



2026-01-1724

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3 Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 44. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11, 106/15) je Občinski svet občine Tolmin na 32. seji dne 18. junija 2026 sprejel

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Stanovanjsko naselje »Cvetje« v občini Tolmin (TO 42)

**I. POGLAVJE
SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen
(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Stanovanjsko naselje »Cvetje« v občini Tolmin (TO 42) (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Območje OPPN je v grafičnem delu Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12, 37/15, 184/20, 94/2022, v nadaljnjem besedilu: OPN) določeno z enoto urejanja prostora TO 42, za katero je v OPN predpisana obveznost sprejetja OPPN. Območje OPPN obsega severni del enote urejanja prostora TO 42.

(2) OPPN se v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 4216.

(3) V postopku priprave OPPN, v skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave številka 3563-0099/2024-2, z dne 3. 4. 2024, presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni potrebno izvesti.

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

(1) Območje OPPN je namenjeno izgradnji stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo.

(2) Z OPPN se načrtuje:

- največ šest večstanovanjskih stavb;
- prometne površine območja in sicer ceste, kolesarske površine, pešpoti, manipulativne in parkirne površine;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanje na omrežja;
- garažne stavbe.

**3. člen
(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del OPPN obsega:

- List 1: Prikaz lege območja OPPN v prostoru, merilo 1:2000.
- List 2: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
- List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija, merilo 1:1000.
- List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - prerez 1-1, prerez 2-2 in prerez 3-3, merilo 1:1000.
- List 4: Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
- List 5: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, merilo 1:1000.
- List 6: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin, merilo 1:1000.

(3) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- sklep o pričetku;
- poročilo o sodelovanju z javnostjo;
- podatki iz prikaza stanja prostora;
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve akta;
- usmeritve nosilcev urejanja prostora;
- mnenja nosilcev urejanja prostora;
- elaborat ekonomike;
- okoljske presoje;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

II. POGLAVJE OBMOČJE OPPN

4. člen (obseg območja OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na južnem robu mesta Tolmin. Na severu meji na obstoječo stanovanjsko zazidavo in izobraževalno središče, na vzhodu na Dijaško ulico, na jugu na obvoznico Tolmin in na zahodu na reliefni rob.

(2) Območje OPPN predstavlja del enote urejanja prostora TO 42, ki je določena v grafičnem delu OPN. Meja območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) Območje OPPN obsega zemljišča oziroma njihov del z naslednjimi parcelnimi številkami 1152/1, 1152/2, 1153, 1154/1 in 1154/2, vse k. o. 2248 Tolmin, in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1155/3, 1155/2 in 1107/5, vse k. o. 2248 Tolmin.

(4) Območje meri okvirno 1,3 ha.

5. člen (urejevalne enote)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue):

- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti – Dijaška ulica, odsek LK 422021;

- Ue1/2: območje prometnega priključka, javnih cest in javnih poti ter parkirišč večstanovanjske soseske;
- Ue2/1: območje večstanovanjskih stavb, osrednjih utrjenih in zelenih površin ter podzemne garažne stavbe;
- Ue2/2: območje večstanovanjskih stavb, osrednjih utrjenih in zelenih površin ter podzemne garažne stavbe.

(2) Urejevalne enote so prikazane v grafičnem delu OPPN.

III. POGLAVJE OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen **(vplivi prostorskih ureditev na sosednja območja)**

(1) Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrim, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin ter drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom.

(2) Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja.

(3) Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje na LK 422021 (Dijaška ulica) na vzhodnem delu.

7. člen **(posegi izven območja OPPN)**

Posegi izven območja OPPN so dopustni za potrebe gradnje gospodarske in prometne infrastrukture območja, za potrebe priključevanja območja na omrežje gospodarske javne infrastrukture in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Posegi so dopustni s soglasjem upravljavca posamezne vrste infrastrukture in so prikazani v grafičnem delu.

8. člen **(javne površine)**

(1) Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest in javnih poti v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2.

(2) Razmejitev javnih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.

9. člen **(vrste dopustnih gradenj in objektov)**

(1) Dopustne so vse vrste gradenj.

- (2) V območju OPPN so dopustne gradnje sledečih osnovnih objektov:
- v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2: lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in parkirišča izven vozišča;
 - v urejevalnih enotah Ue2/1 in Ue2/2: tri- in večstanovanjske stavbe, garažne stavbe, drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, pešpoti in kolesarske poti.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja lokalnih cevovodov, lokalnih (distribucijskih) elektroenergetskih vodov, lokalnih cevovodov za toplo vodo, lokalnih (dostopovnih) komunikacijskih omrežij in vkopanih zadrževalnikov.

(4) Na celotnem območju OPPN so dopustni pomožni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo načrtovanih osnovnih objektov, vključno s komunalno opremo in drugo infrastrukturo, sončnimi elektrarnami, ureditvami in opremo zelenih in zunanjih utrjenih površin, kolesarnicami, paviljoni, drugimi gradbenimi posegi in podobno. Posegi morajo biti glede umeščanja, oblikovanja in kapacitet skladni z grafičnim in tekstualnim delom tega odloka, če so v njem definirani. Maksimalna dopustna etažnost pomožnih objektov nad terenom je največ P. Na robnih območjih OPPN se lahko gradi tudi komunalna oprema in druga infrastruktura, ki služi sosednjim območjem, če ne onemogoča izvedbo rešitev iz tega OPPN.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustno trajno reliefno preoblikovanje terena.

(6) Na celotnem območju OPPN je zaradi premostitve višin oziroma tehničnih rešitev dopustna gradnja opornih zidov.

(7) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena na celotnem območju OPPN po pridobitvi uporabnega dovoljenja ni dopustna:

- zasteklitev lož in balkonov;
- namestitev senčil;
- namestitev novih tehnoloških naprav (za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje ipd.), razen če so skladne z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

IV. POGLAVJE POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen **(umeščanje, načrtovanje in oblikovanje stanovanjskih stavb)**

(1) Pri umeščanju stavb je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu OPPN.

(2) Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM), ki je določena v državnem koordinatnem sistemu in prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišč, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo.

(4) Faktor zazidanosti objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov ter tistih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, in celotno površino urejevalne enote oziroma gradbene parcele.

(5) Urejevalni enoti namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb sta Ue2/1 in Ue2/2.

(6) Faktor zazidanosti (FZ) na Ue2/1 in Ue2/2 znaša največ 0,3.

(7) Dopustna je gradnja največ šestih večstanovanjskih stavb.

(8) Dopustna skupna kapaciteta soseske znaša največ 96 stanovanjskih enot.

(9) Maksimalna dopustna višina večstanovanjskih stavb glede na koto pritličja je v urejevalni enoti Ue2/1 največ 16 m in v urejevalni enoti Ue2/1 največ 11 m.

(10) Maksimalna dopustna etažnost večstanovanjskih stavb nad terenom je v urejevalni enoti Ue2/1 največ P+3 in v urejevalni enoti Ue2/2 največ P+2.

(11) Minimalna dopustna etažnost večstanovanjskih stavb nad terenom je P+1+M.

(12) Umeščanje večstanovanjskih stavb mora prednostno zagotavljati kvalitetne skupne zelene in utrjene površine med stavbami.

(13) Strehe stavb so lahko ravne ali dvokapne in sodobno oblikovane. Sončni paneli ali kolektorji ne smejo presegati venca stavbe.

(14) Fasade in strehe stavb morajo biti enotno urejene za vse stavbe.

(15) Umeščanje klimatskih naprav na fasade objektov, balkone ali lože ni dopustna.

(16) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geološko geotehničnih in hidrotehničnih raziskavah, ki so sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in obstoječih objektov gospodarske infrastrukture;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo.

(17) Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad. Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celotno stavbo.

11. člen

(projektiranje in gradnja javnih cest)

(1) Urejevalna enota Ue1/1 predstavlja površine obstoječih javnih cest in javnih poti ter priključka na LK 422021 (Dijaška ulica).

(2) Urejevalna enota Ue1/2 predstavlja površine načrtovane javne ceste in javne poti ter zasebnih parkirišč.

(3) Obstoječa Dijaška ulica v Ue1/1 se ureja skladno s celovito ureditvijo Dijaške ulice.

(4) Nova cesta v Ue1/2 bo dvosmerna cesta z največjo dovoljeno hitrostjo 30 km/h, hodnikom za pešce na cestišču in parkiriščem oziroma se lahko ureja po principu skupnega prometnega prostora. Urediti jo je treba tako, da bo pešcem omogočeno varno gibanje na tem območju, skladno z veljavnimi cestno-prometnimi predpisi in tehničnimi normativi.

12. člen

(ureditev površin za mirujoči promet in interventnih površin)

(1) Površine za mirujoči promet na območju OPPN se zagotavljajo skladno s parkirnimi normativi, določenimi v OPN.

(2) Parkirne površine se zagotavljajo na nivoju terena in v kletnih etažah znotraj urejevalnih enot Ue1/2, Ue2/1 in Ue2/2.

(3) Na nivoju terena je za obe etapi skupaj dopustno urediti največ 62 parkirnih mest. Ostala parkirna mesta se morajo zagotoviti v kletnih etažah.

(4) Pri posamezni etapi gradnje mora biti najmanj 70% vseh potrebnih parkirnih mest zagotovljenih v kletnih etažah in največ 30% na nivoju terena.

(5) Parkirno mesto mora biti najmanj dimenzij 2,5 x 5,0 m v primeru parkiranja pravokotno na os vozišča oziroma dimenzij 2,0 x 6,0 m, z varovalnim pasom 0,5 m, v primeru vzdolžnega parkiranja.

(6) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta.

(7) Nad podzemno garažo, ki ni zgrajena pod objektom, mora biti zagotovljena dovolj debela humusna plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije.

(8) Povožne površine morajo biti izvedene v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobljene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi (lovilci olj, ločitev padavinske in komunalne odpadne kanalizacije).

(9) Za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 parkirnih mest je potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila, ki so zaščitena pred vremenskimi vplivi.

(10) Umeščanje parkirnih mest za kolesa in enosledna vozila je treba obravnavati prednostno, pred avtomobili, z umestitvijo blizu vhodov v objekte, pri čemer je najbližji prostor namenjen neoviranemu dostopu gibalno oviranim osebam in pešcem.

(11) Intervencijske površine in dostopi za intervencijo so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu številka 5.

13. člen

(ureditev ostalih površin in krajinske ureditve)

(1) Na območju soseske naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti.

(2) Preko urejevalnih enot Ue1/2 in Ue2 se uredi osrednja promenada, ki območje soseske povezuje s severnim izobraževalnim središčem in južnim območjem sotočja Soče in Tolminke. Osrednja promenada je primarno namenjena pešcem in kolesarjem, in oblikuje trg, kot mesto srečevanj in priložnostnih dogodkov. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, kot tlakovano površino, območje se ustrezno osvetli z javno razsvetljavo.

(3) V urejevalni enoti Ue2 se uredijo skupne programske površine soseske, ki obsegajo otroško igrišče, površine za rekreacijo in druženje ter pripadajočo urbano opremo.

(4) Posebno pozornost je potrebno nameniti krajinskim ureditvam, predvsem senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Krajinske ureditve se naj navezujejo na zahodni reliefni rob območja (možnost vzpostavitve peš in kolesarske poti, možnost peš povezave z območjem Pod Brajdo, zasaditev dreves kot protihrupni ukrep obvoznice Tolmin ipd.)

(5) Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med površino gradbene parcele, ki mora imeti zemljino in vegetacijski sloj, in celotno površino urejevalne enote oziroma gradbene parcele.

(6) Minimalni faktor zelenih površin (FZP) v urejevalni enoti Ue2 znaša 30%.

(7) Za urejanje ostalih površin poleg ostalih določb veljajo naslednji pogoji:

- višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami, lahko se premostijo z opornimi/podpornimi zidovi do višine 2 metrov. Gradnja opornega/podpornega zidu, višjega od 2 metrov je dopustna, kadar obstaja nevarnost plazjenja terena ali ni mogoče drugače premostiti višinske razlike, kar se dokaže z izdelavo geomehanskega poročila. Oporni/podporni zid mora biti intenzivno ozelenjen ali grajen iz kamna ali vsaj s kamnito oblogo;
- višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne nivojske razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (klančinami, stopnicami, zidci, škarpami ipd.), ki pa ne smejo predstavljati grajene ovire v sistemu peš in kolesarskih površin;
- ureditve okolice objektov v posamezni urejevalni enoti morajo biti medsebojno oblikovno skladne;
- za zasaditve se uporabljajo lokalno značilne neinvazivne vrste rastlin;
- parkirišča naj se osenčijo z drevjem, zemljišče pod krošnjo dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano.

14. člen **(gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Na območju OPPN je za skupne potrebe dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- vseh, ki so vrisani v grafičnem delu OPPN;
 - ograj ob otroških igriščih in na drugih mestih, kjer je to potrebno za varnost uporabnikov območja oziroma so ograje del celovite zasnove urejanja javnih in skupnih površin;
 - zbirnih mest za komunalne odpadke;
 - komunalnih priključkov, ki niso obvezna infrastruktura v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja;
 - urbane opreme.
- (2) Na območju OPPN ni dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- ograj, ki niso skladne z drugo alinejo prvega odstavka tega člena;
 - reklamnih panojev.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z osnovnim manj zahtevnim ali zahtevnim objektom.
- (4) Nezahtevne in enostavne objekte naj se praviloma načrtuje skupaj z manj zahtevnimi oziroma zahtevnimi objekti.

15. člen **(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)**

- (1) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 2 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih, pa najmanj 1 m. Regulacijske črte lahko določijo manjše odmike, vendar je v tem primeru potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Navedeni odmiki ne veljajo za linijske objekte GJL in za posege v javno korist.
- (2) Če so odmiki objektov od meje sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih parcel.
- (3) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od roba brežine na zahodni strani območja OPPN oddaljen najmanj 3 m.

V. POGLAVJE
PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO
JAVNO DOBRO

16. člen
(zasnova omrežja gospodarske javne infrastrukture)

Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 2 in 4.

17. člen
(prometna infrastruktura)

- (1) Območje OPPN se prometno napaja preko lokalne ceste LK 422021 (Dijaška ulica).
- (2) Površine obstoječih in načrtovanih javnih cest in javnih poti se nahajajo v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2 in sta določeni v grafičnem delu OPPN.
- (3) Parcele za gradnjo načrtovanih cest in poti so določene v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.
- (4) Prometni režim je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 3.1 in 4.
- (5) Obstoječa javna cesta v urejevalni enoti Ue1/1 LK 422021 (Dijaška ulica) se ohranja v obstoječem stanju. Njena ureditev se izvaja na podlagi projektne dokumentacije za ureditev Dijaške ulice.
- (6) Predvidena javna cesta v urejevalni enoti Ue1/2 se uredi kot slepa dvosmerna ulica z obojestranskim hodnikom za pešce, parkiriščem in obračališčem.
- (7) Uvoz v kletno etažo (podzemna garaža) stavbe v urejevalni enoti Ue2/1 se uredi preko obstoječe lokalne ceste LK 422021 (Dijaška ulica) v skladu z grafičnim delom OPPN na listu številka 3.1.
- (8) Skupne utrjene površine v sklopu urejevalnih enot Ue1 in Ue2 morajo z umestitvijo, prometnimi elementi (širina, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in konstrukcijo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve).
- (9) Dopusča se uporaba skupnih utrjenih površin v urejevalni enoti Ue2 za potrebe dostave.

18. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega elektroenergetskega omrežja. Po zahodnem robu območja OPPN poteka srednjenapetostni (SN) podzemni kabelski vod (20 kV), ki je vezan na transformatorsko postajo ob OŠ Franceta Bevka in Gimnaziji Tolmin. Ob severnem robu območja OPPN poteka nizkonapetostni (NN) nadzemni vod – daljnovod (0,4 kV), namenjen napajanju obstoječega objekta in napajanju omrežja javne razsvetljave ob Dijaški ulici. Obstoječe omrežje se ohrani.
- (2) Za elektroenergetsko oskrbo objektov znotraj območja OPPN se izvede nova kabelska srednjenapetostna povezava iz obstoječega podzemnega srednjenapetostnega (20 kV) kabelskega voda. V ta namen se na vzhodnem robu urejevalne enote Ue2 (z dostopom iz Dijaške ulice) zgradi nova transformatorska postaja.

(3) Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.

(4) Pred projektiranjem je treba predviden potek NN vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem javnega elektroenergetskega omrežja, na katerega bodo priključeni omenjeni vodi.

(5) Pred izdajo mnenja za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora investitor vložiti vloge za izdajo soglasja za priključitev.

(6) Za pridobivanje električne energije se prioriteto obnavlja, posodablja, sanira oziroma nadomešča obstoječe proizvodne enote z novejšimi in učinkovitejšimi proizvodnimi objekti.

(7) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnic za električne avtomobile v skupni podzemni garaži.

(8) Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

19. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na območju OPPN je obstoječ telekomunikacijski vod v upravljanju Telekom Slovenije d.d., ki poteka neposredno ob severnem robu območja OPPN.

(2) Obstoječ telekomunikacijski vod se v delu minimalno prestavi, tako da se ga pomakne ob rob območja OPPN in ob rob brežine, vendar vanjo ne posega, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. V primeru kakršnihkoli posegov v brežino je treba predvideti izvedbo ustreznih podpornih ukrepov v območju med spodnjo ravnicco in območjem OPPN.

(3) Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja za potrebe stanovanjske soseske.

(4) Območje OPPN se za oskrbo s telekomunikacijskim omrežjem priključuje na traso telekomunikacijskega omrežja, ki poteka na zahodni strani območja kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4.

(5) Novo telekomunikacijsko omrežje se izvede kot cevna kabelska kanalizacija z ustreznim številom in profilom PVC cevi ter vmesnimi revizijskimi jaški z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti.

(6) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pri izvajanju del je treba upoštevati podane smernice pristojnega nosilca urejanja prostora oziroma upravljavca omrežja.

(7) Pri načrtovani gradnji telekomunikacijskega omrežja je treba v skladu z 11. členom Zakona o elektronskih komunikacijah (v nadaljnjem besedilu: ZEKom-2) na spletni strani Agencije za komunikacijska omrežja in storitve RS (v nadaljnjem besedilu: AKOS) javiti namero o gradnji ter pozvati zainteresirane investitorje k vključitvi v skupno gradnjo.

(8) Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

20. člen (vodovod)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega vodovodnega omrežja. Ob vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN, v sklopu obstoječe javne ceste LK 422021 (Dijaška ulica), poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje dimenzije DN 125. Obstoječe omrežje se ohrani.

(2) Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev vodovodnega omrežja za potrebe stanovanjske soseske.

(3) Območje OPPN se za oskrbo s pitno vodo priključuje na sekundarno vodovodno omrežje, na vod dimenzije cevi DN 125, katerega trasa poteka v javni cesti LK 422021 (Dijaška ulica) kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4.

(4) Dimenzije vodovodnih cevi je treba obdelati v projektni dokumentaciji komunalne ureditve skladno s Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav (Uradni list RS, št. 42/17).

(5) Vodovodni priključki morajo biti zaključeni z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli načrtovanega objekta, čim bližje javnemu vodovodu in stalno dostopni. Vodomerni jaški za skupne in posamezne dele stavb morajo biti stalno dostopni upravljavcu. Vodomerni jaški morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena zaščita vodomera in instalacij pred zmrzaljo.

(6) Vodovodni priključki za objekte morajo imeti odjemna mesta takoj za prehodom zunanje stene kleti.

21. člen (hidrantno omrežje)

(1) Na območju OPPN ni obstoječega hidrantnega omrežja.

(2) Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev hidrantnega omrežja za potrebe stanovanjske soseske.

(3) Za potrebe gašenja požara se na predvideno vodovodno omrežje nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vodovod za odjemnim mestom.

(4) Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m.

(5) Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

22. člen (kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega omrežja komunalne odpadne vode. Ob jugozahodnem robu pod brežino ureditvenega območja OPPN poteka obstoječe omrežje komunalne odpadne vode. Obstoječe omrežje se ohrani.

(2) Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev omrežja kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode za potrebe stanovanjske soseske.

(3) Za območje OPPN se za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih voda iz območja OPPN zgradi ločen sistem kanalizacije za komunalne odpadne vode, ki se priključuje na obstoječe omrežje komunalne odpadne vode na jugozahodnem robu območja, na parceli 1180/19 k.o. Tolmin, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4.

(4) Kjer se predvideno omrežje prekriva s kletnimi etažami je treba komunalne odpadne vode odvesti pod stropom kleti, preko priključka, v javno kanalizacijsko omrežje odpadnih vod. Morebitne komunalne odpadne vode iz kletnih prostorov in podzemnih garaž je treba odvesti v kanalizacijo urejevalne enote preko internega črpališča.

(5) Novi kanalizacijski vodi, vključno z revizijskimi jaški in priključki, morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno iz atestiranih materialov. Na vsakem priključku kanalizacije odpadne vode mora biti izven objekta izveden revizijski jašek.

(6) Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

23. člen

(kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega javnega omrežja za odvajanje padavinskih odpadnih voda.

(2) Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja OPPN se uredi ločeno od komunalnih odpadnih voda, z izgradnjo ločene padavinske kanalizacije in pripadajočih objektov (zadrževalniki, ponikovalni objekti ipd.). Omrežje se lahko gradi oziroma dograjuje etapno, v skladu z dopustno etapnostjo gradnje.

(3) Padavinske vode se vodijo v zadrževanje in ponikanje. Na podlagi hidrogeološkega poročila se predvidi izvedba ponikovalnih vodnjakov oziroma drugih ponikovalnih objektov.

(4) Padavinske vode z zunanjih utrjenih in povoznih površin se pred ponikanjem oziroma odvajanjem predhodno očistijo (usedalnik in lovilec olj). Lovilci olj morajo biti izvedeni skladno s standardom SIST EN 858-2.

(5) Zadrževalniki padavinskih voda se dimenzionirajo tako, da omogočajo zadrževanje in kontrolirano odvajanje v ponikanje. Kot izhodišče se upošteva merodajni 15-minutni naliv s povratno dobo 5 let z upoštevanjem 10 % povišanjem zaradi podnebnih sprememb in okvirna zadrževalna prostornina podana v hidrološkem poročilu. Območje možne umestitve zadrževalnikov padavinskih voda je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Natančna prostornina, število, lega in tehnična zasnova zadrževalnikov se določijo v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi hidravlične študije, hidrogeoloških pogojev, razpoložljivega prostora in uskladitve z načrtovanimi objekti, prometnimi, zelenimi in drugimi infrastrukturnimi ureditvami. Prikazana lokacija možne umestitve zadrževalnikov se lahko prilagodi, če se s tem ohrani funkcija zadrževanja padavinskih voda in se ne poslabšajo hidrološke, hidrogeološke, geomehanske, prometne, komunalne in prostorske razmere.

(6) Ponikovalne objekte je treba razporediti razpršeno po območju urejanja, kolikor to dopuščajo prostorske, hidrogeološke in infrastrukturne razmere, in jih načrtovati tako, da ne povzročajo negativnih vplivov na načrtovane objekte.

(7) Če se ponikovalni objekti načrtujejo v bližini podkletenih objektov, mora biti območje ponikanja praviloma locirano pod globino temeljev teh objektov. Če se ponikanje načrtuje v vplivnem območju zahodne brežine, mora biti globina in zasnova ponikovalnega sistema določena tako, da se zagotovi stabilnost brežine ter se prepreči spiranje ali plazenje.

(8) V nadaljnjih fazah projektiranja je treba izvesti dodatne hidrogeološke raziskave (dodatne vrtnice/razkope in nalivalne poskuse) za določitev natančnih lokacij, števila in globinskega odseka ponikovalnih objektov ter preveritev vplivov na objekte in zahodno brežino.

(9) Zunanje pohodne površine se praviloma uredijo kot prepustne, tako da padavinske vode ponikajo na mestu nastanka, oziroma se površine oblikujejo z nakloni, ki omogočajo kontrolirano odtekanje na zelene in ponikovalne površine.

(10) Če se v nadaljnjih fazah izkaže možnost priključitve na javno omrežje za odvajanje padavinskih voda ali izvedbe novega meteornega kanala z iztokom v površinski vodotok, se lahko odvajanje padavinskih voda zagotovi tudi na ta način, če so izpolnjeni pogoji upravljavca, pristojnih nosilcev urejanja prostora in pristojnega ministrstva ter pridobljena predpisana soglasja/mnenja.

(11) Način odvajanja oziroma ponikanja mora biti skladen z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

24. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega omrežja javne razsvetljave. Ob vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN, v sklopu obstoječe javne ceste LK 422021 (Dijaška ulica), poteka obstoječe omrežje javne razsvetljave. Obstoječe omrežje se ohrani.

(2) Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev omrežja javne razsvetljave za potrebe stanovanjske soseske.

(3) Za območje OPPN se dogradi novo omrežje javne razsvetljave ob novo predvideni cesti in parkiriščih v sklopu urejevalne enote Ue1/2 in v sklopu skupnih utrjenih površin v urejevalni enoti Ue2, ki se priključuje na obstoječe omrežje javne razsvetljave na vzhodu območja, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4.

(4) Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti ali utrjeni površini.

(5) Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve.

25. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) Lokacije zbirnih in odjemnih mest komunalnih odpadkov ter ekološkega otoka morajo biti v neposredni bližini dovozne ceste in dostopnih poti.

(2) Za območje OPPN se umesti nove ekološke otoke v sklopu urejevalne enote Ue2, kot je to prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4.

(3) Prostori za zbiranje odpadkov morajo biti urejeni brez dvignjenih robnikov, primerno utrjeni in dostopni smetarskim vozilom oziroma specialnim vozilom pristojnega podjetja za odvoz odpadkov, da je omogočeno redno čiščenje površine zbiralnic, in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.

(4) Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

26. člen (ogrevanje)

(1) Dopustna je uporaba vseh okoljsko sprejemljivih virov energije (plin, toplotne črpalke, sončna energija ipd.), ki so skladni s področno zakonodajo oziroma zakonsko določenimi dopustnimi emisijami.

(2) Zaradi naravnih danosti območja se priporoča preveritev možnosti uporabe toplotnih črpalk kot prednostnega načina ogrevanja.

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

27. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju OPPN sta evidentirani naslednji naravni vrednoti:

- Soča s pritoki do sotočja z Idrijco;
- Tolminka.

(2) Naravni območji sta prikazani v grafičnem delu OPPN na listih številka 5.

(3) Preostalih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij ali posebnih varstvenih območij Natura 2000 na območju OPPN ni evidentiranih.

28. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

29. člen (tla in podzemne vode)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato posebni zaščitni ukrepi niso predvideni.

(2) Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Med običajnim obratovanjem na območju OPPN ne bo pomembnih vplivov na tla.

(3) Na podlagi Geološko geomehanskega poročila, ki je priloga k temu OPPN velja da:

- je obravnavano območje z vidika geomehanskih značilnosti stabilno in brez znakov plazjenja;
- predvideni posegi ne vplivajo na povečanje nevarnosti plazljivosti, če bodo izvedeni skladno z določili geomehanskega elaborata in usmeritvami iz poglavja 5 navedenega poročila, ki je sestavni del OPPN;
- je treba izdelati geološko geomehansko poročilo za naslednje faze projektiranja (DGD/PZI), ki po potrebi določi podrobnejše pogoje in ukrepe ter preveri skladnost projektne rešitve z navodili iz poglavja 5 poročila;
- se morajo ponikovalni objekti in drugi gradbeni posegi načrtovati tako, da ne povzročajo erozijskih ali plazljivih procesov niti poslabšanja obstoječega stanja v vplivnem območju, vključno z vplivom na že zgrajene objekte na sosednjih zemljiščih;

– je treba pri načrtovanju vseh rešitev, ki vključujejo ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda, upoštevati geološke, geomehanske in hidrogeološke značilnosti območja ter celovit vpliv na tla in stabilnost terena;

(4) Hidrogeološki in tehnični pogoji za odvajanje padavinskih voda so podrobneje določeni v 23. členu tega odloka.

(5) Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

(6) Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjske stavbe in podzemne garaže je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov. V ta namen je treba izvesti naslednje geološko-geotehnične preiskave:

- za vsak večstanovanjski objekt najmanj eno geomehansko vrtno globine vsaj 5 m pod temelji objekta, vključno z izvedbo SPT preiskav,
- sondirne razkope na območju predvidenih linijskih objektov (ceste, podporni zidovi, PHO).

(7) Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se prekrivajo z nepropustnimi materiali in posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna.

(8) Degradirana tla zaradi gradbenih posegov se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali izvedejo ureditve, ki ne poslabšajo stanja tal. Sanirati se morajo tudi tla na začasnih gradbenih površinah. Pred začetkom del se mora dokumentirati stanje tal (popis, fotodokumentacija) in po izvedbi preveriti uspešnost sanacije.

(9) Pri odstranjevanju zgornjih in spodnjih slojev tal je treba preprečiti njihovo mešanje ali zbijanje. Rodovitni sloj tal se odstrani ločeno in se uporablja za rekultivacije ali ureditev zelenih površin.

(10) Pri izvedbi predvidenih posegov v prostor je treba zagotoviti ukrepe za preprečevanje oziroma največje možno zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Površine, prizadete ali poškodovane zaradi gradnje, je treba protierozijsko zaščititi oziroma sanirati in povrniti v prvotno stanje. Po zaključeni gradnji je treba odstraniti vse provizorije, začasne deponije in druge začasne objekte, vzpostavljene za potrebe gradnje.

(11) Izkopni in gradbeni material se lahko uporabi za nasipanje, sanacijo terena ali kot gradbeni material, če to dopuščajo geomehanske in okoljske lastnosti materiala. Viški materiala, ki ga ni mogoče ponovno uporabiti, se oddajo pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

30. člen **(zrak)**

(1) Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih. Na območje ni dopustno umeščati objektov oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

(2) Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije ali viri, ki ne povzročajo emisij.

31. člen **(hrup)**

(1) Območje OPPN je uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu z veljavnimi predpisi. Obremenitev s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

(2) Pri gradnjah stavb v območju s III. stopnjo varstva pred hrupom je potrebno načrtovati ustrezno pasivno zaščito pred hrupom (zvočno izolirane fasade in okna).

(3) V nadaljnjih fazah projektiranja se izdela elaborat o hrupu, ki opredeli ustrezne protihrupne ukrepe (aktivne in pasivne), če bodo ti potrebni glede na predvideno obremenitev. Območje za umestitev potencialnih protihrupnih ukrepov je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 5.

(4) Vse protihrupne ukrepe, opredeljene v elaboratu o hrupu iz prejšnjega odstavka, financira investitor.

(5) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti tako, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas.

(6) Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

32. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov ter površin je treba prilagoditi zahtevam vsakokratne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.

33. člen **(elektromagnetno sevanje)**

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, so načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

VII. POGLAVJE **REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,** **VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

34. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje OPPN se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.

(2) Območje OPPN se nahaja izven območij poplavne nevarnosti.

(3) Na podlagi Geološko geomehanskega poročila in Hidrogeološkega poročila sodi večji del območja OPPN v območje z zanemarljivo stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov. Območje tik nad morfološkim skokom na zahodnem robu obravnavanega območja je deloma uvrščeno v območje s srednjo in deloma v območje z veliko stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov. Z geološkim ogledom je bilo ugotovljeno, da v geološkem smislu na območju ni posebnosti ter da niso prisotni erozijski pojavi ali znaki nestabilnosti tal.

(4) Pred projektiranjem objektov se za potrebe ponikanja voda izvedejo dodatne hidrogeološke raziskave.

(5) Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je potrebno zgraditi stropno ploščo nad kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, hkrati pa upoštevati področno zakonodajo.

(6) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev z upoštevanjem projektnega pospeška tal 0,275 g.

(7) Zaradi zagotavljanja varstva pred škodljivim delovanjem voda je pri izvedbi kletnih etaž potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- izvedene morajo biti predhodne geološko geotehnične in hidrotehnične raziskave, predvideti je potrebne ukrepe za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov, obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter ukrepe za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo;
- preprečen mora biti vdor vod v kletno etažo iz zunanjih površin.

(8) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil gradbene mehanizacije;
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi iz obstoječih utrjenih površin in objektov;
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

35. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

(2) S projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje je potrebno zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve in zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostop, dovoz in delovne površine za intervencijska vozila, ki morajo biti v skladu s SIST DIN 14090.

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

(4) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov (kurilno olje, UNP, ipd.);
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VIII. POGLAVJE NAČRT PARCELACIJE

36. člen **(načrt parcelacije)**

(1) Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.

(2) Parcelacija je razdeljena na posamezne gradbene parcele in skupne gradbene parcele.

(3) Za potrebe izvajanja etapnosti in urejanja parkirnih površin na terenu, kot je določeno v tretjem in četrtem odstavku 12. člena tega odloka, je v nadaljnjih fazah projektiranja dopustna delitev parcele P2 na parceli P2/1 in P2/2, ki se lahko skupaj s parcelama posameznih etap P5 oziroma P6 obravnavajo kot skupne gradbene parcele.

(4) Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin.

(5) Dopustno je združevanje parcel za potrebe izvajanja etapnosti.

(6) Dopustna je delitev in sprememba parcel za potrebe gradnje objektov in omrežij cest ter gospodarske infrastrukture (ceste in poti, ekološki otoki, transformatorske postaje, parkirne površine ipd.) ali za potrebe urejanja pravic zaradi njihove gradnje.

IX. POGLAVJE ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen **(etapnost gradnje)**

(1) Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.

(2) Etapnost gradnje je lahko razdeljena na dve etapi in sicer v skladu z grafičnem delom OPPN na listu številka 3.1:

– prva etapa zajema gradnjo treh večstanovanjskih stavb in gradnjo podzemne garažne stavbe v urejevalni enoti Ue2/1 ter gradnjo potrebnih parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2. Za vse večstanovanjske stavbe v Ue2/1 se mora pridobiti enotno gradbeno dovoljenje oziroma se mora gradnja izvajati istočasno. Za pridobitev uporabnega dovoljenja večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti in urediti zunanje površine (igrišča), kot to določa grafični del OPPN.

– druga etapa zajema gradnjo treh večstanovanjskih stavb in gradnjo podzemne garažne stavbe v urejevalni enoti Ue2/2 ter gradnjo potrebnih parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2. Za vse večstanovanjske stavbe v Ue2/2 se mora pridobiti enotno gradbeno dovoljenje oziroma se mora gradnja izvajati istočasno. Za pridobitev uporabnega dovoljenja večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti in urediti zunanje površine (igrišča), kot to določa grafični del OPPN.

(3) Ne glede na dopustno etapnost gradnje parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2 se lahko v prvi etapi izvede gradnja vseh parkirnih mest v tej urejevalni enoti, vendar se za potrebe prve etape uporabljajo le parkirna mesta v obsegu, ki je potreben za to etapo.

(4) Znotraj območja OPPN lahko gradnja objektov v posamezni etapi poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je potrebno:

– pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;

– pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje predmetnega objekta in jo predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

38. člen (obveznosti investitorjev)

(1) Investitorji so dolžni poravnati stroške že zgrajene komunalne opreme v skladu z veljavnim odlokom, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in stroške načrtovane nove komunalne opreme v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o opremljanju.

(2) V sklopu izgradnje z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture, so investitorji dolžni zgraditi tudi priključke na posamezno parcelo za gradnjo večstanovanjske stavbe, ki so zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bliže javnemu vodu.

(3) Investitorji so dolžni pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture na dokumentacijo za izvedbo gradnje javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s priključki.

(4) Pred pričetkom gradnje so investitorji dolžni pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

(5) V primeru poškodb gospodarske javne infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.

(6) Investitorji so dolžni izdelati in izročiti upravljavcu posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture dokumentacijo o izvedenih delih, izdelano v skladu z navodili upravljavca v analogni in digitalni obliki (grafika v DWG, DXF ali SHP formatu).

(7) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN, ter na podlagi ugotovitev zagotoviti ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN (ojačitev nosilnosti, določitev prometnega režima, nadomestitev šolske poti ipd.).

(8) Po končani gradnji so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.

(9) Investitorji so dolžni na začetku gradbenih del skrbno odstraniti in deponirati plodno zemljo, ter jo uporabiti za urejanje zelenih površin na območju OPPN.

(10) Investitorji so dolžni poravnati stroške potrebnih prestavitev obstoječih komunalnih vodov.

X. POGLAVJE DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev

39. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. S takšnimi odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katere se odstopanja nanašajo. Odstopanja gabaritov so možna v okviru določb od drugega do četrtega odstavka tega člena.

(2) Višinski gabarit načrtovanih objektov ne sme presegati dimenzije, določene v prerezi in prikazane v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.2. Kota pritličja se lahko prilagodi glede na dejanske terenske pogoje, pri čemer mora biti absolutna višina objektov skladna s prikazanim maksimalnim višinskim gabaritom. Tehnični elementi na strehah, kot so jaški dvigal, dimniki, naprave za prezračevanje in podobno, lahko določen višinski gabarit presegajo.

(3) Odstopanja od zakoličbene situacije ceste so +1,0/-1,0 m. V tem primeru se ustrezno prilagodi načrtovana struktura stavb in gradbenih parcel, ki mejijo na tako cesto.

(4) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora in ob soglasju upravljalca gospodarske javne infrastrukture. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.

(5) Lega stavb in drugih prostorskih ureditev na gradbenih parcelah stavb, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.1, je opredeljena z regulacijsko linijo. Dopustna so le odstopanja znotraj območja določenega z gradbeno mejo.

XI. POGLAVJE PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen (hramba in vpogled)

OPPN je skupaj s prilogami na vpogled na Občini Tolmin.

41. člen (začetek veljavnosti)

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

Št. 3503-0001/2023

Tolmin, dne 19. junija 2026

EDA 2026-5881455000-0011

Župan
Občine Tolmin
Alen Červ

