

Na podlagi 129. člena v povezavi s 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 - ZDU-IO, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24) in 16. člena Statuta Občine Pivka (Uradni list RS, št. 58/99, 77/00, 24/01, 110/05, 52/07, 54/10, 111/13 in 96/22) je Občinski svet Občine Pivka na svoji \_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_.2024 sprejel

## **ODLOK**

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjska bloka v Pivki EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68)**

## **I. UVODNE DOLOČBE**

### **1. člen**

#### **(predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjska bloka v Pivki – EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68) (v nadaljevanju OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi območji,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

### **2. člen**

#### **(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)**

(1) S tem odlokom sta načrtovani gradnji dveh večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

### **3. člen**

#### **(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del ter priloge.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora:
  - 1.1 Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Pivka s prikazom meje območja OPPN M 1 : 2000
2. Načrt območja z načrtom parcelacije:
  - 2.1 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:750
  - 2.2 Prikaz namenske rabe prostora M 1:500; 1:1000
3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji:
  - 3.1 Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2500
4. Ureditvena situacija območja:
  - 4.1 Arhitekturno ureditvena situacija M 1 : 500
  - 4.2 Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov s predvideno parcelacijo M 1: 500
  - 4.3 Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve M 1:500; 1:1000
  - 4.4 Vzdolžni profil dostopne ceste M 1:250; 1:1000
  - 4.5 Prikaz lege objektov na zemljišču, razporeditev zelenih površin M 1:1000
5. Načrt ureditev javne infrastrukture:
  - 5.1 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - ureditev prometa M 1: 500
  - 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - zbirni načrt komunalne infrastrukture M 1:500
6. Varovana območja:
  - 6.1 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, varstvo kulturne dediščine, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1 : 750
7. Načrt parcelacije in lastništvo parcel
  - 7.1 Načrt parcelacije s prikazom lastništva M 1:250; 1:1000
  - 7.2. Načrt prikaza javnega dobra M 1: 750

#### 4.člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo,
2. Prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage,
4. Usmeritve,
5. Mnenja,
6. Elaborat ekonomike,
7. Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
8. Povzetek za javnost.

## **5. člen**

### **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelala družba Projekt Nova Gorica, Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, pod številko 16141, v novembru 2024.

## **6. člen**

### **(usklajenost OPPN z nadrejenimi akti)**

(1) OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki je pripravljen v skladu z usmeritvami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka (Uradni list RS, št. 79/10, 47/18 in 143/22) – v nadaljevanju Odlok o OPN Pivka.

(2) Glede na Odlok o OPN Pivka se območje OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki nahaja v podenotah urejanja prostora z oznako PI 12/4 in zahodni del PI 12/3.

(3) Območje OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki je opredeljeno kot območje delne prenove naselja s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj.: PNRP): območje centralnih dejavnosti z oznako CU in pretežno tipologijo objektov a-v v območju pEUP z oznako PI 12/4 in zahodni del PI 12/3.

(4) v območju pEUP PI 12/4 in zahodni del PI 12/3 je  $FZ_{max} = 20 \%$ ;  $FI_{max} = 1,2$ ;  $FOZP_{min} = 35 \%$ .

(5) Pri pripravi OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki je potrebno upoštevati skupne, posebne in podrobnejše usmeritve, določene z Odlokom o OPN Pivka za posamezno podenoto urejanja prostora, in sicer predvsem:

- na severnem delu območja (pEUP PI 12/4) se pri načrtovanju prostorskih ureditev upošteva stik lokacije z vaškim značajem sosednjega območja naselbinske kulturne dediščine Pivka – Vaško jedro (EID1-16019).
- v območju pEUP PI 12/3 in (pEUP PI 12/4) je maksimalno dopustna referenčna višina objekta skladno s PIP za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti z oznako CU, s tipom pozidave a-v., dopustne so tri in večstanovanjske stavbe, višina objektov je skladno z namensko rabo SSv, območje urbane večstanovanjske pozidave z mirnimi dejavnostmi. Za višinski gabarit je v primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP ali pEUP večje število etaž, dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP ali pEUP.

## **II. OBMOČJE OPPN**

## **7. člen**

### **(obseg območja OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PI 12/4 in zahodni del PI 12/3.

(2) Območje OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 2501 – Petelinje: 4257/7, 4257/8, 4257/5, 4269 - del, 4235/2 - del, 4235/18 - del, 4235/11 - del, 4248/9, 4248/8, 4268/4-del, 4268/5 in 4251/10.

(3) Površina območja OPPN znaša 9478,5 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na 5 prostorskih enot:

- PE1 – površine namenjene gradnji novih večstanovanjskih blokov s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- PE2 – dovozna pot in parkirišča za potrebe novih večstanovanjskih blokov,
- PE3 – parkirišča za potrebe večstanovanjskih objektov, zdravstvenega doma in obstoječih stanovanjskih blokov ob Kolodvorski cesti,

- PE4 – zelene brežine na zahodnem robu območja OPPN,
- PEKD – površine območja KD namenjene ureditvi zelenih površin in parkirišča s TP.

(5) Meje OPPN in prostorskih enot so določene v grafičnih načrtih št. 2.1 »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem«, 2.2. »Prikaz namenske rabe prostora« in 4.2 »Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov s predvideno parcelacijo«.

### **III. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

#### **8. člen**

##### **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

- (1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo potrebne infrastrukture.
- (2) Območje OPPN leži neposredno pod glavno železniško progo in pokopališčem na zahodni strani, v stiku s starim delom naselja Pivka na severni strani ter stanovanjskimi stavbami in zdravstvenim domom na vzhodni strani.
- (3) Območje OPPN se z dovozno potjo za motorna vozila ter s pločnikom za pešce navezuje na občinsko cesto – javno pot (odsek 816014) na severni strani in preko nje na središčni del naselja Pivka, na južni strani pa na dovozno pot (JP 816018 Kolodvorska cesta 24), ki se naveže na glavno cesto prvega reda G1 (odsek 0339). Območje OPPN se s peš potjo, ki poteka mimo zdravstvenega doma na vzhodni strani območja, navezuje na glavno cesto prvega reda G1 (odsek 0339).
- (4) Območje OPPN se po javnih poteh in po pločniku vzdolž glavne ceste navezuje na približno 200 metrov oddaljeno avtobusno postajališče v središču naselja Pivka ter na približno 600 metrov oddaljeno železniško postajo na južnem robu naselja.
- (5) V oddaljenosti pet minut hoje so od območja OPPN oddaljene vse družbene dejavnosti naselja Pivka.
- (6) Preko območja OPPN potekajo lokalni priključki vodovoda, v glavni cesti prvega reda G1 in občinski cesti - javni poti so vodovod in kanalizacija. Območje je na severnem, južnem in vzhodnem robu v stiku s telekomunikacijskimi vodi in elektrovi.

### **IV. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V OPPN**

#### **9. člen**

##### **(PNRP v območju OPPN)**

- (1) Območje OPPN za večstanovanjska bloka (v nadalj.: OPPN) je opredeljeno s PNRP z grafično oznako CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.
- (2) Opredelitev PNRP v območju OPPN je prikazana v grafični prilogi OPPN List 2.2: »Prikaz namenske rabe prostora«.

#### **10. člen**

##### **(dopustne dejavnosti)**

- (1) Na območju OPPN za večstanovanjska bloka so osnovne dejavnosti, v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti:

- J - Informacijske in komunikacijske dejavnosti
  - K - Finančne in zavarovalniške dejavnosti
  - M - Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
  - N - Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
  - Q – Zdravstvo in socialno varstvo
  - R – Kulturne razvedrilne in umetniške dejavnosti
  - T - Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo
- (2) Bivanje je dopustna dejavnost v vseh etažah v OPPN predvidenih stavb

## **11. člen**

### **(dopustni objekti)**

Po posameznih prostorskih enotah so dopustni objekti in dejavnosti v skladu s predpisi o razvrščanju objektov.

(1) Na območju prostorske enote PE1 so dopustne:

- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo otroška igrišča, parki, vrtovi in trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – zaščitne ograje na igriščih in oporni zidovi
- 32120 Urbana oprema
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti - samo sončne elektrarne
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak

(2) Na območju prostorske enote PE2 so dopustne:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste – samo javna pot s cestnimi priključki in križišči, prometno signalizacijo in opremo ter inštalacijami, parkirišče in pločnik za pešce
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – zaščitne ograje na igriščih in oporni zidovi
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti - samo sončne elektrarne
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki - zbirna in odjemna mesta komunalnih odpadkov

(3) Na območju prostorske enote PE3 so dopustne:

- 21122 Parkirišča izven vozišča – samo parkirišča ob objektu
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – zaščitne ograje na igriščih in oporni zidovi
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti - samo sončne elektrarne

(4) Na območju prostorske enote PE4 so dopustne:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – oporni zidovi

(5) Na območju prostorske enote PEKD so dopustne:

- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- 21122 Parkirišča izven vozišča – samo parkirišča ob objektu
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti - samo sončne elektrarne
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – oporni zidovi

(6) Na območju vseh prostorskih enot so dopustni:

- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, razen baznih postaj in telekomunikacijskih stolpov

(7) Dopustna so manjša odstopanja od predvidenih dopustnih objektov in dejavnosti, s katerimi se bistveno ne spreminja zasnova predvidene ureditve. Na prehodu med prostorskimi enotami so dopustni enakovredni posegi kot veljajo v sosednji enoti (kar je potrebno podrobneje opisati in utemeljiti v dokumentaciji DGD), v kolikor se v nadaljnjih fazah projekta pokaže potreba po prilagoditvah ureditvene zasnove, da bo izvedljiva načrtovana gradnja obeh večstanovanjskih objektov ob smiselnem upoštevanju vseh pogojev.

## **12. člen**

### **(skupni lokacijski pogoji za oblikovanje objektov in zunanjih površin)**

(1) Območja novih ureditev morajo biti oblikovana in povezana v skladno celoto, stavbe so oblikovane enostavno, geometrično čistih oblik in energetske varčno.

(2) Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo za posamezne objekte so določeni predvsem z gradbenimi mejami, te so prikazane v grafični prilogi »Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov s predvideno parcelacijo« (list 4.2.) Gradbena meja je črta, ki je novo načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali so od nje umaknjeni v notranjost zemljišča.

(3) Oblikovanje obodnih in notranjih zidov, škarp in ograj je poenoteno. Postavijo se lahko na razdalji 2 m od parcelne meje, oz. na parcelno mejo v kolikor se s tem strinja lastnik sosednje parcele.

(4) Potek površin, objektov, naprav in priključkov posamezne okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je možen v vseh prostorskih enotah, v skladu z rešitvami, ki so najbolj ustrezne s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, v kolikor z njimi soglašajo organi in organizacije, ki jih potek teh tras zadeva.

(5) Teren urejenih zelenih površin se sonaravno oblikuje, višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo ozelenjenih brežin v naklonu do max. 2:3, po potrebi se izvedejo podporni zidovi.

(6) Tlakovanje na zelenih površinah se oblikuje preprosto; posamezne materialne izvedbe naj bodo likovno poenotene, uporaba svetlečih materialov ni dopustna; dopustna barvna lestvica so nevpadljivi barvni odtenki kamna in zemlje.

## **13. člen**

### **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V prostorski enoti PE1 je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih blokov s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, v prostorski enoti PE2 je predvidena gradnja dovozne poti in parkirišč, v prostorski enoti PE3 je predvidena gradnja parkirišča za potrebe zdravstvenega doma in obstoječih stanovanjskih blokov ob Kolodvorski cesti, v prostorski enoti PE4 pa ureditev ozelenjenih brežin, v prostorski enoti PEKD je predvidena predvsem zazelenitev območja, izvedba parkirišč in transformatorske postaje.

(2) Bloka v prostorski enoti PE1 sta v prostor postavljena tako, da omogočata maksimalen izkoristek

zemljišča glede na potek dovozne poti in ležita neposredno ob njej. Bloka sta delno vkopana in orientirana v smeri sever - jug. Vhodi v objekte in dostava so predvideni z zahodne strani, neposredno s prometne zanke. Med blokoma in obstoječo večstanovanjsko pozidavo na vzhodni strani območja OPPN je oblikovan odprt prostor s skupnimi zelenimi površinami, pešpotmi, otroškimi igrišči in prostori za počitek stanovalcev. Na zelenih površinah je predvidena zasaditev visokoraslih dreves. Z drevesi se bo naselje vraslo v okolico, služila bodo tudi kot vizualna bariera za zagotovitev večje zasebnosti v stanovanjih. Omogočala bodo tako tvorjenje lokalnega hladu v poletnih mesecih, kot tudi zaščito objektov pred prekomernim ohlajevanjem zaradi vetra v zimskih mesecih.

(3) Za dostop do objektov je v prostorski enoti PE2 predvidena dovozna pot, ki se na eni strani navezuje na priključek na Kolodvorsko cesto pri zdravstvenem domu, na drugi pa na obstoječ priključek na lokalno cesto – Pot na Orlek. Ob dovozni poti so urejena parkirna mesta za stanovalce, vključno s parkirnimi mesti za invalide, ter objekta ekološkega otoka. Parkirišča se višinsko prilagajajo terenu in cesti. Na zahodni strani se nad parkirišči in cesto uredijo podporni zidovi, medtem ko se med obema parkiriščema na južni strani ureditve višino v čim večji možni meri premosti z ozelenjeno brežino. Ob parkirnih mestih, ki so nanizana ob cestni zanki, se zasadijo drevoredi, kjer je le mogoče.

(4) Na novo cestno zanko se navezuje tudi novo predvideno parkirišče za zdravstvenim domom v prostorski enoti PE3, ki je deloma namenjeno obiskovalcem območja urejanja ter stanovalcem obstoječih stanovanjskih blokov ob Kolodvorski, deloma pa potrebam zdravstvenega doma.

(5) Na zahodni strani območja OPPN nad opornimi zidovi se na preostali površini, ki meji na železnico in pokopališče (prostorska enota PE4), ohranja obstoječo vegetacijo in jo po potrebi dopolni z novo visoko vegetacijo. Zasaditve bodo v funkciji ločitvenega zelenja (vizualna in tudi zvočna bariera) med železnico in pokopališčem na eni strani in naseljem na drugi. Obenem bo zelenje preprečevalo plazenje brežine.

(6) V prostorski enoti PEKD je predvidena gradnja parkirišča in objekta glavne transformatorske postaje. Zasaditve bodo v funkciji ločitvenega zelenja (vizualna bariera) med starim vaškim jedrom na eni strani in novim naseljem na drugi.

(7) Zazidalna zasnova območja je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno ureditvena situacija«.

## **14. člen**

### **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

(1) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- stavbe za funkcionalno dopolnitev (samo nadstreški pred vhodi v stavbe in nad atriji pritličnih stanovanj, nadstrešnice nad parkirišči ob opornem zidu),
- pomožni objekt v javni rabi (samo grajena urbana oprema, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena vadbena oprema, pomožni cestni objekt: objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave),
- ograja (le za potrebe ograjevanja zunanjih površin otroških igrišč in atrijev pritličnih stanovanj, protihrupna ograja),
- podporni zid,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožni komunalni objekti v skladu z določili X. poglavja tega odloka, ki ureja pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (ekološki otok ter odjemno in prevzemno mesto za odpadke, transformatorska postaja).

- (2) Dopustna višina stavb za funkcionalno dopolnitev je do 3,5 m.
- (3) Ograje v območju OPPN ne smejo presegati višine 1,8 m in morajo biti oblikovane kot transparentne kovinske ali žičnate ograje. Dopustne so tudi žive meje iz avtohtone vegetacije.
- (4) Nadstreški pred vhodi v stavbe in nad atriji pritličnih stanovanj so lahko prosojni oziroma prozorni s kovinsko konstrukcijo.
- (5) Nadstrešnice nad parkirišči so lahko iz kovinske konstrukcije.
- (6) Podporni zidovi se prednostno ozelenijo z avtohtonimi popenjkami.
- (7) Na celotnem območju OPPN mora biti grajena in preostala urbana in mikrourbana oprema (npr. klopi, smetnjaki, drog javne razsvetljave ipd.) med seboj poenotena oziroma oblikovno usklajena.
- (8) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, oddaljeni najmanj 1,0 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Ograje se lahko postavijo do meje oziroma s soglasjem sosed na mejo sosednjih parcel. Dopustna je gradnja priključkov in GJI do meje sosednjih parcel, s tem da se z gradnjo ne posega po parcelni meji sosedu brez soglasja lastnika.

## **15. člen**

### **(pogoji za oblikovanje stavb)**

V prostorski enoti PE1 je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje stavb:

- arhitekturno oblikovanje stavb mora biti poenoteno,
- fasade stavb morajo biti oblikovane sodobno, s kvalitetnimi in trajnimi materiali, predvidene so kontaktne fasade s tankoslojnim zaključnim ometom, deli fasad bodo lahko poudarjeni ali drugače obloženi, predvidena so okna z odpiranjem po vertikalni in horizontalni osi, lahko se izvede zunanja protisončna zaščita, dopustne so barve fasad v belih, sivih ali zemeljskih tonih, signalne ali fluorescentne barve, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne, niso dopustne,
- strehe stavb so ravne in pohodne, na strehah je dopustna postavitve fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije ter sončnih modulov za pripravo tople sanitarne vode,
- klimatske in tehnične naprave na fasadah, izhodi na streho in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrti, klimatske naprave na fasadi niso vidno izpostavljene, postavijo se lahko na projektno določena mesta na balkonih ali fasadah in zastrejo z masko, tako da so fasade oblikovno poenotene.
- vse stavbe morajo imeti zagotovljen dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir,

## **16. člen**

### **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Zunanje površine v prostorski enoti PE1 se oblikujejo kot:

- parkovno urejene skupne površine z zelenicami, cvetličnimi gredicami, grmovnicami in drevesi skozi katere so speljane pešpoti,
- pešpoti skozi parkovno urejene skupne površine z navezavami na dovozno pot, parkirišče v prostorski enoti PE3 in na pot ob severni strani zdravstvenega doma izven območja OPPN,
- otroško igrišče z navezavo na pešpot in z možnostjo ograditve, senči se z drevjem,
- atrije pritličnih stanovanj je možno tlakovati, z možnostjo nadkritja ter možnostjo ograjevanja; projektne rešitve se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja – DGD,



(2) Zunanje površine v prostorski enoti PE2 se oblikujejo kot:

- asfaltirana površina dovozne poti in pločnika za pešce,
- asfaltirane parkirne površine z ustrezno zaščito pred odtekanjem olj v podtalje,
- nadstrešnice z ustreznimi nosilnimi elementi nad parkirišči ob strani dovozne poti, načrtovane tudi za postavitev elementov fotonapetostnega sistema,
- visoka vegetacija oziroma visokorasla drevesa v zelenici ob robu parkirišč na vzhodni strani,
- zelenice in nizke grmovnice ob robovih vozišča in pločnika.

(3) Zunanje površine v prostorski enoti PE3 se oblikujejo kot:

- asfaltirana dovozna površina,
- asfaltirane parkirne površine z ustrezno zaščito pred odtekanjem olj v podtalje,
- nadstrešnice z ustreznimi nosilnimi elementi nad parkirišči ob strani dovozne poti,
- visoka vegetacija oziroma visokorasla drevesa v zelenici ob robu parkirišč.

(4) Zunanje površine v prostorski enoti PE4 se oblikujejo kot:

- zasaditev brežin z grmovnicami in drevesi.

(5) Zunanje površine v prostorski enoti PEKD se oblikujejo kot:

- asfaltirane parkirne površine z ustrezno zaščito pred odtekanjem olj v podtalje,
- nadstrešnice z nosilnimi elementi nad parkirišči ob strani dovozne poti,
- zasaditev brežin z grmovnicami in drevesi.

(6) Predpisano drevesno zasaditev je treba izvajati z drevesi, listavci avtohtone vrste, z obsegom debla več kot 18 cm.

(7) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve«. Prikaz pozicij dreves, grmovnic, odprtih bivalnih površin in otroških igrišč se natančneje določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

## **17. člen**

### **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisni gabariti stavb so določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi mejami (GM), znotraj katerih so novogradnje dopustne.

(2) Gradbena meja je črta, ki predstavlja maksimalno velikost objektov vključno s fasado in je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo nadstreški, balkoni, senčila in zunanja požarna stopnišča. Izven gradbenih mej je dopustna tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.

(3) Gradbene meje so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 » Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov s predvideno parcelacijo« z opredeljenimi geokordinatnimi točkami obodne parcelacije in gradbenih parcel «.

## **18. člen**

### **(višinski gabariti)**

(1) V prostorski enoti PE1 je dopustna gradnja stavb z etažnostjo pritličje (P) + 6 nadstropij (N).

(2) Višina stavb je omejena na največ 25,0 m.

(3) Višina stavbe je razdalja med najnižjo koto stavbe v stiku s terenom in najvišjo točko stavbe. Dopustno višino stavbe lahko presegajo dimniki, odduhi, izpusti, izhodi na streho z nadstrešnicami, tehnične naprave, strojne inštalacije, dvigalni jaški, ograje in naprave elektronske komunikacijske

infrastrukture, ter fotonapetostne naprave, ki morajo biti v primeru preseganja višine venca od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino.

(4) Etaža je del stavbe med dvema stropoma, pri čemer se za etažo štejejo pritličje (P), nadstropja (N) ter mansarda (M) ali terasna etaža (T). Etažnost se meri od najnižje točke terena ob stavbi.

(5) Pritličje (P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,5 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.

(6) Nadstropje (N) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma nad pritličnim delom stavbe ter pod izkoriščeno podstreho, mansardo, terasno etažo ter ravno ali poševno streho.

(7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve«.

## **19. člen**

### **(višinske kote urejenega terena in pritličja stavb)**

(1) Višinske kote pritličja predvidenih stavb so:

- večstanovanjski blok I: 563,0 m nm,
- večstanovanjski blok II: 562,0 m nm.

(2) Višinske kote prvega nadstropja predvidenih stavb (vhodi v stavbe) so:

- večstanovanjski blok I: 566,0 m nm,
- večstanovanjski blok II: 565,0 m nm.

(3) Kote zunanjih ureditev morajo biti prilagojene kotam dostopne poti in uvozom na parkirna mesta, kotam obstoječega parkirišča pri zdravstvenem domu, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanjih ureditev na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba prilagajati kotam pritličja in prvega nadstropja stavb.

(4) Višinske kote terena so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno ureditvena situacija« in 4.3 »Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve«.

## **V. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN ZMOGLJIVOST OBMOČJA**

### **20. člen**

#### **(zmogljivosti območja)**

(1) Površina prostorske enote PE1 je 3.320,3 m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) stavb nad nivojem terena v prostorski enoti PE1 je največ 6188,0 m<sup>2</sup>.

(2) Površina prostorske enote PE2 je 3.073,1 m<sup>2</sup>.

(3) Površina prostorske enote PE3 je 995,9 m<sup>2</sup>.

(4) Površina prostorske enote PE4 je 1.072,1 m<sup>2</sup>.

(5) Površina prostorske enote PEKD je 1017,1 m<sup>2</sup>.

(6) BTP stavbe je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).

### **21. člen**

#### **(načrt gradbenih parcel)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na:

a) PE1 s podenotami:

- PE1/1: gradbena parcela večstanovanjskega bloka I, površina PE1/1 meri 1939,3 m<sup>2</sup>,
- PE1/2: južni del gradbene parcele večstanovanjskega bloka II površina PE1/2 meri 1064,6 m<sup>2</sup>,
- PE1/3: parcela ob SV delu gradbene parcele večstanovanjskega bloka II, površina PE1/3 meri 23,7 m<sup>2</sup>,
- PE1/4: parcela ob V delu gradbene parcele večstanovanjskega bloka II, površina PE1/4 meri 292,7 m<sup>2</sup>,

b) PE2 s podenotami:

- PE2/1: skupna gradbena parcela dovozne poti s parkirišči in ekološkimi otoki (SGPS), površina PE2/1 meri 2566,1 m<sup>2</sup>,
- PE2/2: gradbena parcela za južni uvoz na skupno dovozno pot do večstanovanjskih blokov, površina PE2/2 meri 175,2 m<sup>2</sup>,
- PE2/3: gradbena parcela za severni uvoz na skupno dovozno pot do večstanovanjskih blokov, površina PE2/3 meri 331,8 m<sup>2</sup>,

c) PE3:

- PE3/1: gradbena parcela javnega parkirišča za ZD in stanovanja, površina PE3/1 meri 995,9 m<sup>2</sup>,

č) PE4 s podenotami:

- PE4/1: parcela zelenih brežin na zahodnem robu območja OPPN, površina PE4/1 meri 926,1 m<sup>2</sup>,
- PE4/2: parcela zelenih brežin na jugu zahodnega roba območja OPPN, površina PE4/2 meri 118,2 m<sup>2</sup>,
- PE4/3: parcela zelenih brežin na severu zahodnega roba območja OPPN, površina PE4/3 meri 27,8 m<sup>2</sup>,

d) PEKD s podenotami:

- PEKD/0: severovzhodni vogal večstanovanjskega bloka II. površina PEKD/0 meri 134,1 m<sup>2</sup>,
- PEKD/1: severni del gradbene parcele večstanovanjskega bloka II površina PEKD/1 meri 575,9 m<sup>2</sup>,
- PEKD/2: gradbena parcela parkirišča večstanovanjskega bloka II, površina PEKD/2 meri 222,7 m<sup>2</sup>,
- PEKD/3: gradbena parcela TP, površina PEKD/3 meri 45,7 m<sup>2</sup>,
- PEKD/4: gradbena parcela uvoza na parkirišče, površina PEKD/4 meri 38,6 m<sup>2</sup>,

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu OPPN 4.2. »Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov s predvideno parcelacijo«. Mejne točke novih parcel so določene po ETRS koordinatnem sistemu in so priloga temu listu.

## **22. člen**

### **(javne površine)**

(1) Površine, namenjene javnemu dobremu, obsegajo zemljišča za:

- Severni uvoz - parcelo do povezovalne poti s parkirišči v PE2, površina PE2/3 meri 331,8 m<sup>2</sup>,
- Parkirišče za potrebe zdravstvenega doma, novo načrtovane stavbe in obstoječe stanovanjske bloke ob Kolodvorski cesti oziroma prostorsko enoto PE3, površina PE3/1 meri 995,9 m<sup>2</sup>,
- Južni uvoz - parcelo do povezovalne poti s parkirišči v PE2, površina PE2/2 meri 175,2 m<sup>2</sup>,
- Ploščad za TP, površina PEKD/3 meri 45,7 m<sup>2</sup>,
- Uvoz na parkirišče, površina PEKD/4 meri 38,6 m<sup>2</sup>.

(2) Površine, namenjene javnemu dobremu, obsegajo naslednje parcele v katastrski občini 2501 – Petelinje: 4257/7 – del, 4257/5 - del, 4268/4-del, 4268/5 in 4251/10.

(3) Površine, namenjene javnemu dobremu, merijo 1587,2 m<sup>2</sup>.

(4) Površine, opredeljene kot javno dobro, so določene v grafičnem načrtu št. 7.2 »Načrt prikaza javnega dobra«.

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **23. člen**

#### **(etapnost izvedbe)**

- (1) Prostorske ureditve se lahko izvedejo v več etapah.
- (2) Izvedba parkirišč za potrebe zdravstvenega doma in obstoječih stanovanjskih blokov ob Kolodvorski cesti oziroma vseh predvidenih ureditev v prostorski enoti PE3 predstavlja časovno neodvisno etapo.
- (3) Gradnja na območju urejanja OPPN se lahko izvaja postopoma v več etapah. Pri tem mora biti za potrebe vsake posamezne zaključene etape predhodno zgrajena vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura, vključno z zbirnim in odjemnim mestom odpadkov.
- (4) V kolikor se bo načrtovana gradnja izvajala po etapah je potrebno podrobno opredeliti in upoštevati, kaj vse je potrebno izvesti za funkcioniranje objektov 1. etape, da ne bi potem oviralo izgradnje objektov 2. etape. Gradnja 2. etape prav tako ne sme ovirati uporabe in funkcioniranje že zaključene 1. etape gradnje.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO UREJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **24. člen**

#### **(varstvo kulturne dediščine)**

- (1) Na robu območja OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki se nahaja naselbinska dediščina z EID 1-16019 Pivka – Vaško jedro in pokriva območje starega dela naselja Pivka.
- (2) Za registrirano kulturno dediščino veljajo kulturnovarstveni pogoji, kot jih določajo varstveni režimi območja. V čim večji meri se ohranja razmejitev oziroma odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi z njega).
- (3) Varstveni režim za registrirano naselbinsko dediščino določa ohranjanje naselbinske zasnove (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov), odnosi med posameznimi stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote), upoštevajo se kulturnovarstveni pogoji ZVKDS.
- (4) Med varovanim območjem in novejšim delom naselja Pivka, na JV strani, ki ga predstavljajo tudi višji večstanovanjski objekti, je zaradi varovanja teh vrednot predviden zelen nepozidan prostor. Ohraniti je potrebno jasno ločnico med starim delom naselja Pivka in novimi predeli, obenem se ohranja vizualno izpostavljena dominantna zvonika cerkve in pogled nanj.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

### **25. člen**

#### **(varstvo narave)**

1. V območju OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki se ne nahajajo naravne vrednote ali druga varovana območja s področja ohranjanja narave, ki bi imela na podlagi predpisov s področja varovanja narave poseben status.
2. Območje OPPN se nahaja na širšem vplivnem območju Krajinskega parka Pivška presihajoča jezera, ki se ureja z Odlokom o KP PPJ. Glede na lastnosti območja urejanja in načrtovane prostorske ureditve

izdelava konkretnih naravovarstvenih smernic ni potrebna.

3. Pri načrtovanju objektov in drugih ureditev ter izvedbi gradnje le teh je treba zagotoviti vse ukrepe, ki preprečujejo onesnaženja ter upoštevati vse splošne okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

## **26.člen**

### **(varstvo voda)**

1. Območje OPPN se ne nahaja na območju varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja.
2. Objekte je potrebno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje mesta Pivka v skladu z vsemi veljavnimi predpisi. Vse povozne površine morajo biti proti ostalemu terenu ločene z robniki, odvodnjavanje pa preko lovilcev olj speljano v skupno mestno kanalizacijo.

## **27. člen**

### **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Na podlagi predpisov o hrupu v naravnem in življenjskem okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se območje uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.
- (2) Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.
- (3) Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu železniške proge, v kolikor načrtovana protihrupna ograja ne bo zadoščala, je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom.
- (4) Tehnološke naprave stavb, ki povzročajo hrup (zunanje enote toplotnih črpalk, klimatskih naprav, prezračevalnih sistemov in podobno) morajo biti locirane tako, da za sosednje uporabnike niso moteči in na sosednjih parcelah ne povzročajo prekomerne ravni hrupa v okolju.
- (5) Hrupna gradbena dela smejo potekati le v dnevnem času, med 7. in 18. uro.

## **28. člen**

### **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

- (1) Pri načrtovanju razsvetljave ceste je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste.
- (2) Za ulično razsvetljavo se uporabi svetilke brez svetlobnega toka, ki seva v nebo. Uporabijo naj se svetilke, ki oddajajo toplo svetlobo brez modre barve (2700K ali manj).
- (3) Pri osvetljevanju objektov je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (4) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

## **29. člen**

### **(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke (ekološki otok) je predvideno v prostorski enoti PE2 ob parkiriščih in dostopni poti, za vsak večstanovanjski objekt se uredi ločeno zbirno prevzemno mesto, ki je zamreženo in omogoča zaklepanje.

(2) Zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke mora biti urejeno v skladu s predpisi o gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov.

(3) Zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov na javne površine, sosednje objekte, tla in podzemno vodo. Zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke mora biti na utrjeni površini z odtokom, zaščiten pred vremenskimi vplivi (nadstrešeno) ter vizualno zastrto in/ali ozelenjeno.

(4) Skupne odprte bivalne površine ob novih stavbah in pešpoti skozi parkovno območje morajo biti opremljene s koši za odpadke.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **30. člen (varstvo pred požarom)**

1. Zasnova varstva pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte je zasnovana na predpisanih protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe:

- zadostni nosilnosti konstrukcij za določen čas v primeru požara,
- stavbe morajo biti projektirane tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov,
- zadostni količini sredstev za gašenje v primeru požara (zunanji hidranti),
- zadostnemu številu dovozov in dostopov za intervencijska vozila do objektov,
- zagotavljanju prostih intervencijskih površin za potrebe objektov.

2. Za zagotovitev potrebne količine vode za gašenje požarov se uredita dodatni zunanji hidrantski lokaciji, z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode, ki v celoti pokrivata obravnavano območje.

3. V primeru uporabe gasilne pene za gašenje požara je potrebno peno zadržati na gorečem območju do razgradnje in preprečiti njeno iztekanje v kanalizacijski sistem.

4. Fotonapetostne sisteme in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

5. Poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti označene in urejene v skladu s predpisi, zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov in delovnih površin za intervencijska vozila.

### **31. člen (obramba)**

(1) Za del območja urejanja, ki se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo, visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

### **32. člen (potresna ogroženost)**

(1) Objekte je potrebno načrtovati potresno varno, upoštevati je potrebno podatke iz karte potresne nevarnosti. Območje OPPN je na Karti potresne nevarnosti Slovenije – projektnih pospeškov tal za povratno

dobo 475 let opredeljeno s projektnim pospeškom tal  $a_g=0,225$ , cona potresne ogroženosti je VII. Stopnja po MCS. Tem podatkom je potrebno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

### **33. člen** **(varstvo zaradi plazov in erozije)**

- (1) Na obravnavani lokaciji je bilo glede na terenske raziskave ugotovljeno, da se nosilna podlaga nahaja plitvo in da je teren stabilen. Upoštevati je potrebno dejstvo, da lahko pride do zastajanja meteorne vode, zato jo je potrebno po kanaletah odvajati na primerno mesto, da se izognemo plitvim zdrsom.
- (2) Urejeno mora biti odvodnjavanje meteornih voda z brežin z izcednicami ter drenažo v nivoju temelja zidov, z odvajanjem v mestno meteorno kanalizacijo.
- (3) Vse meteorne vode s streh, tlakovanih površin in drenaž je treba speljati v mestno meteorno kanalizacijo.
- (4) Vodoprepustnost raščenih tal ni zadostna za izvedbo ponikovalnic, odvajanje meteorne vode se vrši preko zadrževalnikov v skupno mestno meteorno kanalizacijo.

## **X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **34. člen** **(pogoji za prometno urejanje)**

- (1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti asfaltirane in utrjene na predpisano nosilnost ter morajo zagotavljati prevoznost, varnost stabilnost in ustrezno torno sposobnost, naklon ceste je lahko do največ 10%.
- (2) Cesta v območju OPPN je območje skupnega cestnega prostora. Dovolj se motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovarna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.
- (3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, peš površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejene tako, da so zagotovljeni neovirani dostopi ter vstopi in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi, v skladu s predpisi.
- (4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 5.1 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – ureditev prometa«.

### **35. člen** **(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

- (1) Območje OPPN je za motorni in kolesarski promet ter intervencijska in komunalna vozila dostopno iz Kolodvorske ceste preko obstoječe Poti na Orlek (JP 816014) in preko obstoječega dovoza na parkirišče zdravstvenega doma na južni strani (JP 816018). Peš dostopi so možni po pločnikih vzdolž dostopne poti ter preko podaljška dostopne poti na severni strani zdravstvenega doma.
- (2) Znotraj območja OPPN je predvidena cestna zanka med Potjo na Orlek in dovozom na parkirišče zdravstvenega doma, ob kateri so nanizana parkirišča za motorna vozila stanovanjskega območja.
- (3) Skupna dovozna cesta je urejena kot cestni koridor skupne širine 6,0 m, prometni prostor je načrtovan kot prometna površina, kjer ni delitve glede na različne uporabnike prostora, temveč vsi udeleženci souporabljajo vso površino, pri čemer imajo pešci prednost.

### **36. člen**

#### **(mirujoči promet)**

- (1) Znotraj območja OPPN je predvideno parkiranje na nivoju terena vzdolž predvidene dovozne poti v prostorski enoti PE2 in parkiranje na nivoju terena na povečanem parkirišču zdravstvenega doma v prostorski enoti PE3.
- (2) Za potrebe mirujočega prometa je treba na parkirišču vzdolž dovozne poti v prostorski enoti PE2 zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, to je 1,5 parkirnih mest/stanovanje, dodatno pa še 10% za obiskovalce, v skladu z OPN Pivka.
- (3) Na povečanem parkirišču zdravstvenega doma v prostorski enoti PE3 je 22 parkirnih mest namenjenih zdravstvenemu domu ostala pa novim večstanovanjskim objektom in obstoječim stanovanjskim blokom ob Kolodvorski cesti.
- (4) Za določitev števila parkirnih mest za vozila funkcionalno oviranih oseb je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

### **37. člen**

#### **(peš in kolesarski promet)**

- (1) Znotraj območja OPPN so urejeni pločniki za pešce v širini vsaj 1,2 metra vzdolž dovozne poti v prostorski enoti PE2 in pešpoti v prostorski enoti PE1 v širini vsaj 1,5 metra.
- (2) Pešpoti v prostorski enoti PE1 se načrtujejo v ustreznem naklonu, ki omogoča uporabo in dostop do objektov tudi funkcionalno oviranim osebam na vozičkih.
- (3) Kolesarji vozijo po dovozni poti po vozišču za motorni promet, ki ga enakovredno uporabljajo vsi uporabniki, pri čemer imajo pešci prednost.

### **38. člen**

#### **(dovoz intervencijskih vozil)**

- (1) Intervencijska vozila bodo uporabljala javno dovozno pot (in utrjeno pešpot) med javno dovozno potjo na severu in potjo ob severni strani zdravstvenega doma izven območja OPPN oziroma razširjenim parkiriščem zdravstvenega doma v prostorski enoti PE3 na jugu.
- (2) Skupna dovozna cesta in njeni priključki na javno cestno omrežje morajo ustrezati pogojem za vožnjo tovornih motornih vozil z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

### **39. člen**

#### **(splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)**

- (1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:
  - načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, daljinsko ogrevanje preko toplovoda in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
  - v kolikor daljinsko ogrevanje preko toplovoda ob izgradnji še ne bo vzpostavljeno, se dopušča izvedba ogrevanja večstanovanjskih objektov na alternativen, stroškovno upravičen način skladen z zakonodajo in standardi,



- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetske in elektronske komunikacijske vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.

(2) Ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 5.2 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - zbirni načrt komunalne infrastrukture«

#### **40. člen**

##### **(vodovodno omrežje)**

- (1) Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Pivka, to poteka ob severnem robu obravnavanega območja OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki.
- (2) V območju OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki se bo dogradilo novo vodovodno omrežje prvenstveno v okviru površin načrtovane javne dovozne poti, oziroma javno dostopnih površin.
- (2) Stavbe na območju OPPN je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na javni vodovodni sistem. Za priključitev se zgradijo vodovodni priključki z vodomeri. Vodomerni jaški morajo biti na vedno dostopnem mestu v bližini ceste na gradbenih parcelah stavb.
- (3) Pri načrtovanju in gradnji objektov morajo biti upoštevana vsa določila veljavnih predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo.

(4) Ob območju urejanja se na vzhodni strani nahaja podzemni hidrant. Zagotoviti je potrebno predpisano požarno zaščito objektov. Območje bo opremljeno z vodovodnim omrežjem in dodatnimi nadzemnimi javnimi hidranti razporejenimi glede na zahteve veljavnih predpisov.

(5) Pred pridobitvijo dovoljenja za posamične posege v prostor si je med izvedbo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje pristojnega upravljalca in mnenja na projektne rešitve.

#### **41. člen** **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) V neposredni bližini območja obravnave poteka javno ločeno kanalizacijsko omrežje, ki zbira in odvaja fekalne in meteorne vode.

(2) V območju OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki je načrtovana izgradnja novega ločenega sistema odvajanja odpadnih voda s priključitvijo v mestno kanalizacijsko omrežje.

(3) Stavbe na območju OPPN se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje. Priključki na javno kanalizacijo se izvedejo v revizijskih jaških, ki so locirani na javno dostopnih površinah.

(4) Drenažne in zaledne vode se skupaj z meteorno vodo odvajajo v javni kanalizacijski sistem preko zadrževalnikov, dimenzioniranih skladno z največjo pričakovano količino padavin.

(5) Meteorne vode utrjenih asfaltiranih površin se vodijo preko separatorja ogljikovodikov v meteorno kanalizacijsko omrežje odvajanja padavin. Separator je potrebno dimenzionirati za očiščenje eventualno onesnaženih padavinskih voda. Z vgradnjo lovilnikov olj in z usedalniki peska se prepreči možnost morebitnega onesnaženja padavinske kanalizacije z olji in peski.

#### **42. člen** **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Na centralnem območju mesta Pivka se izven območja urejanja nahaja podzemno in nadzemno nizkonapetostno in podzemno srednje napetostno omrežje, ki se napaja iz TP Center. Na območju obravnave še ni elektroenergetskega omrežja.

(2) Načrtovana je dograditev elektroenergetskega omrežja na območju urejanja in postavitve nove TP skladno s pogoji upravljalca ter ureditev nizkonapetostnega kablovoda do načrtovanih objektov. Nov srednjenapetostni kablovod za povezavo nove TP z obstoječim se predvidi v podzemni izvedbi trase, ki poteka v okviru javne ceste Poti na Orlek in preko Kolodvorske ceste do lokacije novega kabskega jaška na parc. št. 4148/2 k.o. Petelinje. Nizkonapetostno omrežje se prednostno načrtuje v trasah predvidenih cest in pločnikov.

(3) Razdelilne in priključne merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. Priključki se natančneje obdelajo v projektih za izvedbo.

(4) Načrtovana je postavitve fotonapetostnega sistema, ki bo skladno z veljavnimi predpisi nameščen na nadstrešnicah parkirišč. Sestavljajo ga fotonapetostni paneli ter baterijski hranilnik z elektronskim pretvornikom. Sistem postavljen na nadstrešnicah se predvidi vezan na novo predvideno TP.

(5) Skladno z željo naročnika se na strehah obeh predvidenih večstanovanjskih objektov predvidi površina za postavitve fotonapetostnih sistemov, ki jih prav tako sestavljajo fotonapetostni paneli ter baterijski hranilnik električne energije z elektronskim pretvornikom.

(6) Polnilnice za električna vozila se predvidijo skladno z veljavnimi predpisi. Pod načrtovano nadstrešnico parkirišča se predvidijo kot prostostoječe polnilnice za potrebe polnjenja električnih vozil,

s predpisano nazivno močjo po polnilnici. Polnilnice se napajajo iz zato predvidenega priključno merilnega mesta.

#### **43. člen**

##### **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

- (1) Mestno jedro Pivke je opremljeno z razvejanim telekomunikacijskim omrežjem v zemeljski, kot tudi nadzemni izvedbi.
- (2) V območju OPPN za večstanovanjska bloka je predvidena ureditev telekomunikacijskega in optičnega omrežja in priključitev nanj v skladu z veljavnimi predpisi.
- (3) Na celotnem območju OPPN se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju in sicer na podlagi Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) in v skladu z 2. odstavkom 57. člena Direktive 2018/1972/EU in izvedbeno uredbo Komisije (EU) 2020/1070.
- (4) Ob vzhodni strani meje območja poteka telekomunikacijska kabelska kanalizacija, na katero se priključi načrtovano telekomunikacijsko kanalizacijo v območju OPPN za večstanovanjska bloka. Trasa telekomunikacijskih naprav je načrtovana v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo. Priključki se natančneje obdelajo v projektih za izvedbo.

#### **44. člen**

##### **(ogrevanje objektov in toplovod)**

- (1) V mestnem jedru Pivke je že deloma že zgrajen sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso, na katerega so že priključeni večji odjemalci toplotne energije. Biomasna kotlovnica se nahaja v sklopu večnamenskega središča Krpanov dom.
- (2) Toplovodno omrežje za potrebe območja obravnave OPPN se izvede iz smeri severa proti jugu z navezavo na že načrtovano toplovodno omrežje, predvideno na vzhodni strani območja.
- (3) Toplovodno omrežje, ki bo omogočalo distribucijo toplotne energije do objektov znotraj območja obravnave OPPN ter objektov izven območja obravnave OPPN, se prednostno gradi v območju druge predvidene javne gospodarske infrastrukture. Priključki se natančneje obdelajo v projektih za izvedbo.
- (4) Toplotna energija se bo za potrebe oskrbe območja obravnave OPPN proizvajala na lokaciji, ki jo določi upravljalca.
- (5) Potek koridorja toplovodnega omrežja je predviden po javno dostopnih površinah na vzhodni strani območja obravnave OPPN za večstanovanjska bloka.

#### **45. člen**

##### **(ulična razsvetljava)**

- (1) V območju OPPN za večstanovanjska bloka je načrtovana izvedba ulične razsvetljave, ki se izvede ob robu načrtovane javne ceste ter ob peš povezavah skozi zeleno območje.
- (2) Svetilke znotraj cone bodo nameščene na kovinskih drogovi in pod predvidenimi nadstrešnicami parkirišč, ki služijo za postavitve javne razsvetljave za osvetljevanje poti in parkirišč.
- (3) Na območju javno dostopne ceste in parkirišč se morajo pri načrtovanju ulične razsvetljave upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Predvidi se minimalna osvetljenost pešpoti in ustrezna osvetljenost križišč. Razsvetljava ne sme osvetljevati večstanovanjskih objektov.

(4) Za osvetljevanje se lahko uporabijo le zasenčena svetila, ki ne bodo povzročala svetlobnega onesnaževanja nad vodoravnico. Svetilke se predvidi usklajene z urbano opremo občine in zahtevami upravljalca JR.

## **XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

### **46. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna odstopanja pri višinski regulaciji terena in višinskih kotah pritličja:

- pri višinskih kotah pritličij in zunanjih ureditev pri vseh v objekte so v razumnih okvirih dopustna odstopanja ob podrobnejši utemeljivi v tehničnem poročilu dokumentacije DGD, v kolikor se v nadaljnjih fazah projekta ugotovi, da zaradi definirane višinske kote ni možno zagotoviti skladnosti z vsemi predpisi na področju projektiranja.

(2) Dopustna odstopanja pri vseh in dostopih v stavbe:

- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo.

(3) Dopustna odstopanja od parcelacije in zakoličbe:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
- koordinate zakoličbenih točk regulacijskih črt lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah.

(4) Dopustna odstopanja velikosti prostorskih enot in gradbenih parcel:

- pri parcelaciji OPPN so dopustna odstopanja od površin prostorskih enot in gradbenih parcel, če so ta skladna s projektno rešitvijo,
- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od mej in površin gradbenih parcel, namenjenih gradnji objektov, pod pogojem, da ni posegov v površine namenjene javnemu dobru,
- dopustna so odstopanja točk obodne parcelacije in zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

(5) Dopustna odstopanja pri okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih ureditvah:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Dopusten je tudi drugačen način ogrevanja, v kolikor ob izgradnji blokov še ne bo zagotovljena možnost priključitve na načrtovani toplovod. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

(6) Dopustna odstopanja pri umeščanju ekoloških otokov in transformatorske postaje v prostor:

- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke – ekoloških otokov je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

(7) Dopustna odstopanja pri umeščanju otroških igrišč v prostor:

- otroška igrišča se lahko premikajo znotraj prostorske enote v katero so umeščena.

(8) Dopustna so manjša odstopanja od predvidenih ureditev (potrebno jih je podrobneje opisati in utemeljiti v dokumentaciji DGD), s katerimi se bistveno ne spreminja zasnova predvidene ureditve.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **47. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci OPPN naslednje obveznosti:

- (1) promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (2) zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.
- (3) zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje morebiti poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav.
- (4) v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena.
- (5) v času izvedbe krajinsko arhitekturnih ureditev in zasaditev je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.
- (6) gradbeni odpadki se morajo na gradbišču začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa je treba ravnati tako, da jih je mogoče predati v nadaljnjo obdelavo.
- (7) pri ravnanju z zemeljskim izkopom je treba upoštevati določila predpisa, ki ureja ravnanje z gradbenimi odpadki, in predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov.
- (8) v primeru začasnega skladiščenja viška zemeljskega izkopa je treba začasno skladišče urediti tako, da se ne pojavlja erozija, da ni oviran odtok zalednih voda in da z območja začasnega skladiščenja niso možne emisije prašnih delcev v zrak (začasno skladiščen zemeljski izkop je treba vlažiti in prekrivati ali zaslanjati pred vplivi vetra).

### **48. člen (posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- (1) odstranitev naprav in objektov.
- (2) vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.
- (3) vzdrževalna dela in rekonstrukcije stavb ter pripadajočih ureditev.
- (4) prizidave v okviru dopustnih kapacitet in gabaritov, ki jih določa ta odlok.
- (5) obnova fasadnega plašča stavb.
- (6) postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN.
- (7) dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin, če je ohranjena zasnova zunanje ureditve.
- (8) spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, čeje na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število PM in odprtih bivalnih površin.

**49. člen**  
**(posegi v veljavni OPPN)**

Z uveljavitvijo tega OPPN preneha veljavnost določil Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje središča Pivke (Uradni list RS št. 62/2013) na naslednjih parcelah v katastrski občini 2501 – Petelinje: 4257/7, 4257/8, 4257/5, 4269-del, 4235/2-del, 4235/18-del, 4235/11-del, 4248/9, 4248/8, 4268/4-del, 4268/5, 4251/10 in 4251/11 oziroma del, ki ga je opredeljeval EUP PI SR 04 SB.

**XIII. KONČNE DOLOČBE**

**50. člen**  
**(hramba in vpogled)**

OPPN za večstanovanjska bloka je izdelan v digitalni obliki in tiskan v štirih (4) izvodih v analogni obliki. OPPN za večstanovanjska objekta v analogni in digitalni obliki se hrani na sedežu Občine Pivka in je dostopen javnosti skladno z zakonom. OPPN je skladno z zakonom z dnem njegove uveljavitve posredovan Upravni enoti Postojna.

**51. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Številka: .....

Pivka, dne ....

Župan  
Občine Pivka  
*Robert Smrdelj*