



## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE EUP LAU-21 V OBČINI LAŠKO

FAZA: **Osnutek**

---

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA  
AKTA NA OBČINSKEM SVETU: *V končnem dokumentu*

---

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA: *v končnem dokumentu*

---

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA: **župan občine Laško  
Franc Zdošek**

---



PRIPRAVLJAVEC:

Občina Laško  
Mestna ulica 2  
3270 Laško

NAROČNIK:

Anton Vetrh in Anastazija Lapornik Vetrh  
Radoblje 7  
3270 Laško



IZDELOVALEC:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško  
Glavni direktor: Peter Žigante, univ.dipl.biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS KA-1562**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

Silvija Umek, dipl.inž.gr.  
Petra Žarn, univ.dipl.inž.grad.  
Dušan Blatnik, univ.dipl.inž.arh.  
Andrej Trošt, univ.dipl.geog.  
Andreja Grahek, inž.kom.  
Tamara Tepavčević, univ.dipl.geog. in soc.  
Nuša Vanič, univ.dipl.ekol.

ŠTEVILKA PROJEKTA:

18150-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, december 2018

## KAZALO

### A) Tekstualni del podrobnega načrta

<b>1</b>	<b>OPIS PROSTORSKE UREDITVE .....</b>	<b>5</b>
1.1	NAMEN OPPN.....	5
1.2	OBMOČJE OPPN.....	5
1.3	VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI.....	5
1.4	ZASNOVE IN REŠITVE NAČRTOVANIH POVRŠIN Z OBJEKTI IN OSTALIH POVRŠIN	5
1.5	POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO .....	6
1.5.1	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE DEJAVNOSTI, NAMEMBNOSTI IN	
	VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV V PROSTORU.....	6
1.5.2	PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN	
	OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV.....	7
1.5.3	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO .....	7
1.5.4	STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO.....	7
<b>2</b>	<b>ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA</b>	
	<b>OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO</b>	<b>8</b>
2.1	SKUPNE DOLOČBE.....	8
2.2	PROMETNA INFRASTRUKTURA .....	8
2.3	VODOVODNO OMREŽJE .....	8
2.4	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE .....	8
2.5	KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	8
2.6	TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE.....	8
2.7	ODPADKI .....	9
2.8	OGREVANJE.....	9
<b>3</b>	<b>REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA</b>	
	<b>NARAVE.....</b>	<b>9</b>
4.1	VARSTVO VODA IN TAL .....	9
4.2	VAROVANJE TAL .....	9
4.3	VARSTVO ZRAKA.....	9
4.4	VARSTVO PRED ELEKTROMAGNETNIM SEVANJEM IN SVETLOBNIM	
	ONESNAŽEVANJEM .....	9
4.5	VARSTVO PRED HRUPOM.....	10
4.6	OHRANJANJE NARAVE .....	10
<b>5</b>	<b>REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI</b>	
	<b>NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM .....</b>	<b>10</b>
5.1	OBRAMBA IN ZAŠČITA .....	10
5.2	VARSTVO PRED POPLAVAMI, EROZIJSKA OGROŽENOST IN PLAZLJIVOST	
	TERENA.....	10
5.3	SEIZMOLOŠKE ZAHTEVE.....	10
5.4	POŽARNO VARSTVO .....	10

<b>6</b>	<b>ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN</b>	
	<b>10</b>	
6.1	ETAPNOST GRADNJE .....	10
6.2	OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV .....	10
<b>7</b>	<b>VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN</b>	
	<b>TEHNIČNIH REŠITEV.....</b>	<b>11</b>

## **B) Grafični del podrobnega načrta**

<b>B1</b>	<b>Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine</b>	<b>M 1: 1 000</b>
<b>B2</b>	<b>Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji</b>	<b>M 1: 400</b>
<b>B3</b>	<b>Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem</b>	<b>M 1: 2 000</b>
<b>B4</b>	<b>Ureditvena situacija</b>	<b>M 1: 400</b>
<b>B5</b>	<b>Prezezi ureditvene situacije</b>	<b>M 1: 400</b>
<b>B6</b>	<b>Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro</b>	<b>M 1: 400</b>
<b>B7</b>	<b>Načrt parcelacije</b>	<b>M 1: 400</b>

## A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

### 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

#### 1.1 Namen OPPN

Območje EUP LAU-21 je v OPN po namenski rabi opredeljeno kot območje površin podeželskega naselja (SK). Območje se nahaja v naselju Radoblje, južno od Laškega.

S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev območja OPPN ter pogoji za gradnjo novih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.

V tem OPPN se določajo prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

#### 1.2 Območje OPPN

Območje OPPN je velikosti 2920m<sup>2</sup> in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami:

parc. št. 182/6 in na vzhodnem delu parcele št. 182/1 obe k. o. 1029 Lahomšek.

Območje se na severni in vzhodni strani priključuje stanovanjski pozidavi, na južni in zahodni pa meji na kmetijska zemljišča kategorije K1.

Dostop je mogoč na jugovzhodu območja, z lokalne ceste LC 200031.

Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

### UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

#### 1.3 Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

Načrtovane ureditve se umešča na pobočje naselja Radoblje, ki se spušča proti reki Savinji na severu. Ob JV vogalu območja OPPN poteka lokalna cesta, ki povezuje naselje z lokalno cesto ob reki Savinji v smeri proti Laškemu in javno potjo ob reki Savinji proti Rimskim Toplicam.

Na območju OPPN se ne nahaja kulturna dediščina in preko njega ne potekajo režimi varovanja narave.

#### 1.4 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

##### Zasnova pozidave

Območje urejanja prostora EUP LAU-21 je po planski namenski rabi na parceli 182/1 opredeljeno kot površine podeželskega naselja z oznako SK, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju, preostali del iste parcele, ki sega izven območja OPPN, pa EUP OP (odprti prostor), pa je po planski rabi opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča K1. Za parcelo št. 182/1 je predvidena parcelacija, ki bo omogočila realizacijo investicijske namere.

Na območju OPPN ni obstoječih stanovanjskih in kmetijsko gospodarskih stavb. Predvidi se vzpostavitev kmetije na južni polovici območja s stanovanjsko stavbo, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter kmetijsko stavbo za rejo živali in vzpostavitev dopolnilne dejavnosti na kmetiji oziroma gradnja počitniških stavb za izvajanje dopolnilne dejavnosti na severnem delu območja.

##### Zasnova prometnih površin

Na območje OPPN se dostopa z lokalne ceste LC 200031. Znotraj območja se na južni strani načrtujejo dovoz na parcelo, manipulativne površine za kmetijo in parkirni prostori za potrebe kmetije in dopolnilne dejavnosti.

## 1.5 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

### 1.5.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

#### Vrste dopustnih dejavnosti

Na območju OPPN so poleg bivanja dopustne kmetijske dejavnosti, predelovalne dejavnosti in gostinstvo.

#### Vrste dopustnih objektov glede na namen

V skladu z enotno klasifikacijo objektov so dopustni naslednji osnovni objekti:

#### 1 / STAVBE

##### 11 / Stanovanjske stavbe

##### 111 Stanovanjske stavbe

##### 1110 Enostanovanjske stavbe

##### 12 / Nestanovanjske stavbe

##### 121 Gostinske stavbe

##### 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

##### 127 Druge nestanovanjske stavbe

##### 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe

##### 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice)

#### 2 / GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

##### 21 / Objekti prometne infrastrukture

##### 211 Ceste

##### 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

##### 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

##### 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

##### 24 / Drugi gradbeni inženirski objekti

##### 242 Drugi gradbeni inženirski objekti

##### 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti (samo zbiralniki gnojnice in gnojevke, gnojišča, napajalna korita, krmišča, hlevski izpusti)

##### 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

#### Vrste gradenj

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,

- vzdrževanje objektov.

### 1.5.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

#### Lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb

Lega: Lega osnovnih stavb je določena z gradbeno parcelo. Stavbe se z daljšo stranico orientira v smeri vzhod – zahod skladno z plastnicami terena.

Oblika: Tlorisna oblika osnovnih stavb ni enotno predpisana, prilagojena mora biti velikosti in legi parcele, namembnosti območja ter funkciji stavb. Za vse stavbe praviloma ustreza podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2. Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah. S prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja. Daljša stranica mora biti vzporedna s terenskimi plastnicami.

Velikost: Max tlorisna površina stanovanjske stavbe je 100 m<sup>2</sup>, kmetijske stavbe 120 m<sup>2</sup> in gostinske stavbe 50 m<sup>2</sup>.

Višina: Dovoljena etažnost osnovnih stavb je največ do K+P+M, z višino do največ 10 m. Klet stanovanjske stavbe je lahko v celoti vkopana, v kolikor to dopušča hidrogeološko poročilo. Klet gostinske stavbe je lahko v celoti vkopana le na zaledni strani stavbe, v kolikor to dopušča hidrogeološko poročilo. Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi pretežno višino tradicionalnih oziroma drugih kakovostnih okoliških objektov tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja. Novi objekti, dozidave in nadzidave naj se po višini približajo gabaritom obstoječe zazidave.

Streha: Oblika, naklon in kritina streh ter smeri slemen so prilagojeni splošni podobi naselja. Strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni. Naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45, strešna kritina je praviloma opečne barve, lahko pa je tudi sive ali rjave barve. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken.

Fasade: Dopustne so bele fasade oz. v svetlih barvnih odtenkih. Dopustna je kombinacija z lesom.

#### Lega, velikost ter oblikovanje nezahtevne in enostavne stavbe

Lega: Stavbe se locirajo na parceli osnovne stavbe h kateri pripadajo, z minimalnim odmikom 1,5m od sosednje parcele (najbolj izpostavljeni deli stavbe). Ograja se gradi najmanj 0,5m od sosednje parcele. Odmiki so lahko manjši, če s tem soglaša lastnik sosednje parcele in so zagotovljene požarno varstvene zahteve.

Streha: Pri pomožnih objektih in prizidkih so dopustne dvokapnice in enokapnice s 15% naklonom. Nadstreške do površine 50 m<sup>2</sup> je dopustno umestiti kot samostojne objekte nad parkirišči ter nad zabojniki za odpadke ali pa so prislonjeni k osnovni stavbi. V primeru, da se uporabljajo za druge namene, se locirajo v ozadje parcele namenjene gradnji, vendar ne na koridor GJI.

Velikost: Tlorisna velikost ne sme presegati 50m<sup>2</sup>. Ograja se gradi do višine 1,5 m, podporni zid do višine 3m.

Oblikovanje: Nadstreški se izvedejo kot lesena ali jeklena konstrukcija. Nadstreški morajo biti enotno oblikovani in višinsko usklajeni. Podporni zid se izvede kot betonski, zatravljen oz. obložen s kamnom.

#### Oblikovanje zelenih površin

Zelene površine se delno uredijo kot zelenica in nasad sadnega drevja, delno kot zelenica z otroškimi igrali.

### 1.5.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Na območju OPPN se pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe izvede parcelacija parc. št. 182/1.

### 1.5.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji, oziroma razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele namenjene gradnji je do 0,4.

## **2 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **2.1 Skupne določbe**

Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez soglasja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa.

V varovalnem pasu je prepovedano dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.

Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

### **2.2 Prometna infrastruktura**

#### **Cestno omrežje**

Na območju je načrtovana izgradnja nove dovozne ceste do stanovanjske stavbe, kmetijske stavbe ter gostinskih stavb ter manipulativne površine za potrebe kmetijske stavbe.

#### **Parkirišča**

Ob stanovanjski stavbi so načrtovana 3 parkirna mesta za osebna vozila. Prav tako so predvidena 3 parkirna mesta ob dostopni cesti za potrebe gostinskih stavb.

### **2.3 Vodovodno omrežje**

Preko območja na južni in zahodni strani poteka javno vodovodno omrežje, na katerega se lahko priključijo novi objekti.

### **2.4 Elektroenergetsko omrežje**

Preko območja OPPN poteka kabel NN omrežja, ki se ga pred začetkom gradnje načrtovanih stavb ukine. Nova linija kablovoda se načrtuje na vzhodni strani območja OPPN ter nato severno ob lokalni cesti.

### **2.5 Kanalizacijsko omrežje**

Preko območja na južni in zahodni strani poteka javno kanalizacijsko omrežje, na katerega se lahko priključijo novi objekti.

### **2.6 Telekomunikacijski omrežje**



Preko območja na vzhodni in zahodni strani poteka telekomunikacijski vod, na katerega se lahko priključijo novi objekti.

## 2.7 Odpadki

Ob dostopu na gradbeno parcelo se uredi zbirno mesto za zbiranje mešanih komunalnih odpadkov in ločenih frakcij embalaže.

## 2.8 Ogrevanje

Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporablja zemeljski plin, kurilno olje, biomasa, sončna energija, fotovoltaična energija, vendar naj imajo prednost ekološko in energetske ugodnejši viri ogrevanja.

# 3 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

# 4 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

## 4.1 Varstvo voda in tal

V času gradnje in obratovanja objektov morajo na območju posega biti zagotovljeni zaščitni ukrepi, s katerimi se preprečijo negativni vplivi na stanje površinskih in podzemnih voda. Zaščitni ukrepi se predvidijo v fazi pridobivanja dovoljenj za gradnjo.

Skladiščenje živinskih gnojil mora biti urejeno v skladu z zahtevami iz predpisa, ki ureja varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov.

Izcedne vode iz stavbe za rejo živali morajo biti speljane v vodotesno skladišče za živinska gnojila, ki mora biti zgrajeno v skladu s predpisom, ki ureja varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov.

## 4.2 Varovanje tal

Ob načrtovanju in gradnji stavb se upoštevajo navodila z geomehanskega poročila.

V primeru deponiranja izkopnega materiala na skupno deponijo:

- zemljo/prst je treba deponirati ločeno,
- zavarovati lokacijo,
- izvesti posebne preventivne tehnične ukrepe za preprečitev prašenja in odnašanja s tem, da se zemljino pokrije in tako v času skladiščenja zaščiti pred zunanjimi vplivi,
- deponirani material lahko na deponiji ostane največ 1 leto.

Odvečni odkopni gradbeni material se ne sme odlagati na sosednja območja, razen če ima investitor dogovor z lastnikom teh zemljišč. Tovarna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

## 4.3 Varstvo zraka

V času gradnje je treba izvajati protiprašne ukrepe. Utrjene površine se izvedejo v asfaltni ali tlakovani izvedbi.

## 4.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem

Na območju OPPN se vsi elektroenergetski vodi izvajajo v podzemni varianti. Ostali viri elektromagnetnega sevanja se izvedejo skladno s predpisi in na način, da z njihovim obratovanjem ne bodo presežene dovoljenje mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja.

#### 4.5 Varstvo pred hrupom

Območje OPPN spada v III. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH). Gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7:00 in 18:00. Najbolj hrupna gradbena dela naj potekajo v poletnih mesecih, v času dopustov.

#### 4.6 Ohranjanje narave

Območje OPPN se ne nahaja na območju Nature 2000, EPO ali naravnih vrednot, zato posebni ukrepi niso potrebni.

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

### 5.1 Obramba in zaščita

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe in zaščite.

### 5.2 Varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena

Skladno s prikazom stanja prostora območje ni poplavno ogroženo.

OPPN je na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.

### 5.3 Seizmološke zahteve

Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.

V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,15 g.

### 5.4 Požarno varstvo

Za zagotovitev požarne varnosti je treba zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila in vire vode za gašenje.

## 6 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

### 6.1 Etapnost gradnje

V prvi fazi se ob južni meji zgradijo stanovanjska stavba ter kmetijska stavba za rejo živali s spremljajočo cestno infrastrukturo, da se zagotovi osnovna dejavnost na območju. Stavbe se priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo.

V drugi fazi se na severu območja zgradijo tri gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev parcele. Stavbe se priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo.

### 6.2 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vse pridobljene smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

**Obveznosti investitorjev:**

- pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe in gradbeno inženirske objekte,
- v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja,
- pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

**Obveznosti izvajalcev:**

- dolžan je zagotavljati dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.
- po končani gradnji mora odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

## **7 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

Odstopanje od določenih gradbenih linij ni dopustno.

Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. Možna je gradnja začasnih priključkov na GJI v lastni režiji. S spremembo mora soglašati (izdati soglasje) upravljavec tangiranih vodov in upravljavec predmetnega voda.

Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.

## B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

B1	Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine	M 1: 1 000
B2	Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji	M 1: 400
B3	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 2 000
B4	Ureditvena situacija	M 1: 400
B5	Prerezi ureditvene situacije	M 1: 400
B6	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 400
B7	Načrt parcelacije	M 1: 400