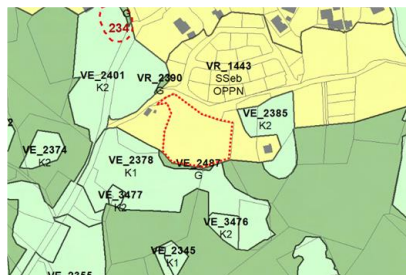
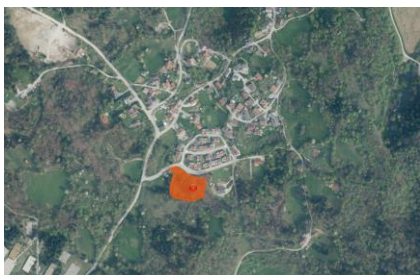


---

**POBUDA**  
**ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**  
**»Raskovec II na Vrhniki«**  
**(del območja EUP VR\_1443)**

---



**Naziv projekta:**

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT »Raskovec II na Vrhniki«

**Faza priprave projekta:**

POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA »Raskovec II na Vrhniki«  
(del območja EUP VR\_1443)

**Pobudnik projekta:**

PROMIT BENZ d.o.o. Brezovica, Na Lazih 8, 1351 Brezovica pri Ljubljani

**Izdelovalec projekta:**

V PROSTORU KA, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.  
Vojkov drevored 2, 6250 Ilirska Bistrica

**Pooblaščenka prostorska načrtovalka:**

DARJA BLATNIK, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN ZAPS 1612



**Št. projekta:**

2025/008 -pobuda

**Datum:**

januar 2026

## KAZALO VSEBINE

### SPLOŠNO

Osnovni podatki o projektu  
 Kazalo vsebine

### TEKSTUALNI DEL

#### OBRAZLOŽITEV POBUDE

Namen in predmet pobude  
 Pravni okvir in postopek priprave OPPN  
 Prikaz stanja prostora  
 Predstavitev načrtovane prostorske ureditve

### GRAFIČNI DEL

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Prikaz lege objektov na zemljišču in gradbene parcele |
| 2 | Prikaz nasipne površine vrtače                        |
| 3 | Prikaz komunalne ureditve območja                     |

### PRILOGA

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Prikaz stanja prostora za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Raskovec II na Vrhniki« (del območja EUP VR_1443) (izdelovalec V prostoru KA d.o.o., Ilirska Bistrica, št.proj. 2025/008 - PSP, maj 2025) |
| 2 | Idejna zasnova Soseska Raskovec II (izdelovalec AS TEPROM d.o.o., Litija, št. proj.: 8/2025, december 2025)   |

## OBRAZLOŽITEV POBUDE

### NAMEN IN PREDMET POBUDE

Investitor in pobudnik priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Raskovec II na Vrhniki« (v nadaljevanju OPPN) je podjetje PROMIT BENZ d.o.o. Brezovica, Na Lazih 8, 1351 Brezovica pri Ljubljani.

Območje OPPN predstavlja razgibano nepozidano stavbno zemljišče na Vrhniki - naselje Raskovec na zemljišču s parc. št. 239/1, k.o. 2002 Vrhnika. Z lastnikom navedenega zemljišča ima investitor podpisano kupoprodajno predpogodbo.

Z OPPN se bo načrtovala prostorska ureditev, ki obsega novogradnjo šest enostanovanjskih hiš s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ureditev dostopne poti in nadomestnih parkirnih mest ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Predhodno je načrtovano zasutje obstoječe vrtače.

Območje OPPN posega še na dele zemljišč s parcelno št.:

- 222/2 in 2871/2 k.o. 2002 Vrhnika – zaradi nasipne površine vrtače in
- 2871/2 in 239/2 k.o. 2002 Vrhnika – zaradi dostopa na javno cesto in ureditvijo nadomestnih parkirnih mest.

Celotno območje predvidenih prostorskih ureditev obsega cca 0,50 ha.

Za namen priprave OPPN so predhodno izdelane naslednje strokovne podlage:

- Idejna zasnova Soseska Raskovec II (izdelovalec AS TEPROM d.o.o., Litija, št. proj.: 8/2025, december 2025)
- Prikaz stanja prostora za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Raskovec II na Vrhniki« (del območja EUP VR\_1443) (izdelovalec V prostoru KA d.o.o., Ilirska Bistrica, št.proj. 2025/008 - PSP, maj 2025)

### PRAVNI OKVIR IN POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

OPPN se izdelava v skladu in na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) (v nadaljevanju ZUreP-3) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Vsebina OPPN bo upoštevala Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (UL RS 27/14, 50/14 - teh. popr., 71/14 - teh. popr., 92/14 - teh. popr., 53/15, 75/15 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17, 79/17 - teh. popr., 12/18 - teh. popr., 60/19, 81/19 - teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 - teh.posod.) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu za individualno pozidavo na Raskovcu na Vrhniki (Naš časopis, št. 373/10) ter usmeritve nosilcev urejanja prostora, ki bodo sodelovali v postopku priprave.

Na podlagi 129. člena ZUreP-3 se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo 119. do 124. člen ZUreP-3.

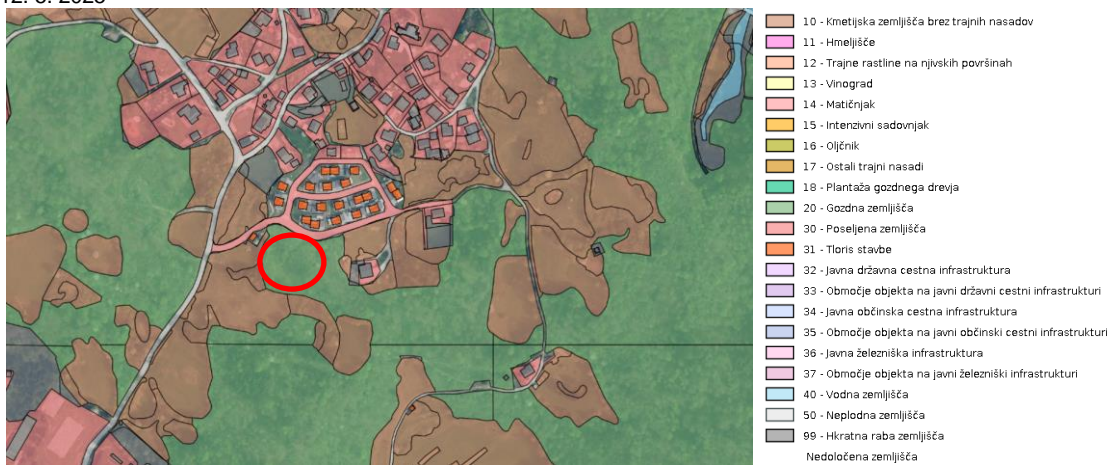
## PRIKAZ STANJA PROSTORA

Za namen priprave OPPN je bila predhodno izdelana strokovna podlaga Prikaz stanja prostora za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Raskovec II na Vrhniki« (del območja EUP VR\_1443) (izdelovalec V prostoru KA d.o.o., Ilirska Bistrica, št.proj. 2025/008 - PSP, maj 2025). Za prikaz predmetnega območja je označeno zemljišče s parcelno št. 239/1, k.o. 2002 Vrhnika.

## DEJANSKA RABA PROSTORA

Predmetno območje je po dejanski rabi opredeljeno kot gozd.

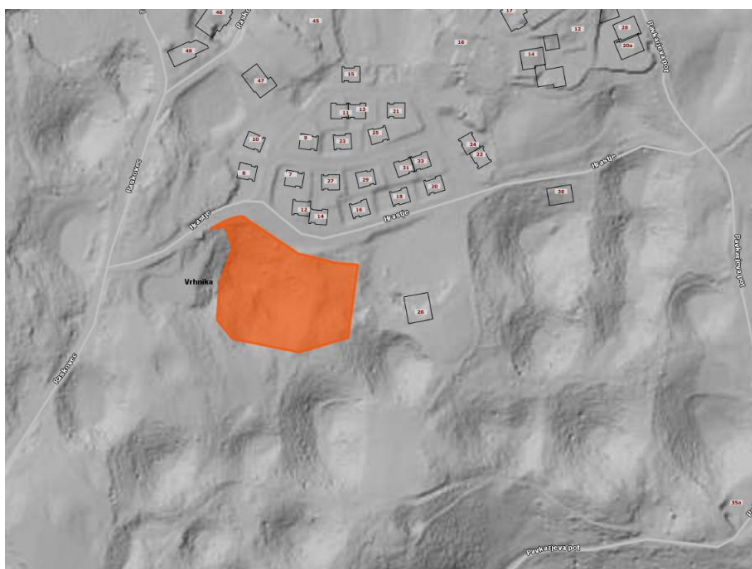
Vir podatkov: Spletni prostorski informacijski sistem / MNVP, <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/120?lang=sl> / Datum povzema: 12. 5. 2025



## 3D LIDAR POVRŠJE - DMP

Predmetno območje predstavlja razgibano zemljišče z vrtačo.

Vir podatkov: Spletni GIS portal Občine Vrhnika / <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vrhnika>, Datum povzema: 12. 5. 2025



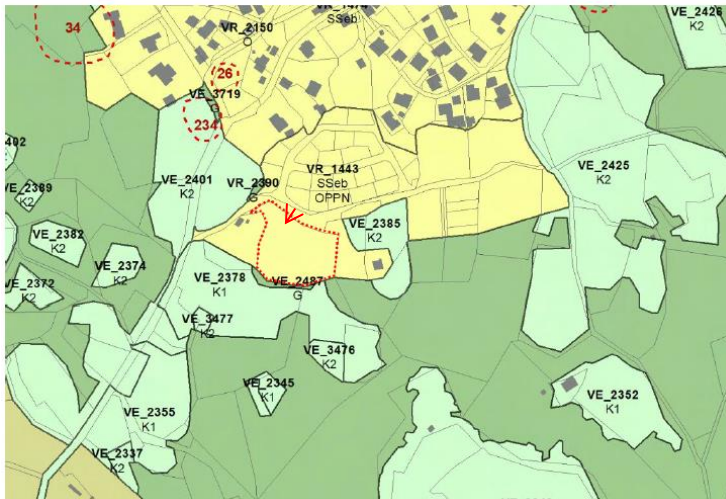
## PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

### OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (UL RS 27/14, 50/14 - teh. popr., 71/14 - teh. popr., 92/14 - teh. popr., 53/15, 75/15 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17, 79/17 - teh. popr., 12/18 - teh. popr., 60/19, 81/19 - teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 - teh. posod.)

Izsek iz grafičnega dela OPN Vrhnika: Prikaz enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev

Vir podatkov: Spletni GIS portal Občine Vrhnika / <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vrhnika>, Datum povzema: 12. 5. 2025



Glede na Opn Vrhnika se zemljišče s parc. št. 239/1 k.o. 2002 Vrhnika nahaja v delu območja EUP VR\_1443, s PNRP SSeb - Stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na razgibanem terenu, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim.

### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - VELJAVNI

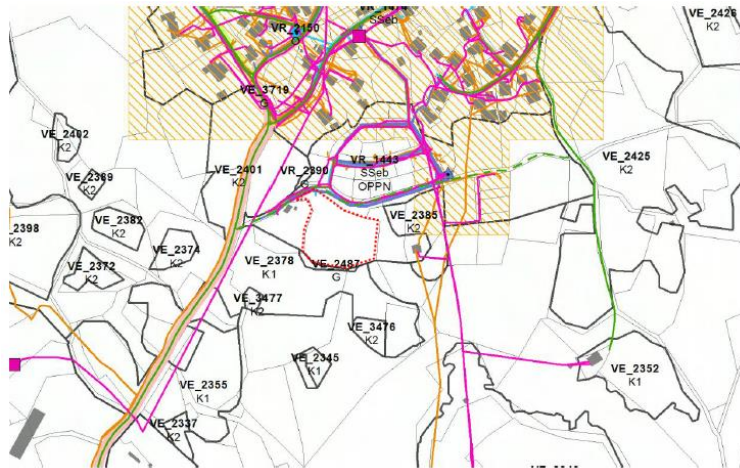
Na delu območja OPPN / EUP VR\_1443 (parc.št. 222/2, 2871/2 in 239/2 k.o. 2002 Vrhnika) je že izdelan Odlok o občinskem prostorskem načrtu za individualno pozidavo na Raskovcu na Vrhniki (Naš časopis, št. 373/10).



## PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Izsek iz grafičnega dela OPN Vrhnika: Prikaz enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture

Vir podatkov: Spletni GIS portal Občine Vrhnika / <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vrhnika>, Datum povzema: 12. 5. 2025



Območje OPPN ni komunalno opremljeno, se pa komunalna oprema nahaja na robu območja. Opremiti ga je potrebno s priključki na cestno omrežje, vodovodno omrežje, elektroenergetski vod, telekomunikacijski vod ter zagotoviti odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

### OBMOČJA VAROVANJ IN ZAVAROVANJ

V območju OPPN se nahajajo območja varstve narave:

- Ekološko pomembno območje Ljubljansko barje (ID 31400).
- Območje izjemne prisotnosti medveda.

V območju OPPN je gozd evidentiran kot srednje požarno ogroženi gozd.

V območju OPPN in njeni bližnji okolici ni evidentiranih enot kulturne dediščine, KOT TUDI NE območij varstva voda.

V območju oz. v bližini območja ni evidentiranih erozijskih območij in ne plazovitih območij, je pa v območju evidentirana majhna verjetnost pojavljanja plazov.

Pri gradnji je potrebno upoštevati cono potresne ogroženosti in sicer projektni pospešek tal 0,275 (g).

## PREDSTAVITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Za namen priprave OPPN je bila predhodno izdelana strokovna podlaga Idejna zasnova Soseska Raskovec II, ki jo je izdelalo podjetje AS TEPROM d.o.o., Litija, št. proj.: 8/2025, december 2025.

### OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

#### SPLOŠNO O OBJEKTU

Gradbeno parcelo predstavlja nepozidano stavbno zemljišče na Vrhniki - Naselje Raskovec na zemljišču parc. št. 239/1 ter dele parc. št.: 222/2, 2871/2 in 239/2, vse k.o. 2002 Vrhnika.

Predvideno je zasutje vrtače in novogradnja šestih enostanovanjskih hiš s pripadajočo zunanjo ureditvijo – ureditev dvorišča, dostopne poti in površin za mirujoči promet na gradbeni parceli, priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ter terasastih opornih zidov na južnem delu območja. Objekti se lahko gradijo posamično ob pogoju, da je skupna GJI že pripravljena. Vsak objekt zase izpolnjuje vse urbanistične zahteve.

- Lokacija: Na investitorjevem zemljišču 239/1 k.o. 2002 Vrhnika, velikost zemljišča skupaj je cca 0,47 ha oziroma 4.694,4 m<sup>2</sup>.  
 Območje posega še na dele zemljišč s parcelno št.:
  - 222/2 in 2871/2 k.o. 2002 Vrhnika – zaradi nasipne površine vrtače in
  - 2871/2 in 239/2 k.o. 2002 Vrhnika – zaradi dostopa na javno cesto in ureditvijo nadomestnih parkirnih mest.
 Celotno območje predvidenih prostorskih ureditev obsega cca 0,50 ha oziroma 5.035,9 m<sup>2</sup>.
- Vrsta posega: Novogradnja
- Namembnost objekta: objekt 1: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe  
 objekt 2: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe  
 objekt 3: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe  
 objekt 4: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe  
 objekt 5: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe  
 objekt 6: klasifikacija objekta po CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe
- Zasnova objekta: Objekte predstavljajo podolgovati tlorisi. Objekti 1,4,5,6 so etažnosti P+1, objekta 3 in 4 sta etažnosti P+1+M.  
 V štirih enotah z etažnostjo P+1 so v pritličju so bivalni in servisni prostori, v nadstropju pa spalni in sanitarni prostori. V dveh enotah z etažnostjo P+1+M so v pritličju garaža, vhod in servisni prostori, v nadstropju bivalni in sanitarni postori, v mansardi pa spalni prostori.
- Horizontalni gabarit: 7,0 m x 12,70 m
- Vertikalni gabarit: Dve etaži, P+1. Višina objekta od kote pritličja ( $\pm 0,00$  m) je 9,18 m.  
 Tri etaže, P+1+M. Višina objekta od kote pritličja ( $\pm 0,00$  m) je 9,18 m.
- Streha: Dvokapnica
- Naklon strehe: Dvokapna streha v naklonu 35°
- Smer slemena: objekt 1: SZ – JV  
 objekt 2: SZ – JV

objekt 3: Z – V  
objekt 4: Z – V  
objekt 5: Z – V  
objekt 6: SZ – JV

- Kritina Kritina tipa Bramac classic
- Kota pritličja: Kota pritličja objekta 1 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 2 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 3 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 4 je 348,50 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 5 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 6 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m).  
Kota pritličja objekta 7 je 348,00 m.n.m. ( $\pm 0,00$  m)
- Konstrukcija: Nosilno obodno konstrukcijo objekta sestavljajo opečni zidovi iz modularnih zidakov debeline 25 cm, povezani z armirano-betonskimi vezmi. Notranje nosilne stene so prav tako opečne, debeline 20 cm. Medetažne armiranobetonske plošče so debeline 16 cm, etaži povezuje armiranobetonsko stopnišče. Objekt bo temeljen na temeljni plošči debeline 25 cm. Notranje predelne stene in obzidave bodo iz porobetona. Ostrešje objekta je lesene montažne izvedbe. Naklon osnovne strehe je 35°.
- Fasada: Objekt bo izoliran s 20 cm toplotne izolacije. Kot zaključni sloj je predvidena tankoslojna kontaktna fasada v belih, sivih in umirjenih zemeljskih tonih.
- Protipožarne zahteve: Objekti bodo med seboj dovolj oddaljeni, da ne more priti do prenosa požara z objekta na objekt in na sosednje zemljišče, oz. bodo v dokumentaciji za izvedbo gradnje opredeljeni ustrezni ukrepi za preprečitev prenosa požara na sosednje objekte ali zemljišče. Dostop do objekta je predviden z osebnimi avtomobili. Intervencijska vozila se v primeru požara namestijo na cesti ter na dvorišču objekta. V primeru požara se bo uporabljala voda iz hidrantnega omrežja. V primeru požara se ljudje iz objekta evakuirajo na prosto preko izhodov v pritličju. Streha mora imeti požarno odpornost (R)EI 60. Požarna odpornost zunanjih sten mora biti najmanj (R)EW 60.
- Zunanja ureditev: Območje se razparcelira na GP ustrezne velikosti (vsaka najmanj 600m<sup>2</sup>), od katerih ima vsaka direktni dostop do skupne dostopne poti. Parkirno manipulativne in pohodne površine pred objekti bodo asfaltirane in tlakovane. Dostopna stran objektov je enotnega izgleda z enotno ozelenitvijo in enotnim sistemom tlakovanja. Okolica objektov bo zatravljena in zasajena z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami. Gradbene parcele se na vrtni strani med seboj ločijo z ozelenjenimi transparentnimi ograjami maksimalne višine 1,5 m. Vsi nadstreški so enotnega izgleda.  
Na območju je obstoječa vrtača katero se v skladu s projektom zasutja ustrezno nasuje, s čimer se pridobi zemljišče konkavne oblike za gradnjo.
- Prometna ureditev: Iz severni strani parcele je dovoz od javne ceste do skupne dostopne ceste na parceli, katera bo pravno urejena kot pripadajoče zemljišče. Vsaka enota bo imela na svoji gradbeni parceli zagotovljeno parkiranje 2 vozil pod lastnim nadstreškom. Gradbena parcela vsake enote omogoča obračanje vozil za čelno vključevanje na dovozno cesto.  
Odvodnjavanje tlakovanih in povoznih površin bo speljano preko dvoriščnih požiralnikov in lovilca olj v skupno ponikalnico, locirano v zelenih površinah, na začetku ulice.
- Komunalni vodi: Vsak objekt bo priključen na javno elektro, vodovodno, fekalno omrežje preko skupinskih priključkov, ki bodo potekali po dostopni poti in se predajo v upravljanje upravljavcem omrežja. Objekti bodo uporabljali ograjen skupni otok za smeti s posamičnimi smetnjaki na začetku dostopne poti. Meteorna kanalizacija (strešne površine) vsakega objekta bo urejena s ponikovanjem na zelenicah lastne gradbene parcele.

- Površina objekt 1:
  - Parcela: 707,7 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 81,90 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 170,80 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 63,90 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 133,20 m<sup>2</sup>
  - Pomožni objekti
  - Nadstrešek za parkiranje – bruto = **36 m<sup>2</sup>**
  - FZ = 18,8 %**
  - OBP = 470,4 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 66,5 %** (81,3 % zelene površine, 18,7 % tlakovane površine)
- Površina objekt 2:
  - Parcela: 629,4 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 88,90 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, M = 88,9 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 266,7 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 69,30 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, M = 54,8 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 193,4 m<sup>2</sup>
  - FZ = 15,4 %**
  - OBP = 360,4 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 57,3 %** (81,2 % zelene površine, 18,8 % tlakovane površine)
- Površina objekt 3:
  - Parcela: 611,5 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 64,4 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, M = 88,90 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 242,2 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 50,2 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, M = 54,8 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 174,3 m<sup>2</sup>
  - FZ = 15,9 %**
  - OBP = 262,5 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 42,3 %** (71,2 % zelene površine, 28,8 % tlakovane površine)
- Površina objekt 4:
  - Parcela: 607,6 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 81,90 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 170,80 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 63,90 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 133,20 m<sup>2</sup>
  - Pomožni objekti
  - Nadstrešek za parkiranje – bruto = **36 m<sup>2</sup>**
  - FZ = 21,9 %**
  - OBP = 312,4 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 51,4 %** (80,3 % zelene površine, 19,7 % tlakovane površine)
- Površina objekt 5:
  - Parcela: 604,8 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 81,90 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 170,80 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 63,90 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 133,20 m<sup>2</sup>
  - Pomožni objekti
  - Nadstrešek za parkiranje – bruto = **36 m<sup>2</sup>**
  - FZ = 22,0 %**
  - OBP = 356,6 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 59,0 %** (86,1 % zelene površine, 13,9 % tlakovane površine)
- Površina objekt 6:
  - Parcela: 670,5 m<sup>2</sup>**
  - Hiša
  - Tlorisna projekcija: **96,94 m<sup>2</sup>**
  - Bruto: P = 81,90 m<sup>2</sup>, N = 88,90 m<sup>2</sup>, skupaj bruto = 170,80 m<sup>2</sup>
  - Neto: P = 63,90 m<sup>2</sup>, N = 69,30 m<sup>2</sup>, skupaj neto = 133,20 m<sup>2</sup>
  - Pomožni objekti
  - Nadstrešek za parkiranje – bruto = **36 m<sup>2</sup>**
  - FZ = 19,8 %**
  - OBP = 409,3 m<sup>2</sup>
  - FOBP = 61,0 %** (87,9 % zelene površine, 12,1 % tlakovane površine)

## OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKIM AKTOM IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

**Parcelna številka zemljišča:** 239/1, del 222/2 (nasipna površina vrtače), del 2871/2 in del 239/2 (dostop z javne ceste in ureditvijo nadomestnih parkirnih mest), vse k.o. 2002 Vrhnika.

### Odlok:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (UL RS 27/14, 50/14 - teh. popr., 71/14 - teh. popr., 92/14 - teh. popr., 53/15, 75/15 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17 - teh. popr., 9/17, 79/17 - teh. popr., 12/18 - teh. popr., 60/19, 81/19 - teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 - teh. posod.)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za individualno pozidavo na Raskovcu na Vrhniki (Naš časopis, št. 373/10)

**Oznaka EUP:** VR\_1443

**Namenska raba prostora:** **SSeb** - Stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na razgibanem terenu, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim

**Dejanska raba:** gozdna zemljišča

### Varovana območja in varovalni pasovi:

- Varovalni pas ceste – javna pot;
- Varovalni pasovi infrastrukturnih vodov – vodovod
- Varovanje pred hrupom: območje III. stopnje varstva pred hrupom;
- Narava in okolje:  
Varstvo vrtač  
Gozd in gozdni prostor

## UVODNE DOLOČBE (1. in 2. člen OPN)

Pogoji oz. zahteve veljavnih prostorskih aktov:

S tem odlokom se sprejme Občinski prostorski načrt Občine Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: OPN), ki vsebuje strateški in izvedbeni del.

(1) OPN obsega tekstualni in grafični del ter priloge. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPN vsebuje naslednja poglavja:

- uvodne določbe, - strateški del: izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine, zasnova prostorskega razvoja občine in usmeritve za prostorski razvoj občine, zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, usmeritve za razvoj v krajini in usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev, - izvedbeni del: splošni prostorski izvedbeni pogoji, prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo in posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora,
- končne določbe, - priloga 1: Preglednica dopustnosti pomožnih objektov, ograj, podpornih in opornih zidov, urbane opreme, objektov za oglaševanje ter spominskih obeležij glede na podrobnejšo namensko rabo prostora, - priloga 2: Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora, - priloga 3: Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN),
- priloga 4: Obrazložitve dopustnih oblik zazidave tipa AP, APd in AS.

### Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:

**Projekt, ki služi kot strokovna podlaga za pripravo OPPN Raskovec II, obravnava zemljišča, ki so zajeta v OPN v EUP VR\_1443**

## DOLOČANJE PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (25. člen OPN)

(1) Za EUP veljajo:

- splošni PIP, določeni v poglavju 3.4 (25. do 88. člen),
- PIP glede na namensko rabo, določeni v poglavju 3.5 (89. do 120. člen),
- posebni PIP za posamezne EUP so v prilogi 2, ki je sestavni del tega odloka.

(2) Splošni PIP se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s PIP glede na namensko rabo in posebnimi PIP določeno drugače.

(3) PIP glede na namensko rabo dopolnjujejo ali spreminjajo splošne PIP.

(4) Posebni PIP za posamezne EUP dopolnjujejo ali spreminjajo splošne PIP oz. PIP glede na namensko rabo.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Opredelitev do splošnih PIP (v nadaljevanju)**

**Za PNRP SSeb velja 90. člen (opredelitev v nadaljevanju)**

**EUP se ureja z OPPN, veljajo usmeritve za pripravo OPPN (priloga 3 Odloka o OPN).**

**DOPUSTNE DEJAVNOSTI (26. člen OPN)**

---

(1) PIP o dopustnih dejavnostih so opredeljeni v določilih 89. do 120. člena tega odloka, ki se nanašajo na PIP glede na namensko rabo.

90. člen Stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na razgibanem terenu so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim.

Dopustne dejavnosti:

- bivanje,

- pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene in druge.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva gradnjo enostanovanjskih hiš brez spremljajočih dejavnosti.**

**DOPUSTNE GRADNJE (28., 29., 31. člen OPN)**

---

28. člen OPN

(1) PIP o dopustnih gradnjah so podrobno opredeljeni v določilih 89. do 120. člena tega odloka, ki se nanašajo na PIP glede na namensko rabo. V skladu z njimi: a) so dopustne gradnje in/ali spremembe namembnosti obstoječih objektov: gradnja novega objekta, prizidava objekta, nadomestna gradnja, rekonstrukcija, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta;

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva novogradnjo enostanovanjskih hiš.**

29. člen

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustni gradnja, rekonstrukcija, odstranitev in vzdrževanje: objekti, vodi in naprave GJI; podzemno elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje ter samostoječe transformatorske postaje in razdelilne elektroenergetske postaje napetostnega nivoja 20 kV in manj, nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 20 kV in manj v primestnem območju, nadzemni komunikacijski vodi v primestnem območju; ekološki otoki (razen na območjih namenske rabe ZP, K1 in K2); podzemne etaže (garaže in kleti) na območjih stavbnih zemljišč povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov; na območjih ZP samo do 60 % površine parka, s tem da mora biti na celotnem območju parka možno saditi drevesno vegetacijo; objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah; naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov); avtobusna postajališča (na K1 in K2 samo ob rekonstrukciji ceste); javne površine za pešce in kolesarje (pešpoti, kolesarske povezave, brvi, pločniki, podhodi in nadhodi za pešce ipd.); vodnogospodarske ureditve (razen na K1 in K2); objekti in ureditve za prilagajanje na podnebne spremembe, katerih investitor je Občina (razen na K1 in K2); agrarne operacije; javne odprte površine na območjih stavbnih zemljišč (zelene površine, drevoredi, trgi ipd.); dostopi za funkcionalno ovirane osebe na območjih stavbnih zemljišč (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih); javne ceste in cestni objekti (mostovi idr.) (razen na K1 in K2); parkirne površine na območjih stavbnih zemljiščih, pod pogojem, da služijo osnovni namembnosti območja; manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije ali s sproizvodnjo z visokim izkoristkom, skladno in pod pogoji uredbe, ki ureja to področje.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva gradnjo objektov, gradnjo skupne dostopne poti z enostranskim pločnikom, gradnjo skupnega prostora za odlaganje odpadkov**

31. člen (drugi posegi v prostor)

(1) Drugi posegi v prostor, ki niso gradnja, ampak v skladu s predpisi o urejanju prostora pomenijo poseg v prostor, kot so npr. agrooperacije, krčitve gozda, poljske poti, gozdne ceste, gozdne vlake, prostori za

skladiščenje lesa, morajo biti načrtovani sonaravno. Na območjih, za katere veljajo varstveni režimi in ležijo na ogroženih območjih, je za posege treba pridobiti mnenja pristojnih organov.

(6) Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je treba zatraviti, utrditi z grmovnimi prepleti ali zasaditi z grmovnicami, ki dobro vežejo podlago. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje elemente, ki omogočajo zasaditev z grmovnicami. Na enak način se lahko zavarujejo strma pobočja nelegalnih kopov z deli, ki ne sodijo med dela po rudarskih metodah, ki so opredeljena v področnih zakonskih in podzakonskih aktih.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva posek zaraščene vrtače na stavbnem zemljišču in izdelavo ozelenjenih opornih zidov na južnem robu območja.**

**POMOŽNI OBJEKTI (35. člen OPN)**

32. člen (skupna določila za pomožne objekte)

(1) Pomožni objekti so: objekti za lastne potrebe, pomožni kmetijski objekti, začasni objekti, vadbeni objekti, objekti za spremljanje stanja okolja, ograje, podporni in oporni zidovi, urbana oprema, objekti za oglaševanje in spominska obeležja. (2) Pomožni objekti niso namenjeni bivanju in razen priključka na javno pot ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte GJI.

(objekti za lastne potrebe) (1) Objekti za lastne potrebe so:

- garaža: enoetažen objekt, namenjen shranjevanju osebnih motornih vozil, z bruto površino največ 50 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 6 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- lopa: namenjena shranjevanju orodja, vrtno opreme ipd., s površino do 20 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- zbiralnik za kapnico: montažen ali obzidan in nadkrit prostor za vodo, prestreženo ob padavinah, navadno s strehe, prostornina do 30 m<sup>3</sup>;

(2) Objekti za lastne potrebe so lahko zgrajeni le na GP stavbe h kateri se gradijo, in sicer najdlje za čas njenega obstoja.

(3) Ob stanovanjskih stavbah, počitniških hišah in na območjih namenske rabe SB je dopustno zgraditi samo po en objekt iste vrste. Izjemoma se dopušča gradnja dveh nadstreškov na eni GP.

(6) Objekti za lastne potrebe morajo biti oblikovani v slogu osnovnega objekta. Dopustni so le pritlični objekti. Dopustne so dvokapne, enokapne, ravne ali zelene strehe. Strešne frčade niso dopustne. Objekti so lahko ločeni od osnovnega objekta ali pa se z njim stikajo.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva po en nadstrešek za parkiranje z ravno ozelenjeno streho v izmeri 36m<sup>2</sup>, ki se stika z osnovnim objektom na 4 GP. Na dveh parcelah pa je predvidena garaža v sklopu objekta. Vsaka GP ima po en polno vkopano zbiralnik deževnice v izmeri 3m<sup>3</sup>.**

38. člen (ograje)

(1) Ograje so:

medsosedska ograja: namenjena omejevanju dostopa tretjih oseb na GP stanovanjskega objekta, vrta, dvorišča ipd., zaradi zagotavljanja zasebnosti. Na območjih namenske rabe SSea, SSeb, SSv, SB, CU, CD in BT so dopustne žive meje, transparentne kovinske, zidane, lesene in žične ograje. Na območjih namenske rabe SK, SP, ZV in A so dopustne transparentne lesene ograje in žive meje, lahko v kombinaciji z žično mrežo na notranji strani parcele. Višina ograje je največ 1,5 m oz. ob izvozih največ 0,8 m; v makroenoti Zaplana največ 1 m oz. ob izvozih v dolžini, ki zagotavlja polje preglednosti, največ 0,8 m;

(4) Ograja je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Ograja, ki je medsosedska in označuje potek meje, se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo.

(5) Za postavitev ograj v varovalnih pasovih javnih cest je potrebno pridobiti soglasje upravljavca, ki določi ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.

(6) Vstopna in uvozna vrata ograje se obvezno odpirajo proti GP, in ne proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika. Če je rešitev uvoza z vidika prometne varnosti problematična in bi zamik uvoza slednjo pomembno izboljšal, je takšna rešitev obvezna.

(7) Med javno cesto in ograjo ali zapornico je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oz. izvoz iz nje.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva postavitve transparentnih ograj in živih mej po mejah GP, do višine največ 1,5m. Postavitve ograj v varovalnem pasu ceste ni predvideno. Med javno cesto in ograjo ali objektom je najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oz. izvoz iz nje.**

39. člen (podporni in oporni zidovi)

(1) Višina podpornega in opornega zidu je največ 1,5 m. Večje višinske razlike se premošča z gradnjo podpornih zidov v terasah. Razdalja med dvema podpornima zidovima v terasah je najmanj 0,7 m in mora omogočati zasaditev vegetacije. Skupna višina podpornih zidov v terasah je največ 3,5 m.

(3) Podporni in oporni zid je lahko kamnit ali betonski. Če je betonski, mora biti vidna stran obložena s kamnom ali intenzivno ozelenjena z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Pri GJI so izjemoma dopustne tudi drugačne rešitve.

(4) Podporni in oporni zid mora biti od sosednjega zemljišča oddaljen najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa se lahko gradi tudi na meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Projekt predvideva postavitve ozelenjenih terasastih opornih zidov do skupne višine 3,5m na južnem robu območja, upoštevajoč ustrezne odmike od parcelne meje.**

**LEGA STAVB (43. člen OPN)**

(1) Novogradnje stavb in prizidave obstoječih stavb morajo biti odmaknjene od meje GP najmanj 4 m. Če oblika GP pod tem pogojem ne dopušča umestitve objekta, so lahko odmiki stavbe od meje GP manjši, vendar ob upoštevanju četrtega in petega odstavka tega člena ter s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele oz. stavbe.

(2) Odmik stavbe od meje GP, ki meji na ulico, javno cesto ali dostopno cesto, mora upoštevati vzpostavljeno gradbeno linijo. Dopustni so zamiki od gradbene linije do 0,5 m.

(3) Pomožni objekti (razen ograj, podpornih in opornih zidov, urbane opreme) morajo biti odmaknjeni od meje GP najmanj 1,5 m; s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je gradnja dopustna do parcelne meje sosednjega zemljišča. Pomožni objekti na GP objekta tipa APd – dvojček se na skupni parcelni meji lahko stikajo.

(4) Razdalje med fasadami stanovanjskih stavb oziroma stavb, v katerih so tudi stanovanja, in se nahajajo na ločenih GP, morajo biti enake najmanj 2/3 višine višje stavbe. Izjema so stavbe družbenih dejavnosti (šole, vrtci, zdravstveni dom ipd.), kjer GP ne dopušča predpisane razdalje med fasadami. V tem primeru je potrebno požarno varnost zagotoviti na drugačne načine.

(5) V vseh primerih morajo odmiki stavb od meje GP in odmiki med stavbami zagotavljati svetlobnotehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter omogočiti vzdrževanje in rabo objektov v okviru GP objekta.

(6) Postavitve stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s smerjo plastnic. Če v naselju obstaja izrazit vzorec pozidave, postavitve stavbe sledi temu vzorcu.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Načrtovane stavbe zagotavljajo 4m odmik od GP.**

**Objekti zagotavljajo svetlobnotehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter omogočajo vzdrževanje in rabo objektov v okviru GP objekta.**

**Pomožni objekt (nadstrešek za parking) se meji GP približajo na min 1,5m. Na delu vrtačnega reliefa je daljša stranica stavbe vzporedna s smerjo plastnic.**

**IZRABA PROSTORA (44. člen OPN)**

(1) Izraba prostora in velikost objektov je v tem odloku določena s: faktorjem zazidanosti GP(FZ), faktorjem izrabe GP (FI), faktor odprtih bivalnih površin (FOBP) na GP, višino objektov.

(2) Nobeden od faktorjev – FZ, FI in višina objektov, ne sme biti presežen, tudi če kateri od drugih faktorjev ne dosega svoje dopustne maksimalne vrednosti.

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti GP			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 40 %	/	najmanj 35 %
C	največ 40 %	0,8	najmanj 35 %
<b>Višina objektov:</b>			
- največ do P + 1N + M.			

*Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:*

	GP1	GP2	GP3	GP4	GP5	GP6	Skladnos t
<b>FZ (max 40%)</b>	18,8%	15,4%	15,9%	21,9%	22,0%	19,8%	OK
<b>FI (AP - /)</b>	24,1%	40,4%	39,6%	28,1%	28,2%	25,5%	Ni predp.
<b>FOBP* (min 35%)</b>	66,5%	57,3%	42,3%	51,4%	59,0%	61,0%	OK
<b>OBP ZPRT (min 70%)</b>	81%	81%	71%	80%	86%	88%	OK
<b>OBP Tik.pov. (max 30%)</b>	19%	19%	29%	20%	14%	12%	OK

\*FOBP zelene + utrjene površine brez manipulacijskih površin in podpornih zidov

### OBLIKOVANJE OBJEKTOV (45.,46. člen OPN)

(1) Pri novogradnjah, prizidavah, nadomestnih gradnjah, rekonstrukcijah ter vzdrževalnih delih je treba upoštevati obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oz. obstoječe prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja.

(5) Podrobnejša določila glede oblikovanja objektov so podana v prilogi 4.

(6) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov in objektov za spremljajoče dejavnosti so:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje stranic osnovnega objekta tipa AP in APd je najmanj 1 : 1,4; razmerje stranic objektov tipa AS je največ 1 : 6.

- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin 35-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta.

(10) Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. V primerih gradnje v terenu z naklonom, kjer je objekt vsaj z eno stranico za celo etažo nad terenom, z drugimi pa delno ali v celoti v terenu, je pri skupni višini objekta treba etažo v terenu šteti za pritličje.

(11) Kolenčni zid ne sme presegati 0,80 m. Izjemoma je dopustna maksimalna višina kolenčnega zidu 1,40 m, če je objekt zgrajen le do višine P + M.

(14) Kritina mora biti temno sive, temno rjave ali opečno rdeče barve. V območjih varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine mora biti kritina temno sive ali opečnato rdeče barve. (15) Strehe so simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Odpiranje strešin v obliki frčad je dopustno. Dopustna so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine.

(17) Na območjih namenske rabe SSea, SSeb, SK, A in Ag so dopustne dvokapne strehe v kombinaciji z ravnimi strehami, pri čemer je ravna streha dopustna samo na pritličnih delih objekta (na vetrolovu, zimskem vrtu, garaži in nadstrešku), pri čemer del objekta z ravno streho ne sme presegati 50 m<sup>2</sup> tlorisne površine. Možne kombinacije so definirane v prilogi 4.

(18) Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 10 % fasadne površine. Dopustna je uporaba največ dveh barv na fasadi objekta. V dediščinski kulturni krajini in območjih naselbinske dediščine je dopustno na fasadi uporabiti le tone iste barve.

(20) Steklene fasade so dopustne na največ 40 % fasadne površine. V območjih namenske rabe SP, SK, A in Ag steklene fasade niso dopustne.

### **Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Razmerje stranic objektov je 1:1,8, streha simetrična dvokapnica v 35° naklonu. Etaža ki se vkopava v teren se šteje kot pritličje. Klet ni predvidena. Kritina je temno sive barve. Frčade niso predvidene. Ravne strehe so predvidene na nadstreških za parkiranje, ki ne presegajo 36m<sup>2</sup>. Fasada je svetlih naravnih tonih. Uporabi se kombinacija največ dveh barv. Steklena površina ne presegajo 40% fasadne površine.**

46. člen (tip zazidave)

AP - nizki prostostoječi objekti - prostostoječ objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (npr. eno in dvostanovanjska stavba, počitniška hiša, nestanovanjske stavbe)

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Predvidena je gradnja AP objektov, enostanovanjske stavbe.**

**ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV (47. člen OPN)**

(1) Pri oblikovanju zelenih površin in okolice objektov je treba upoštevati: značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje, oblikovno skladnost in povezanost z okolico, trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov.

(7) Na območjih stavbnih zemljišč se ohrani čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporablja predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev.

(13) Pri urejanju okolice stavb je treba upoštevati obstoječo konfiguracijo terena. Na posamezni GP so dopustni nasipi in vkopi do največ 2 m. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Nasipi in vkopi niso dopustni na poplavnih ogroženih območjih in območjih vrtač, razen če gre za ukrep na podlagi hidrološko-hidravlične študije, ki jo potrdi pristojen organ.

(14) Dostopne poti in gospodarske površine je treba izoblikovati po terenu.

(15) Planiranje terena se izvaja s travnimi brežinami. Izjemoma, če zemljina drsi in ogroža objekt ali cestišče, se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi ali opornimi zidovi, skladno z določili 39. člena tega odloka.

(16) Nepozidani del GP je treba, ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, v čim večji meri ohranjati netlakovan ali ga tlakovati s propustnimi materiali. Načrtovati je treba prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(17) Po končanem posegu v prostor je obvezna sanacija terena in ozelenitev.

(18) V naseljih se priporoča ohranitev, dopolnitev in na novo vzpostavitev mreže zelenih koridorjev, manjših zelenih odprtih površin, obcestnih dreves, zasaditve GP, zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco stavbam in prebivalcem.

(20) Priporoča se, da so zunanje ureditve del sonaravnega sistema za odvodnjavanje kot npr. porozne utrjene površine, peščene in zatravljene površine, ponikovalne površine v parkih in na drugih zelenih površinah.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Predvideno je zasutje vrtače v skladu z HHS. Zaradi predvidenega niveliranja terena, ohranitev vegetacije na območju ni predvidena. Predvidene so nove zasaditve avtohtonih sort. Višine zemljišč se prilagajajo niveleti sosednjih zemljišč. Upošteva se čim večje ohranitev zelenih površin ter tlakovanja. Asfaltirana je samo dostopna pot in pločnik.**

**PARCELACIJA (48. člen OPN)**

48. člen (velikost in oblika gradbene parcele)

(1) Velikost in oblika GP morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati PIP (FZ, FI, FOBP, odmike od parcelnih mej, regulacijskih črt itd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.

(2) Določitev GP mora omogočati načrtovano rabo sosednjih zemljišč.

(3) GP mora biti v celoti vključena na območje EUP, v kateri se gradi objekt.

(4) Velikost GP se določi skladno s pogoji:

za prostostoječo stanovanjsko stavbo na območju namenske rabe SSeb najmanj 600 m<sup>2</sup>. Izjemoma je dopustna gradnja stanovanjskih stavb na območju namenske rabe SSeb tudi na GP velikosti najmanj 400 m<sup>2</sup>, pod pogojem, da je zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred sprejetjem tega odloka;

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Vse predvidene GP namenjeni stavbni gradnji zagotavljajo minimalno 600m<sup>2</sup>. Vse GP so v isti EUP. Ustreznost faktorjev opredeljena v 44. členu.**

49. člen (spreminjanje mej gradbene parcele)

(2) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih GP, v skladu z določili tega odloka. Pri določanju GP ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne GP.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Vse GP ustrezajo kriterijem samostojne GP (neomejen dostop, GJI, več kot 600m<sup>2</sup>)**

## **PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GJI (50. člen OPN)**

- (1) Vsaka GP mora imeti zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, oskrbo z električno energijo ter dostop do javne ceste.
- (2) Obstoječe in načrtovane stavbe je treba priključiti na zgrajeno GJI v skladu z določili tega odloka, predpisi in pogoji upravljavcev teh omrežij.
- (4) Za rekonstrukcijo ali izgradnjo manjkajoče GJI, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z Občino sklene pogodbo o opremljanju GP.
- (6) GJI mora praviloma potekati po javnih površinah ali zemljiščih v lasti Občine. Izjemoma lahko na odsekih poteka tudi drugje, če zaradi terenskih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen. Lastnik zemljišča mora omogočiti gradnjo, obratovanje in vzdrževanje javne infrastrukture na njegovem zemljišču, investitor GJI pa mora za to od lastnika pridobiti pravico graditi oziroma jo v korist upravljavca pridobi investitor gradnje infrastrukture.
- (7) Posegi v varovalni pas GJI ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja. Za vsak poseg v varovalni pas je treba pridobiti soglasje upravljavca omrežja.

### **Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Vsi objekti imajo predviden priklop na elektro, vodovodno, kanalizacijsko ter TK omrežje, ki se nahaja v bližini. Predvidena je izgradnja vodovodnega omrežja po skupni dostopni poti, ki bo predan v upravljanje JKP. Pot in osredni del vrtače, bodo opredeljeni kot javno dobro.**

## **PROMET (51.,52.,54. člen OPN)**

### 51. člen (priključevanje na javno cesto)

- (1) Vsi glavni oz. osnovni objekti morajo imeti zagotovljen dostop do javne ceste, pomožni objekti pa le, kadar je za njihovo uporabo dostop do javne ceste nujno potreben.
- (2) Širina skupne dostopne poti, ki služi več kot štirim stanovanjskim enotam, je najmanj 4,50 m (2 x 2,25 m). Širina nove dostopne poti za kmetije in kmetijske objekte je najmanj 3,50 m.
- (3) Priključki se uredijo skladno s predhodno pridobljenim mnenjem pristojnega upravljavca javne ceste.
- (4) Dostopi in priključki na cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Priključki morajo biti prilagojeni niveletni vozišča ceste, na katero se priključujejo, ter praviloma zgrajeni pravokotno na os ceste.
- (5) Na javno cesto se novogradnje s štirimi stanovanjskimi enotami ali več priključujejo s skupno dostopno potjo in priključkom. Gradnja novih prometnic naj bo čim bolj racionalna.
- (6) Manipulacijska prometna površina mora biti zagotovljena na GP, tako da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto ali skupno dostopno pot, če ta služi več kot štirim stanovanjskim enotam. Manipulacija vozil je izjemoma dopustna na skupni dostopni poti, če ta služi največ štirim stanovanjskim enotam.

### **Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Predvidena je gradnja nove dostopne poti. Vsi objekti imajo zagotovljen dostop do javne ceste. Širina poti je najmanj 4,5m. Manipulacijska površina pred objekti zadostuje za čelno vključevanje vozila na dostopno pot. Izjema je objekt 3, ki za manipulacijsko površino uporabi tudi površino obračališča na koncu predvidene dostopne poti.**

### 52. člen (gradnja in urejanje prometnega omrežja)

- (1) Pri načrtovanju cestnega omrežja in javnih ter drugih prometnih poti je treba upoštevati potrebe funkcionalno oviranih oseb.
- (3) Slepno zaključene ceste in skupne dostopne poti, ki služijo več kot štirim stanovanjskim enotam, morajo imeti obračališče, ki omogoča obračanje tovornjaka brez prikolice ter komunalnih in intervencijskih vozil.

### **Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Pločniki in dostop do objektov so predvideni v nivoju terena, prilagojeno gibalno oviranim osebam. Zadnji del ulice ima predvideno T obračališče, ki omogoča obračanje tovornjaka brez prikolice ter komunalnih in intervencijskih vozil.**

### 54. člen (gradnja, urejanje in dimenzioniranje površin za mirujoči promet)

- (1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti objekta je treba na GP zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.
- (2) Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti razporejene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škodi zdravju ter hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih in okolici.

(3) Parkirne površine, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekajo, je treba odstraniti na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja.

(8) Glede na dejavnosti je treba pri izračunu PM upoštevati naslednje minimalno število PM:

1 stanovanjske stavbe, min. 2PM/stanovanje

(12) Površine PM, 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.

(14) Najmanjša dimenzija parkirnega mesta za osebni avtomobil znaša 2,5 x 5 m. Ureditev parkirnih mest mora omogočati manipulacijo posameznega vozila neodvisno od drugih vozil na GP.

(15) Za tlakovanje parkirišč se priporoča uporaba »hladnih materialov« za povečanje refleksije sončnih žarkov (brez bleščanja) ali materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**Vsaka GP zagotavlja parkiranje za 2 avtomobila in zadosti manipulacijske površine za obračanje vozil, upoštevajoč min. dimenzije 2,5x5,0m. Predvideno je tlakovanje manipulacijskih površin.**

**VARSTVO VRTAČ (71. člen OPN)**

(1) Vrtač ni dopustno zasipavati. Zasip vrtače je dopusten v primeru, da je le-ta opredeljen v ustrezni strokovni podlagi ter, če je za zasip pridobljeno ustrezno upravno dovoljenje skladno s področno zakonodajo.

(2) Možnost zasipa vrtač, ki se nahajajo v zahodnem in južnem delu mesta Vrhnika, je opredeljena v strokovni podlagi »Študija vrtač v občini Vrhnika: porazdelitev, značilnosti in pogoji rabe«, izdelal Inštitut za raziskovanje krasa ZRC SAZU, junij 2022. Vrtače iz strokovne podlage so prikazane v prilogi OPN Prikazu stanja prostora. Točno lokacijo in obseg vrtač se določi z geodetskim posnetkom ob pripravi projektne dokumentacije.

(3) Vrtače se delijo na:

Kategorija 3: Vrtače, primerne za urbano ali kmetijsko rabo pod posebnimi pogoji: Pogoje za zasip vrtač je potrebno določiti na podlagi dodatne strokovne podlage, ki mora določati, da se prostorska ureditev prilagaja geometriji značilnega kraškega reliefa in tako, da se ohranja konkavna oblika zasutih vrtač. S hidravlično študijo je potrebno dokazati, da zaradi zasipanja vrtače ne bo prišlo do negativnih vplivov na sosednja zemljišča oziroma območja in z omilitvenimi ukrepi izravnati povečan odtok in zmanjšanje zadrževalnih volumnov. Zasip vrtač in urbana raba se izvajata pod pogoji določenimi v tem členu ter pogoji dodatne strokovne podlage.

**Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:**

**V skladu s III. kategorijo vrtače bo pripravljena študija zasutja vrtače. Osrednji del vrtače ostane raščen teren. Ohrani se konkavna oblika terena.**

**GRAFIČNI PRIKAZI**

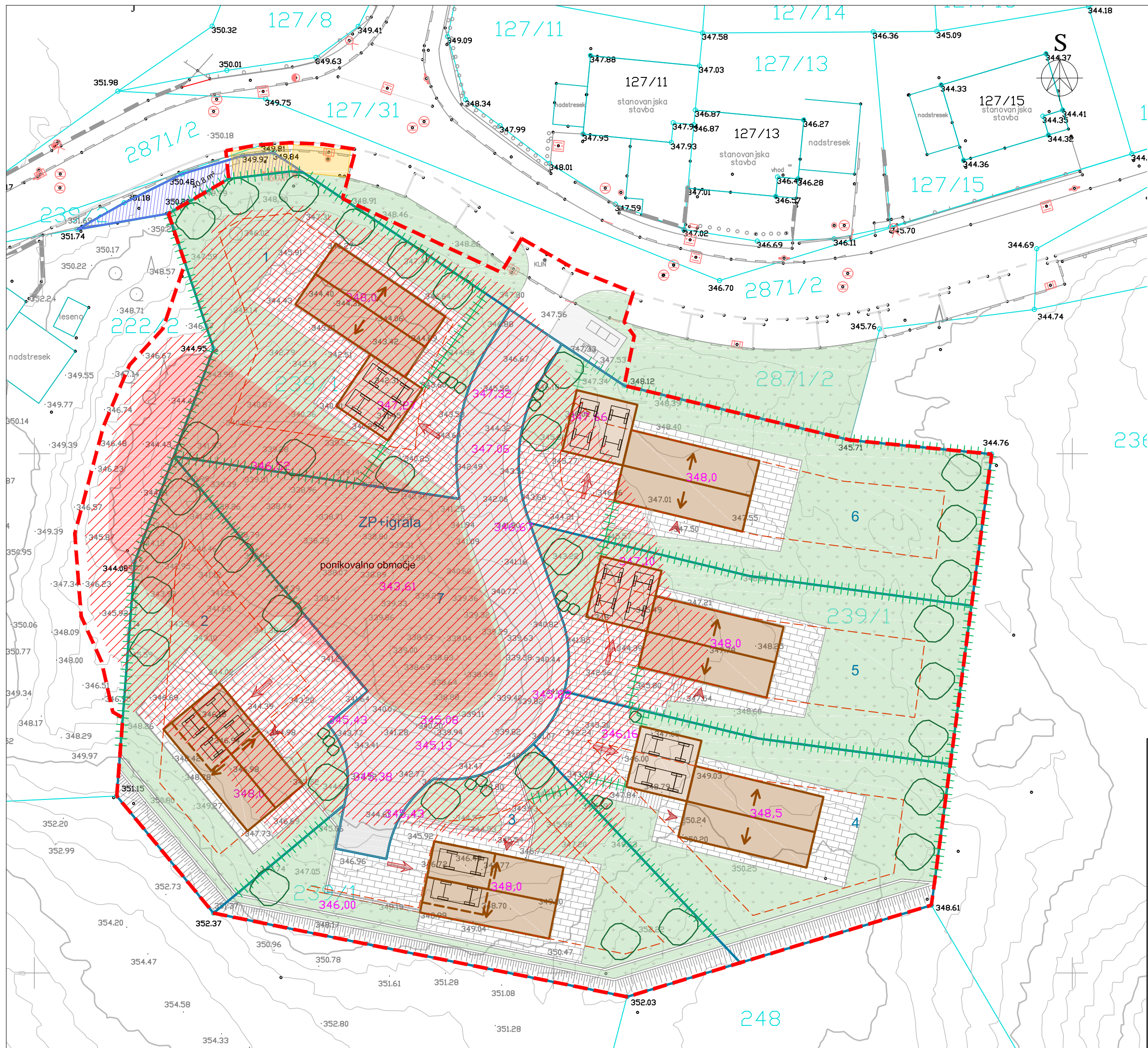
- U-01 Prikaz lege objektov na zemljišču in gradbene parcele
- U-02 Prikaz nasipne površine vrtače
- U-03 Prikaz komunalne ureditve območja



- - - območje obdelave (OPPN)
- 239/1 parcelna številka
- parcelna meja
- 1 nova gradbena parcela
- 348,0 nova višinska kota
- nova parcelna meja
- - - 4 m odmik od meje GP
- objekt - enostanovanjska hiša
- ozelenjen nadstrešek za parking
- parkiranje v sklopu objekta
- dostopna cesta
- pločnik
- tlakovano
- zelenica
- ← dostop z avtom
- ▲ vhod
- +++++ ograja
- parcela za občino - 40.8 m<sup>2</sup>
- novo parkirno mesto

parcela	kvadratura [m <sup>2</sup> ]
1	707.7
2	629.4
3	611.5
4	607.6
5	604.8
6	670.5
7	822.2
za občino	40.8
skupaj	4694.5

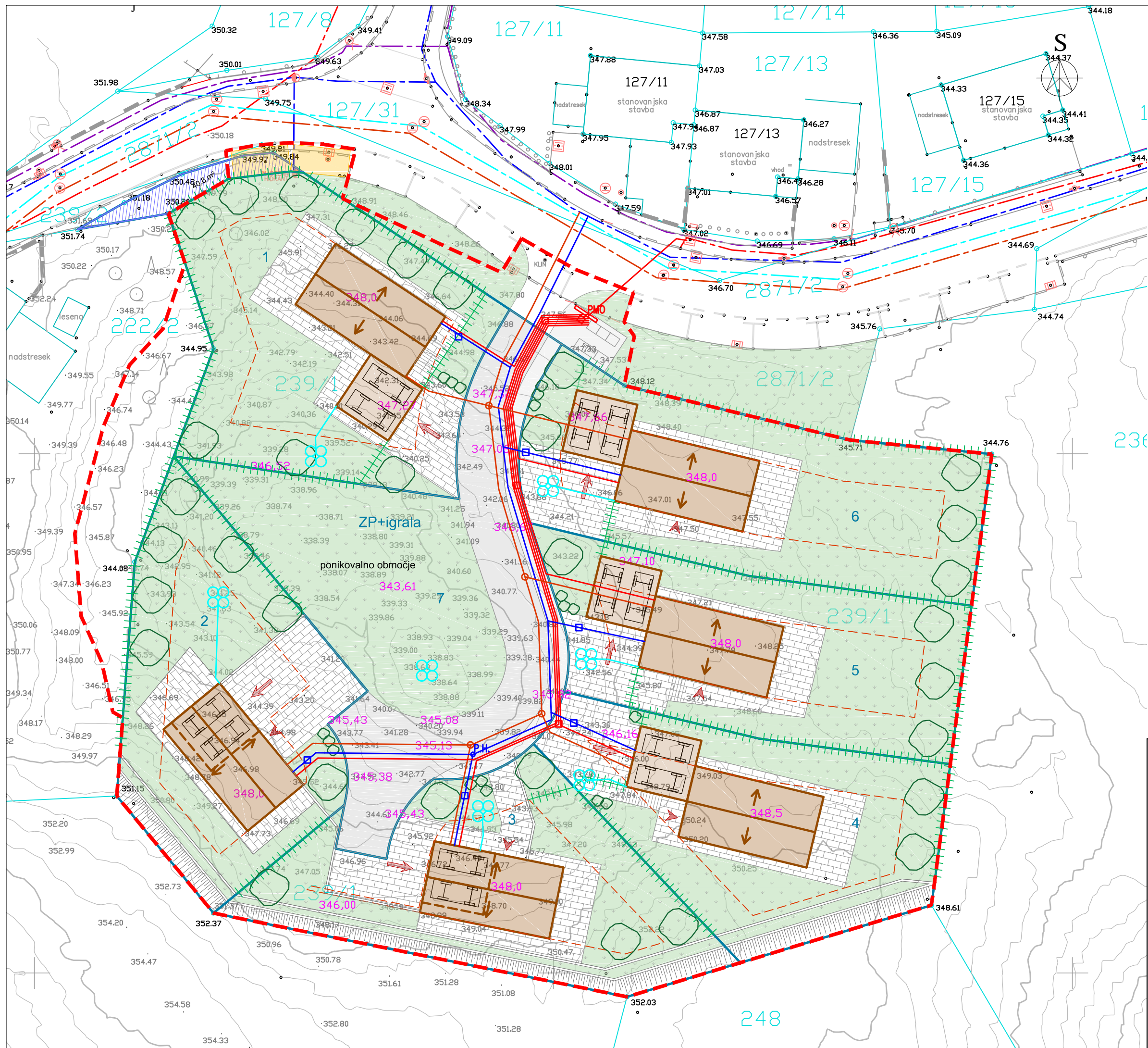
	PODJETJE ZA PROJEKTIRANJE, TENIS IN DRUGE STORITVE Savska cesta 5 1270 LITUA ID. ŠT. PRI IZS 2809	ŠT. LISTA 1
	NAROČNIK / INVESTITOR <b>PROMIT BENZ d.o.o.</b> Na Lazih 8, 1351 Brezovica pri Ljubljani	
OBJEKT / LOKACIJA <b>STANOVANJSKO NASELJE RASKOVEC II</b>		
NASLOV RISBE / VSEBINA <b>LOKACIJSKI PRIKAZ</b>		MERILO 1:350
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA Prikaz lege objektov na zemljišču in gradbenih parcel		
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ODGOVORNI PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ŠTEVILKA 8/2025	VRSTA PROJEKTA IZP	DATUM december 2025



- - - območje obdelave (OPPN)
- 239/1 parcelna številka
- parcelna meja
- 1 nova gradbena parcela
- 348,0 nova višinska kota
- nova parcelna meja
- - - 4 m odmik od GP
- objekt
- ozelenjen nadstrešek za parking
- ozelenjen nadstrešek za parking
- parkiranje v sklopu objekta
- dostopna cesta
- pločnik
- tlakovano
- zelenica
- ← dostop z avtom
- ▲ vstop v hiši
- +++++ ograja
- parcela za obično - 40,8 m<sup>2</sup>
- novo parkirno mesto
- celotna nasipna površina - 2617,3 m<sup>2</sup>
- nasipni osrednji del vrtače - 783,7 m<sup>2</sup> (30 % celotne celotne nasipne površine)

parcela	kvadratura [m <sup>2</sup> ]
1	707.7
2	629.4
3	611.5
4	607.6
5	604.8
6	670.5
7	822.2
za občino	40.8
skupaj	4694.5

	PODJETJE ZA PROJEKTIRANJE, TENIS IN DRUGE STORITVE Savska cesta 5 1270 LITUJA	ŠT. LISTA <b>2</b>
	ID. ŠT. PRI IZS 2809	
NAROČNIK / INVESTITOR <b>PROMIT BENZ d.o.o.</b> Na Lazih 8, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
OBJEKT / LOKACIJA <b>STANOVANJSKO NASELJE RASKOVEC II</b>		
NASLOV RISBE / VSEBINA <b>LOKACIJSKI PRIKAZ</b>		MERILO
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA Prikaz nasipne površine vrtače		1:350
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ODGOVORNI PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ŠTEVILKA	VRSTA PROJEKTA	DATUM
8/2025	IZP	december 2025



- 239/1 parcelna številka
  - parcelna meja
  - 1 nova gradbena parcela
  - nova parcelna meja
  - - - 4 m odmik od GP
  - objekt
  - ozelenjen nadstrešek za parking
  - parkiranje v sklopu objekta
  - dostopna cesta
  - tlakovano
  - zelenica
  - dostop z avtom
  - ograja
  - parc. za občino - 33.9 m<sup>2</sup>
  - ново parkirno mesto
  - meteorka skupni priključek
  - vodovod skupni priključek
  - kanalizacija skupni priključek
  - elektrika skupni priključek
  - javna razsvetljava
  - meteorka zasebni priključek
  - vodovod zasebni priključek
  - kanalizacija zasebni priključek
  - elektrika zasebni priključek
  - ponikovalnica
  - lovilec olja
  - hidrant
  - M.O. merilna omara
- | parc. št. | kvadratura [m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------|
| 1         | 707.7                        |
| 2         | 629.4                        |
| 3         | 611.5                        |
| 4         | 607.6                        |
| 5         | 604.8                        |
| 6         | 670.5                        |
| 7         | 822.2                        |
| za občino | 40.8                         |
| skupaj    | 4694.5                       |

 AS TEPROM d.o.o. Savska cesta 5 1270 LITUA	PODJETJE ZA PROJEKTIRANJE, TENIS IN DRUGE STORITVE Savska cesta 5 1270 LITUA ID. ŠT. PRI IZS 2809	ŠT. LISTA
		3
<b>NAROČNIK / INVESTITOR</b> PROMIT BENZ d.o.o. Na Lazih 8, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
<b>OBJEKT / LOKACIJA</b> STANOVANJSKO NASELJE RASKOVEC II		
<b>NASLOV RISBE / VSEBINA</b> LOKACIJSKI PRIKAZ		MERILO
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA Prikaz komunalne ureditve območja		1:350
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ODGOVORNI PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
PROJEKTANT / ID. ŠT. ŠTIBELJ ANA univ.dipl.inž.arh.		
ŠTEVILKA	VRSTA PROJEKTA	DATUM
8/2025	IZP	december 2025