenja skleniti pogodbo s Komunalnim podjetjem Vrhnika o številu in velikosti zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov in odvozu.

(6) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke za novogradnjo in zbiralnice ločenih odpadkov je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.3 »Komunalna ureditev« in 4.4. »Prometno – tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

30. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

(1) V predvidenih objektih je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije ali s priključitvijo na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

(2) Na strehah predvidenih objektov je dopustna namestitev sončnih zbiralnikov ali sončnih celic (fotovoltaika) za potrebe sončne elektrarne.

(3) Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je dopustna uporaba deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen
(splošno)

(1) Objekti morajo biti načrtovani potresno varno v skladu s cono potresne ogroženosti.

(2) Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

(4) Za objekte, ki so določeni v Pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati študijo požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata zasnove požarne varnosti.

32. člen
(hidrantno omrežje)

Požarna zaščita predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov.

33. člen
(intervencijske poti in površine)

(1) Do vseh predvidenih objektov je treba zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil skladno z veljavno področno zakonodajo. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti utrjene za osni pritisk 10 t. Najmanjši zunanji radij obračanja je 10,50 m.

(2) Dovoz gasilskih in drugih intervencijskih vozil je z Idrijske ceste.

(3) Na intervencijskih poteh je treba zagotoviti krožno vožnjo.

(4) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezno ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.

(5) Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so določeni v grafičnem načrtu št. 4.5. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter načrt intervencijskih poti«.

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

34. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vsi predvideni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste.
- (2) Obračanje vozil oziroma manipulacijska prometna površina mora biti zagotovljena na parceli, namenjeni gradnji objekta, tako da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javne ceste.
- (3) Glavni dostopi do objektov, primarne površine za pešce, parkirni prostori ter druge površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.
- (4) Na parceli namenjeni gradnji predvidenih objektov je treba zagotoviti zadostne parkirne površine za zaposlene in obiskovalce.
- (5) Vse prometne površine morajo biti načrtovane v skladu z veljavnimi predpisi.

35. člen

(motorni promet)

- (1) Območje OPPN se na severni strani preko obstoječih priključkov navezuje na obstoječe prometno omrežje – lokalno zbirno Idrijsko cesto (LZ 466022).
- (2) Izvede se nova dovozna cesta, ki bo potekala na zahodni strani območja in se bo navezala na lokalno dovozno cesto (LK 466571).
- (3) Prečni profil dovozne ceste:

– bankina	1 x 0,50 m
– hodnik za pešce	1 x 1,60 m
– parkirišče	1 x 5,00 m
– varovalni pas	1 x 1,00 m
– vozišče	2 x 2,75 m = 5,50 m
– varovalni pas	1 x 1,00 m
– parkirišče	1 x 5,00 m
– bankina	1 x 0,75 m
- (4) Prometne površine in cestna priključka je treba opremiti s predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo.
- (5) Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišča in hodnikov za pešce je treba ustrezno urediti s prečnimi in vzdolžnimi skloni ter preko vtočnih jaškov in lovilca olj v meteorni kanal, ki bo navezan na obstoječo meteorno kanalizacijo.
- (6) Odvodnjavanje iz objektov in utrjenih površin na parcelah namenjenih za gradnjo je potrebno urediti tako, da meteorne in druge vode ne bodo pritekale na cestišče ali na njej zastajale, prav tako predvidena ureditev ne sme ovirati odtekanje vode s ceste.
- (7) Prometno omrežje je razvidno iz grafičnega načrta št. 4.4 »Prometno - tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

36. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkirna mesta za zaposlene in obiskovalce so predvidena na odprtih utrjenih površinah.
- (2) Pri novogradnjah je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

– 1 parkirno mesto na 5 postelj za dom za ostarele;
– 1 parkirno mesto na 50 m ² na 5 sedežev za dvorano,
– 0,8 parkirnega mesta na stanovanje + 1 PM za kratkotrajno ustavljanje.

(3) Najmanj 5 % parkirnih mest za dom za ostarele in 20 % parkirnih mest za varovana stanovanja mora biti namenjenih vozilom funkcionalno oviranih ljudi. Imeti morajo dimenzije 3,00 x 5,00 m.

(4) Najmanjša dovoljena dimenzija parkirnega mesta za osebni avto znaša 2,50 x 5,00 m.

(5) Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Zagotovljeno mora biti odvajanje meteornih vod preko peskolovov in lovilcev olj.

(6) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi je treba upoštevati največje potrebe po istočasnem parkiranju.

(7) Površine za mirujoči promet, načrtovane v varovalnem pasu (LK 466571), morajo biti od ceste fizično ločene s cestnimi robniki z minimalnim odmikom 1 m od parcele ceste.

37. člen (kolesarski in peš promet)

(1) Kolesarski promet bo potekal po vozišču dovozne ceste.

(2) Ob dovozni cesti je treba izvesti hodnik za pešce širine 1,60 m.

(3) Ob Hribskem potoku se uredi sprehajalna pot z navezavo na obstoječo pešpot na vzhodni in zahodni strani območja.

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

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture so:

- objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje. Priključitev bo izvedena po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javno dostopnih površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav;
- v primeru, da potek infrastrukture ni po v javnih površinah, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- obstoječe vode v območju je dopustno obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

(2) Potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz grafičnega načrta št. 4.3. »Komunalna ureditev«.

39. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je kanalizacija objektov zasnovana v ločenem sistemu.

(2) Obstoječi kanal A je treba prestaviti tako, da bo od predvidenega objekta oddaljen vsaj 3,00 m.

(3) Komunalne odpadne vode iz objektov se bodo preko interne kanalizacije za komunalne odpadne vode priključevale na prestavljen kanal A.

- (4) Padavinske vode iz objektov in utrjenih površin se bodo preko interne kanalizacije padavinske vode iztekale v vodotok Hribski potok. Padavinske vode iz strehe objekta bodo speljane preko peskolovov. Pred iztokom v vodotok je potrebno predvideti centralne lovilce olja.
- (5) Padavinske vode je potrebno voditi v Hribski potok v skladu z veljavnimi predpisi, zakonodajo in pogoji upravljavca vodotoka. Hipne padavinske vode se pred iztokom v odprti vodotok Hribski potok v čim večji meri zadržuje na zemljišču preko zatravljenih površin, travnih plošč, zadrževalnih bazenov ali suhih zadrževalnikov.
- (6) Vsi kanali morajo biti vodotesni, zato je pri gradnji potrebno uporabiti materiale, ki to zagotavljajo. Za izgradnjo kanala se uporabijo PVC cevi vrste E, razreda trdnosti SN 8 (enoslojne) oziroma cevi, ki imajo identične karakteristike. Revizijski jaški do globine 1,5 m so minimalne dimenzije fi 80 cm. Jaški, ki so globlji od 1,5 m, so minimalne dimenzije fi 100 cm. Vsi jaški morajo biti pokriti s pokrovi ustrezne nosilnosti in vedno dostopni za pregled in čiščenje kanalizacijskega sistema. Za vse objekte, za katere obstoji nevarnost preplavitve zaradi visoke vode v javnem kanalu, je potrebno predvideti ustrezno zaščito (povratno zaklopko).
- (7) Odpadne vode morajo ustrezati pogojem za priključitev na javni kanal oziroma za izpust v okolje, navedenim v veljavnih predpisih.
- (8) Križanja kanalizacije z ostalimi komunalnimi vodi morajo biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi, normativi in pravilniki. Vsa križanja morajo biti izvedena v zaščitni cevi. Minimalni horizontalni odmik javnega kanalizacijskega voda od ostalih komunalnih vodov je 1,00 m. Minimalni horizontalni odmik kanala od temeljev objektov je 3,00 m.
- (9) Po končani gradnji je treba novozgrajeni kanal očistiti in pregledati s TV kamero ter izvesti preizkus vodotesnosti.
- (10) Vsa črpališča na javnem vodu morajo biti opremljena z GSM alarmno napravo, ki mora biti povezana z dežurnim centrom upravljavca. Tlačni vodi morajo biti projektirani tako, da ne pride do usedanja usedlin v cevi.
- (11) Nad kanalizacijskimi vodi niso dovoljeni gradbeni posegi, gradnja ograj, podpornih zidov in ostalih komunalnih vodov. Prav tako nad javno kanalizacijo in v bližini le te ni dovoljena zasaditev dreves in grmovnic.
- (12) Investitor je dolžan upravljavcu kanalizacije dostaviti projekt izvedenih del, geodetski posnetek, poročilo o preizkusu vodotesnosti, poročilo – ateste o ustreznosti vgrajenega materiala in poročilo o pregledu kanala s TV kamero.

40. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN je zgrajeno javno vodovodno omrežje. Javni vodovod PE Ø110 poteka v obstoječi dovozni cesti na zahodni strani obravnavanega območja.
- (2) Predvidena je gradnja internega vodovoda (priključka) PE Ø110, ki bo potekal v predvideni dovozni cesti in se bo na zahodni strani navezoval na obstoječi javni vodovod.
- (3) Na začetku predvidenega internega vodovoda se postavi vodomerni jašek, izven vozne površine, v katerega se vgradi ustrezen kombiniran ali eno tokovni turbinski vodomerni za meritev porabe pitne vode in porabe vode na hidrantnem omrežju.
- (4) Statični tlak na odjemnem mestu 297,26 m.n.v. (vodomernu) bo od 4,3 do 5,34 bar. 295,59 m.n.v. (vodomernu) bo od 4,0 do 5,0 bar.
- (5) Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja komunalnih vodov z ostalimi komunalnimi vodi v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi vodovodnih objektov in naprav centralnega vodovoda v občinah Vrhnika, Log – Dragomer, Borovnica (april 2012).
- (6) Vodovod se skladno z navodili upravljavcev zgradi v skupnem koridorju z drugimi komunalnimi vodi na ustreznih odmikih, ki jih določi upravljavec ter na globini temenskega kritja cevi vsaj 1,20 m. Od objektov mora biti oddaljen vsaj 5,00 m.
- (7) Križanja morajo biti izvedena v skladu z normativi in tehničnimi predpisi. Pri tem je treba zagotoviti primerno zaščito, križanje pa naj se izvede pravokotno oziroma s čim manjšim odstopanjem od pravega kota.

- (8) Pri projektiranju je treba upoštevati že zgrajeno vodovodno omrežje. Projektant je dolžan preveriti obstoječe hišne priključke in jih pri projektiranju upoštevati.
- (9) Priključitev bo možna, ko bo investitor podal zahtevek za priključitev in potrdilo o plačani obveznosti za priključitev na vodovodno omrežje. Priključek izvede upravljavec vodovoda – JP KPV, d.o.o.
- (10) Nad vodovodom niso dovoljeni nobeni gradbeni posegi, dodaten nasip ali odvoz materiala nad cevovodom, gradnja ograj, podpornih zidov in ostalih komunalnih vodov. V primeru gradnje na mestu vodovoda, se mora ta prestaviti na stroške investitorja.
- (11) V načrtu priključitve mora biti razviden postopek izdelave priključitve na javno vodovodno omrežje, da ne pride do prekinitve z vodooskrbo na obstoječem vodovodnem omrežju.
- (12) Pred izvedbo priključka si mora investitor zaradi možnih križanj priključka pridobiti soglasje upravljavcev komunalnih vodov ter vseh lastnikov zemljišč po katerih bo potekal priključek.
- (13) Vodomer, ustrezne dimenzije, ki ga določi projektant glede na potrebno porabo vode, se vgradi v zunanji talni jašek ustreznih dimenzij v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi vodovodnih objektov in naprav centralnega vodovoda v občinah Vrhnika, Log – Dragomer, Borovnica (april 2012). Jasek mora biti pokrit s pokrovom lahke izvedbe ter toplotno izoliran. Pred vodomerom se vgradi lovilec nesnage, za vodomerom pa nepovratni ventil. Jasek mora imeti urejen odtok odvečne vode v primeru okvare ali izpusta vode iz omrežja.
- (14) Vodovodno instalacijo v objektu izvrši za ta dela pooblaščen izvajalec, ki tudi jamči za kvaliteto opravljenega dela. Novo položeno instalacijo je potrebno preizkusiti na predpisan tlak, opraviti dezinfekcijo ter predložiti ateste.
- (15) Za pridobitev soglasja h gradnji je vlogi potrebno priložiti projekt skupaj z detajli morebitnega križanja.
- (16) Upravljavec vodovoda ima pravico, da odkloni izvedbo priključka, če ne bodo izpolnjeni vsi pogoji.
- (17) Nadzor nad izvedbo priključka izvaja upravljavec vodovoda.
- (18) Vso nastalo škodo z izvedbo priključka krije investitor.

41. člen (plinovodno omrežje)

- (1) Obstoječi plinovod PE100 d225 100 mbar poteka v telesu Idrijske ceste, plinovod PE100 d110 100 mbar pa poteka po vzhodu zemlj. parc. št. 1966/1, k.o. Vrhnika, od plinovoda PE100 d225 100 do obstoječe kotlovnice.
- (2) Objekti na območju OPPN so lahko za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključeni na plinovodno omrežje.
- (3) Predvidena je gradnja novega plinovoda PE fi 63, ki bo potekal v predvideni cesti in se bo navezoval na obstoječi plinovod fi 160, ki poteka po zemlj. parc. št. 2864/3, k.o. Vrhnika.
- (4) Plinovod se na podlagi navodil upravljavcev zgradi v skupnem koridorju z drugimi komunalnimi vodi na ustreznih odmikih od predvidenih in obstoječih komunalnih vodov in objektov ter na globini temenskega kritja cevi vsaj 1,00 m.
- (5) Za potrebe objektov se izvede plinovod PE 63. Priključek za posamezni objekt se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo dimenzije DN 50 v omarici na fasadi. Pri projektiranju plinskega priključka je potrebno upoštevati področne normative in tehnične predpise.

42. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Južni in vzhodni rob območja OPPN segata v varovalni pas srednje-napetostnega zemeljskega voda, ki povezuje obstoječi transformatorski postaji TP Vrhnika Dom starostnikov in TP Vrhnika Žito.
- (2) Objekti na območju OPPN morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. Napajani bodo preko obstoječe TP Vrhnika Dom starostnikov in sicer za objekt 1 ni predvidenega

novega priključka, saj se bo navezoval na obstoječe merilno mesto Doma upokojencev št. 3011846. Za objekt 2 je potrebno zgraditi nov nizkonapetostni vod iz TP Vrhnika Dom starostnikov, katero je potrebno ustrezno predelati in zamenjati obstoječ transformator moči 400 kVA z novim moči 630 kVA.

(3) Nov nizkonapetostni vod se izvede z zemeljskim kablom ustreznega preseka, ki se ga na celotni trasi uvleče v cevi kabelske kanalizacije, izvedene s PVC cevmi min. premera 160 mm in vmesnimi tipskimi kabelskimi jaški ustreznih dimenzij, opremljenimi s povoznimi pokrovi min. dimenzij 600 x 600 mm ustrezne nosilnosti, ki se jih zgradi na izrazitih lomih trase in pod priključno omarico. Kabelska trasa za nove NN povezave za objekt 1 in 2 je predvidena ob trasi obstoječega SN voda na vzhodni strani novopredvidenih objektov. Izvede se priklop na obstoječi NN vod za obstoječi objekt Doma upokojencev. Nov NN izvod iz transformatorske postaje TP Vrhnika Dom starostnikov je predviden ob obstoječi NN trasi obstoječega Doma upokojencev.

(4) Po severni strani objekta 2 je predvidena nova SN elektro kabelska kanalizacija za potrebe SN zemeljskih vodov za potrebe SN napajanja nove transformatorske postaje za območje VR_1700, ki ni predmet OPPN. Vključitev nove TP (ki ni predmet OPPN), v distribucijsko omrežje se zagotovi z vzankanjem le te v bližini 20 kV (SN) zemeljskega voda ustreznega preseka, ki poteka po zemljišču parc. št. 1966/1, k.o. Vrhnika. Vključitev se izvede preko SN zemeljskega voda minimalnega prereza A 150 mm².

(5) SN vključitvene kabelske vode, ki bodo potekali pod povoznimi površinami in bodo namenjeni za vključitev nove TP v elektrodistribucijsko omrežje, je treba uvleči v kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij.

(6) Pred izdelavo posameznih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja za priključitev novih objektov in pred izdajo gradbenega dovoljenja, mora investitor pridobiti soglasje za priključitev.

43. člen

(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

(1) Predvidene objekte na območju OPPN je dopustno priključiti na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Na severni in vzhodni strani novopredvidenih objektov je predvidena trasa novih TK vodov, ki bo potekala po TK kabelski kanalizaciji ob trasi SN in NN vodov.

(2) Zagotoviti je potrebno ustrezne odmiki med posameznimi instalacijami SN, NN, TK in ostalih vodov.

(3) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

44. člen

(razsvetljava območja)

(1) Najbližja obstoječa javna razsvetljava se nahaja na Idrijski cesti in na dovozni cesti k Pekarni Vrhnika. Ker je sedanja napeljava javne razsvetljave na Idrijski cesti in odcepu proti Pekarni vezana na prižigališče na Ul. 6. maja, je obremenjenost in obseg napeljave iz tega mesta preveliko, da bi lahko dodatno še vezali oz. širili novo napeljavo javne razsvetljave.

(2) Vse povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine v območju OPPN morajo biti razsvetljene s sistemom interne zunanje razsvetljave.

(3) V pločnik predvidene dovozne ceste je treba vgraditi cevno kanalizacijo za potrebe izvedbe interne zunanje razsvetljave. Kandelabri naj bodo nizki, višine med 4,00 in 5,00 m z ustreznimi svetilkami.

X. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

45. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunsko območje komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za izračun komunalnega prispevka.

(2) Navedene podlage so podrobneje prikazane v Programu opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: Program opremljanja), katerega je pod številko projekta 60 izdelalo podjetje Structura d.o.o. in je na vpogled na sedežu Občine Vrhnika.

46. člen

(komunalna oprema)

Program opremljanja določa, da gradnja nove komunalne opreme ni potrebna, saj iz določil predmetnega OPPN izhaja, da je območje v celoti komunalno opremljeno.

47. člen

(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Obračunsko območje obsega območje OPPN Dom upokojencev Vrhnika oziroma ureditvene enote P1, P2 in P3.

(2) Obračunsko območje se skladno z določili vsakokrat veljavnega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Vrhnika, upošteva kot komunalno opremljeno.

48. člen

(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

Skupni in obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme znašajo 0 EUR.

49. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Predvidena komunalna oprema:

- preračun za enoto mere se ne izvede.

(2) Obstoječa komunalna oprema:

- investitorju, ki bo gradil na območju OPPN, se bo ob predložitvi projekta za izdajo gradbenega dovoljenja, odmeril komunalni prispevek za priključitev na obstoječo komunalno opremo, skladno z vsakokrat veljavnimi predpisi o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo.

50. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Razmerje med merilom parcele namenjene gradnji - Dp in merilom NTP objekta – Dt je enako razmerju, določenim z določbami veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Vrhnika.

(2) Faktor dejavnosti se za gradnjo posamezne vrste stavbe določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Vrhnika.

(3) Etapnost gradnje komunalne opreme s tem odlokom ni predvidena, saj nove komunalne opreme ni potrebno graditi.

51. člen
(izračun komunalnega prispevka)

Občina izvede obračun komunalnega prispevka skladno z vsakokrat veljavnim programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje celotne občine Vrhnika.

52. člen
(odmera komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

53. člen
(pogodba o opremljanju)

Sklenitev pogodbe o opremljanju ni predvidena, saj se gradnja nove komunalne opreme ne izvaja.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

54. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustna odstopanja tlorisnih gabaritov objektov:
 - tlorisni gabariti stavb lahko odstopajo od +1,00 m do -3,00 m.
 - ne glede na določene tlorisne gabarite, je dopustno izvesti balkone, lože in nadstrešnice, ki ne smejo presegati širine 1,50 m.
- (2) Dopustna odstopanja višinskih gabaritov objektov:
 - od +1,00 m do – 6,00 m lahko odstopajo višinski gabariti vseh predvidenih objektov.
- (3) Dopustna odstopanja višinskih kot pritličij objektov in terena:
 - od + 0,50 m do -0,50 m lahko odstopajo višinske kote pritličij objektov in terena.
- (4) Dopustna je izvedba kleti, skladno s pogoji geotehničnega elaborata.
- (5) Izjemoma so dopustne spremembe prometnih ureditev in tras posameznih komunalnih vodov, objektov, naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.
- (6) Dopustna so odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji objektov, pod pogojem, da ni posegov v površine, namenjene javnemu dobru.
- (7) Dopustne so spremembe zunanje ureditve na podlagi celovite arhitekturne rešitve.
- (8) Dopustna je izvedba dovozne ceste in predvidenih pešpoti na stebrih.
- (9) Dopustna so odstopanja točk obodne parcelacije in zakoličbene točke objektov, skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.
- (10) V objektu 2 je dopustno izvesti dodatne oddelke za potrebe oskrbovancev Doma upokoencev.

55. člen
(obveznosti investitorja in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega in delavnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav;
- infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje novih objektov morajo zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in morajo sočasno z gradnjo novih objektov zagotoviti gradnjo oziroma

prestavitve vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov;

- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor;
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

56. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objektov in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN ob pogoju, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

XIII. KONČNE DOLOČBE

57. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Vrhnika, oddelku, pristojnem za urejanje prostora.

58. člen

(inšpekcijski nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

59. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v uradnem občinskem glasilu Naš časopis.

Številka: 3505-5/2014 (5-08)
Vrhnika, dne 10. 11. 2016

Župan
Občine Vrhnika
Stojan Jakin l.r.