

Občina Cerknica | Cesta 4. maja 53 | SI - 1380 Cerknica
Tel: (01) 70 90 610, Fax: (01) 70 90 633



**Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o zazidalnem načrtu
obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C – SKRAJŠANI POSTOPEK**



OBČINA
CERKNICA

CESTA 4. MAJA 53
SI-1380 CERKNICA
TELEFON 01 7090 610
TELEFAKS 01 7090 633
INFO@CERKNICA.SI
WWW.CERKNICA.SI

Številka: 3500-0004/2024

Datum: 26.3.2026

OBČINSKI SVET
OBČINE CERKNICA

ZADEVA:	Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o zazidalnem načrtu obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C; kratek postopek – krajše: SD ZN – Za mlinom
ID PIS:	4648
NAMEN:	Obravnava in sprejem Odloka
PRAVNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none">- 124. člen v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)- 17. člen Statuta občine Cerknica (Ur. list RS, št. 2/17 UPB-1, 26/25)
PREDLAGATELJ:	Marko Rupar - župan Občine Cerknica
GRADIVO PRIPRAVILI:	Tamara Klepac Sterle univ. dipl. ing. arh. – občinska urbanistka Maja Burkeljca, univ. dipl. ing. arh., AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o.
POROČEVALKI:	Tamara Klepac Sterle univ. dipl. ing. arh. – občinska urbanistka Maja Burkeljca, univ. dipl. ing. arh., AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o.
MATIČNO TELO:	Odbor za okolje in infrastrukturo
PREDLOG SKLEPA:	Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o zazidalnem načrtu obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (SD ZN – Za mlinom)

O b r a z l o ž i t e v:

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerknica (Uradni list RS, št. 48/12, 58/13, 1/14, 76/14, 38/16, 67/18, 101/20, 121/21-pop, 19/24, 13/25, 44/25 - TP – v nadaljevanju: OPN Cerknica) območje SD ZN »Za Mlinom« opredeljuje kot del enote urejanja prostora z oznako CE 38 z namensko rabo prostora območja stavbnih zemljišč z grafično oznako »S« in s podrobnejšo namensko rabo prostora stanovanjske površine z grafično oznako »SS« z obveznostjo izdelave OPPN.

Območje SD ZN »Za Mlinom« predstavlja le manjši del območja Zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C (Ur. list RS, št. 16/94 in 17/06), ki skupaj obsega cca. 2,4 ha.

Območje Zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C (vključno z območjem SD ZN »Za Mlinom«) se nahaja na ravninskem delu v bližini vodotoka Cerkniščica na povprečni nadmorski višini 570 m n.v. metrov na stičišču med območjem:

- enodružinske stanovanjske gradnje na griču pod cerkvijo Sv. Roka (struktura drobnih gabaritov in višinskih gabaritov P+ M oz. P + 1 severozahodno od območja;
- poslovnih objektov s servisnimi objekti in površinami gospodarske javne službe »Komunala Cerknica« jugozahodno od območja (struktura srednjih gabaritov);
- športno-rekreacijskih površin severovzhodno od območja in
- stanovanjskih površin (struktura drobnih gabaritov in višinskih gabaritov P+ M oz. P + 1 z izjemo strukture srednjih gabaritov doma za starejše) onkraj vodotoka jugovzhodno od območja.

Razlog za pripravo SD ZN »Za Mlinom« je ukinitve režima varovane stavbne dediščine – Šerkov mlin, s čimer se lahko načrtuje nove prostorske ureditve v prostoru. V prostorske aktu SD ZN »Za Mlinom« se zato opredeli ustrezne lokacijske pogoje.

2. OBMOČJE UREJANJA IN PREDMET NAČRTOVANJA

Območje SD ZN »Za Mlinom« obsega cca. 0,3 ha in sicer so to zemljišča s parc. št.: *84/2, 257/1, 257/2, 275/3, 257/4 in 2746/12, vse k.o. Cerknica (1676) in predstavlja le manjši del območja Zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C (Ur. list RS, št. 16/94 in 17/06), ki obsega v celoti cca. 2,4 ha.

Območje SD ZN »Za Mlinom« je glede na lastniško stanje večinoma v zasebni lasti in sicer so zemljišča s parc. št.:

- *84/2, 257/1 in 257/2, vse k. o. Cerknica (1676) v upravljanju pobudnika (dediščina);
- 257/4 k. o. Cerknica (1676) v lasti druge fizične osebe;
- 275/3 in 2746/12, obe k. o. Cerknica (1676), v lasti občine Cerknica.

Območje Zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici - cona 2C na severozahodni strani meji na regionalno cesto R3-643/1362, na jugovzhodni strani na regulirano strugo Cerkniščice, na severni strani na obstoječi športni park in na južni strani na Komunalno podjetje Cerknica. Mikrolokacijo območje predstavljajo zelene površine ter opuščeni objekti Šterkovega mlina, ki je v preteklosti izpolnjeval pogoje varovane kulturne dediščine (stavbna dediščina).

3. OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB

S SD ZN »Za Mlinom« se načrtuje novogradnja eno ali dvostanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA, posledično preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6 ter ureditev dodanih javnih parkirnih mest na severni strani napajalne ceste na gradbeni parceli z oznako P14 (ob ohranitvi enostranskega pločnika); več v prilogi Opis prostorskih ureditev

4. POSTOPEK

Zasebni pobudniki so v juliju 2024 na Občino Cerknica podali Pobudo za pripravo sprememb in dopolnitev ZN – Za mlinom. V avgustu 2024 je bilo pridobljeno mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave o oceni verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. Ocenjujejo, da SD ZN – Za mlinom verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja, zato menijo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni potrebno izvesti.

Ključne faze pri pripravi OPPN:

1. faza – mnenje ZRSVN (avgust 2024)
1. faza – sklep o pripravi (oktober 2024)
3. faza – izdelava osnutka (avgust – oktober 2024)
4. faza – pridobivanje prvih mnenj (december – januar 2024/25), z izjemo mnenja DRSV, ki je bilo pridobljeno septembra 2025
5. faza – izdelava dopolnjenega osnutka in priprava gradiva za JR (oktober – november 2025)
6. faza – javna razgrnitev in javna obravnava (15. 12. 2025 do 15. 1. 2026)
7. faza – priprava predloga (marec 2026)
9. faza – obravnava na OS (april 2026)
12. faza – objava v Uradnem listu RS

V času javne razgrnitve in javne obravnava smo prejeli le eno pripombo, ki se je nanašala na jasnejšo opredelitev dopustnosti gradnje pomožnih stavb, ki smo jo upoštevali.

V skladu s 107. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Cerknica UPB-1 (Ur. list RS, št. 2/17, 26/25) se spremembe in dopolnitve nebistvenih delov prostorskega akta lahko sprejme z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami poslovnika občinskega sveta, ki urejajo drugo obravnavo odloka. V konkretnem primeru gre za nebistvene spremembe, zato predlagamo sprejem dokumenta v eni obravnavi.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Sprejem sprememb in dopolnitev odloka nima finančnih posledic na proračun Občine Cerknica.

6. PREDLOG

Menimo, da je dopolnitev prostorskega akta pripravljena v skladu z realnimi okoliščinami na območju ZN in spoštuje osnovni urbanistični koncept. V skladu z navedenim Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme predlog dokumenta in na ta način omogoči gradnjo stanovanjske stavbe.

Pripravila:
Tamara Klepac Sterle
Občinska urbanistka

Marko Rupar
župan

Priloge:

1. Predlog odloka – amandmajska oblika
2. Čistopis
3. Opis prostorskih ureditev
4. Značilna grafika

- Ostala gradiva na povezavi: <https://www.cerknica.si/act/82239>

POSREDUJE SE:

- Občinskemu svetu
- Odboru za okolje in infrastrukturo

VLOŽI SE:

- spis postopka

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 18. člena Statuta Občine Cerknica (Uradni list RS, št. 77/16) je Občinski svet Občine Cerknica na ____ . redni seji, dne _____, sprejel

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH št. 2 ODLOKA

O SPREMEMBI ZAZIDALNEGA NAČRTA OBRTNE CONE »ZA MLINOM« V CERKNICI – CONA 2C

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Spremembe in dopolnitve št. 2 Odloka o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici – cona 2C – v nadaljevanju: SD ZN »Za Mlinom«, ki spreminja vsebino Odloka o spremembah zazidalnega načrta obrtne cone »Za Mlinom« v Cerknici – cona 2C (Uradni list RS, št. 16/94, 17/06) – v nadaljevanju: ZN »Za Mlinom«.

(2) SD ZN »Za Mlinom« je pod številko projekta 2024-020-OPPN izdelal arhitekturni biro AUO V prostoru, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka.

(3) SD ZN »Za Mlinom« se nanaša na novelacijo lokacijskih pogojev in ukrepov zemljiške politike v območju, ki je z ZN »Za Mlinom« opredeljeno kot del funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture z oznako FCA: gradbeni parceli z oznako A3, A6 (del) in P15 ter na manjši del funkcionalne celote prometne infrastrukture z oznako FCP: gradbeno parcelo z oznako P14.

(4) Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je z mnenjem št. 3563-0341/2024-2, z dne 1. 8. 2024, ocenil, da v postopku priprave SD ZN »Za Mlinom« ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.

(5) SD ZN »Za Mlinom« se v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 4648.

II. VSEBINA IN OBLIKA SD ZN »ZA MLINOM«

2. člen

(vsebina in oblika SD ZN »Za Mlinom«)

(1) SD ZN »Za Mlinom« vsebujejo tekstualni del, grafični del in spremljajoče gradivo. Izdelane so v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del SD ZN »Za Mlinom« vsebuje odlok o SD ZN »Za Mlinom« in obsega naslednja poglavja:

- uvodne določbe;
- vsebino in obliko SD ZN »Za Mlinom«;
- spremembe in dopolnitve odloka o SD ZN »Za Mlinom«;
- končne določbe.

(3) Grafični del SD ZN »Za Mlinom« obsega:

- list 1: Prikaz lege območja SD ZN »Za Mlinom« v grafičnem delu izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Cerknica, merilo 1:2000;
- list 2.1: Prikaz lege območja SD ZN »Za Mlinom« na geodetskem načrtu in digitalnem ortofoto posnetku s prikazom gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 4 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Lega prostorske ureditve v širšem območju;
- list 2.2: Prikaz umestitve načrtovane prostorske ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:500;
- list 3: Prikaz območja SD ZN »Za Mlinom« in opredelitev EUP in PNRP, merilo 1:500;
- list 4: Načrt GP s tehničnimi elementi za zakoličbo GP in prikazom javnega dobra, merilo 1:500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 10 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Načrt gradbenih parcel;
- list 5.1: Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja in tlorisni ter višinski gabariti, merilo 1:500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 5 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Arhitektonsko zazidalna situacija);
- list 5.2: Prikaz funkcionalnih in oblikovalskih rešitev, merilo 1:500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 6 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Funkcionalne in oblikovalske rešitve);
- list 5.3: Prikaz ureditve zelenih površin, merilo 1: 500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 9 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Ureditve zelenih površin;
- list 5.4: Prikaz lege objektov na zemljišču - regulacijski elementi in odmiki s tehničnimi elementi za zakoličbo osnovnih regulacijskih elementov, merilo 1: 500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 11 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Tehnični elementi za zakoličbo objektov;
- list 6.1: Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev glede poteka omrežij prometne javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo, merilo 1: 500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 7 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Idejne rešitve prometnega omrežja;
- list 6.2: Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev glede poteka omrežij gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo, merilo 1: 500; ki v območju SD ZN »Za Mlinom« spreminja vsebino lista št. 8 grafičnega dela ZN »Za Mlinom«: Idejne rešitve komunalnih naprav;
- list 7: Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev za varovanje zdravja, celostno ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja, ohranjanje narave, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom ter za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov, merilo 1: 500.

(4) Spremljajoče gradivo SD ZN »Za Mlinom«:

- izvleček iz hierarhično višjega PA, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev;
- izhodišča za pripravo PA (projektant arhitekturni biro AUO V prostoru, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., št. proj. 2024-020-OPPN, junij 2024);
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve PA: Geodetski načrt (izdelovalec GEOTRIS - geodetske storitve, Željko Turk s.p., št. proj. 126/2024, avgust 2024);
- Hidrološka hidravlična študija za SD ZN obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C

(izdelovalec Urban Čepon s.p., št. H8-9-2025, oktober 2025);

- Geološko poročilo o možnosti gradnje in odvajanja meteorne vode na območju parcele št. *84/2, k.o. Cerknica (izdelovalec Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. proj.: geološko poročilo Cerknica IV/2025, april 2025);
- smernice ter mnenja nosilcev urejanja prostora;
- obrazložitev in utemeljitev PA;
- povzetek za javnost.

3. člen

(uporabljeni izrazi)

(1) Izrazi uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

- **Gradbena parcela (GP)** je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji ali je načrtovan objekt, vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu.
- **Klet** je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in so v celoti ali delno pod nivojem terena.
- **Obstoječi objekt** je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati.
- **Pomožni objekt** je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostoječi ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi priključki na GJI; ko sta določena obseg in velikost GP, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi glavnega objekta. Pomožni objekt lahko predstavlja manj zahteven objekt, nezahteven ali enostaven objekt.
- **Regulacijski elementi** so urbanistični elementi, ki jih v prostorskem načrtovanju uporabljamo za usmerjanje gradnje v naseljih. Razvrščajo se v več skupin: osnovni regulacijski elementi, regulacijski elementi prehodnosti prostora, regulacijski elementi zelenega sistema in regulacijski elementi urbanističnega oblikovanja.

Osnovni regulacijski elementi:

- **gradbena linija (GL)** je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;
- **gradbena meja (GM)** je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele;
- **Vegetacija** so drevesa, grmi in vzpenjavke z olesenelimi nadzemnimi deli.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

(3) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, ki označujejo posameznike in ki so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

4. člen

(obseg območja SD ZN »Za Mlinom«)

(1) Območje SD ZN »Za Mlinom« obsega skupaj 0,24 ha in sicer zemljišča s parc. št.: *84/2, 257/1, 257/2, 275/3, 257/4 (del) in 2746/12, vse k.o. Cerknica (1676).

III. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O SD ZN »ZA MLINOM«

5. člen

Besedilo druge alineje 6. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »II. FUNKCIONALNE REŠITVE IN NAMEMBNOST OBMOČJA« se v celoti črta in nadomesti z:

»- odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina,«.

6. člen

Besedilo 1. točke 9. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVNE REŠITVE OBJEKTOV IN NAPRAV« se v celoti črta in nadomesti z:

»1. Severozahodni del – funkcionalna celota stanovanjske stavbne strukture FCA

Funkcionalna celota se nahaja med regionalno cesto in notranjo napajalno cesto. Obsega sedem gradbenih parcel od katerih sta dve že pozidani (A1 in A2), tri na katerih se načrtuje novogradnja stanovanjskih stavb (A4, A5 in A6), ena na kateri se načrtuje odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina in novogradnja stanovanjske stavbe (A3) ter ena na kateri se načrtuje ohranitev zelenih površin (P15).

Na gradbenih parcelah A1 in A2 se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe. Na gradbeni parceli A3 se načrtuje odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina in novogradnja stanovanjske stavbe tlorskih dimenzij najmanj 13,5 m x 8,5 m oziroma 18,0 m x 10,0 m, najmanjšega vertikalnega gabarita določenega z najmanjšo višino slemena 8,00 m nad koto načrtovanega gotovega terena ob stavbi oziroma P + M. Na gradbenih parcelah A4 in A5 sta načrtovani novi stanovanjski stavbi tlorskih dimenzij 18,0 m x 10,0 m + 12,0 m x 10,0 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M oziroma (K) + P + 1 + M. Na gradbeni parceli A6 je načrtovana nova stanovanjska stavba tlorskih dimenzij 18,0 m x 10,0 m, vertikalnega gabarita P + M oziroma P + 1 + M. Na gradbenih parcelah A3 in A6 je za novogradnje stanovanjskih stavb najnižja dopustna kota načrtovanega gotovega terena in najnižja dopustna kota pritličja 569,00 m n.v. oz. min. 568,93 m n.v.. Strehe načrtovanih novih stavb so dvokapnice s smerjo slemena SZ – JV, z naklonom strešin 30°– 42°, s strešno kritino opečne ali sive barve.

Stanovanjskima stavbama na gradbenih parcelah A1 in A2 je dovoljena gradnja dozidav, ki ne sme presegati 30% že pozidane površine obstoječe osnovne stavbe, ter nadzidave do vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M. Na gradbenih parcelah A1, A2, A3, A4, A5 in A6 je dovoljena tudi gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe, v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe, ograj, pomožnih energetskih in komunalnih objektov, spominskih obeležij in urbane opreme, razen kioskov. Pomožni objekti morajo biti prostorsko ter v tlorsu in volumnu podrejeni osnovni stavbi ob upoštevanju faktorja zazidanosti gradbene parcele največ 35%. Glede odnikov in oblikovanja se upošteva določila veljavnega odloka občinskega prostorskega načrta občine Cerknica.

Na gradbeni parceli A3 se stavba pozicionira s 3,5 m odmikom od obcestne gradbene linije v notranjost gradbene parcele.«

7. člen

V besedilu 1. točke 15. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA« se:

- za zadnji stavek 4. odstavka doda nov stavek, ki se glasi:
»Na gradbeni parceli P14 funkcionalne celote FCP ob južnem robu funkcionalne celote FCA so ob napajalni cesti pravokotni žepki javnih parkirnih mest.«.
- za besedilo 6. odstavka doda nov stavek, ki se glasi:
»Na gradbeni parceli P14 je dodatno načrtovanih 13 novih javnih parkirnih mest.«.

V besedilu 2. točke 15. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA« se:

- za besedilo 1. odstavka doda nov odstavek, ki se glasi:
»Točen potek priključevanja na javno vodovodno omrežje in hišnega vodovodnega priključka se določi v (projektni) dokumentaciji za gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev. Pri projektiranju le-teh je potrebno upoštevati poleg drugih veljavnih predpisov tudi Tehnični pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju občine Cerknica in Loška dolina.«.

V besedilu 3. točke 15. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA« se:

- za besedilo 3. odstavka doda nov odstavek, ki se glasi:
»Meteorne vode iz območja FCA se vodijo preko zadrževalnika minimalnega volumna 5 m³ v ponikovalnico v okviru posamezne gradbene parcele; čiste meteorne vode se odvaja preko peskolovov, onesnažene (npr. iz povoznih površin) pa se dodatno očisti z lovilci olj in maščob. Odvod odpadnih vod se izvede neposredno (gravitacijsko) v javno kanalizacijo, saj je načrtovana kota tal najnižje etaže načrtovanih stavb 50 cm nad koto bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu. Praviloma naj kanalizacija poteka pod drugimi komunalnimi vodi. Točen potek priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje se določi v (projektni) dokumentaciji za gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev. Pri projektiranju le-teh je potrebno upoštevati poleg drugih veljavnih predpisov tudi Tehnični pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega kanalizacijskega sistema na območju občine Cerknica in Loška dolina.«.

V besedilu 7. točke 15. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA« se:

- za besedilo 1. odstavka doda nov stavek, ki se glasi:
»Dopustna je tudi uporaba drugih obnovljivih virov energije.«.

V besedilu 8. točke 15. člena odloka ZN »Za Mlinom« v poglavju »IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA« se:

- v 2. odstavku črta 2. stavek in nadomesti z novim stavkom, ki se glasi:
»Prezemno mesto za odpadke je praviloma ob javni poti, dostopno vozilom za odvoz odpadkov. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov, ograj, zidov in

drugih ovir. Od mesta praznjenja je lahko prevzemno mesto oddaljeno največ 5 m.«.

8. člen

Besedilo 3. točke 18. člena odloka ZN »Za Mlinom« v novem poglavju »REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN« se v celoti črta in nadomesti z:

»V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

Ne glede na prejšnji odstavek velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Ljubljana vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.«.

Besedilo 1. odstavka 4. točke 18. člena odloka ZN »Za Mlinom« v novem poglavju »REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN« se dopolni tako, da se za prvim stavkom doda stavek:

»Za območje GP A3 in A6 se z ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na varovane prostore stavb (pasivna zaščita) in z ureditvijo zelenih površin zagotovi, da hrup ne presega mejnih vrednosti kazalcev hrupa.«.

9. člen

Besedilo 19. člena odloka ZN »Za Mlinom« v novem poglavju »REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI« se v celoti črta in nadomesti z:

»Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine.

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov morajo biti izpolnjene zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov. Vgrajeni gradbeni proizvodi in materiali, instalacije, napeljave, naprave, oprema in sistemi morajo izpolnjevati zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisi iz prejšnjega odstavka, predpisi o gradbenih proizvodih in predpisi o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti. Ob rekonstrukciji in vzdrževanju objektov se požarna varnost objektov ne sme zmanjšati. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala. Poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti označene in urejene v skladu s predpisi.

Na vodovodnem omrežju bo, zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode, nadgrajeno obstoječe hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.

Varstvo pred poplavami in erozijsko nevarnostjo

Območje funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture FCA se po podatkih Hidrološko hidravlične študije za SD ZN obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (izdelal Urban Čepon s.p., št. H8-9-2025, oktober 2025) nahaja tako pred izvedbo kot tudi po izvedbi načrtovanih prostorskih ureditev v območju razredov majhne in preostale poplavne nevarnosti, kjer vpliv načrtovanih prostorskih ureditev ne bo bistven ob navedenih predhodno izvedenih ukrepih:

1. Poplavno varna kota je 568,93 m n.v. ob upoštevanju 50 cm nadvišanja $H_{100}=568,43$ m n.v.;
2. Načrtovane novogradnje stavb morajo biti odporne in stabilne pred poplavami do kote 568,93 m n.v. ali višje in sicer:
 - najnižja kota 0,00 stanovanjskih stavb in pomožnih objektov je 568,93 m n. v. ali višje;
 - obodne stene morajo biti vodotesne (hidroizolacija) oz. izvedene tako, da jim zalitje s poplavno vodo ne škoduje vsaj do kote 568,93 m n. v.;
 - vsi preboji skozi temeljno ploščo, temelje in stene, ki so nižji od 568,93 m n. v. morajo biti 100 % vodotesni (preprečiti je potrebno vdor vode skozi preboje);
 - električne in strojne inštalacije morajo biti pod koto 568,93 m n. v. vodoodporne ali inštalirane nad to koto;
 - preprečiti je potrebno vdor poplavne vode skozi fekalno kanalizacijo, zato je potrebno s tehničnimi ukrepi to preprečiti (npr. protipoplavne lopute pred ali v prvem revizijskem jašku);
 - tudi zunanje strojne in elektro inštalacije, ki jim voda lahko škoduje, naj bodo montirane nad koto 568,93 m n. v. (npr. zunanje enote toplotnih črpalk, klimatskih naprav, omarice čistilnih naprav, razsmerniki sončnih elektrarne ipd., elektro omarica ipd.);
 - z nagibom zunanjih utrjenih površin stran od stavb ali z drugim tehničnim ukrepom je potrebno zagotoviti, da padavinske vode ne bodo zatekale proti stavbam;
 - izvedba kleti ni primerna;
 - stavba mora biti projektirana, grajena in uporabljena na način, da ji poplavne vode ne škodujejo v nobenem pogledu vsaj do kote 568,93 m n. v. ali višje (vodotesnost, uporaba hidrofobnih materialov – npr. XPS namesto volne, obodni zid stavbe hidrofoben do kote 568,93 m n. v. ipd.);
 - pri statičnih izračunih stavb je potrebno upoštevati hidrostatične sile, silo vzgona vode za primer, da voda sega vsaj do kote 568,93 m n. v.;
 - morebitne ograje na zemljišču morajo biti take, da ne ovirajo razlivnih voda (ograja ne sme biti linijska ovira za tok poplavne vode, to tudi pomeni, da ne sme imeti linijskega temelja nad obstoječi teren);
 - poskrbeti je potrebno za protierozijsko zaščito med gradnjo in po gradnji tako okolice (zatravitev) kot samega predvidenega posega; načrtovane stavbe naj imajo protierozijsko zaščitene tudi temelje oz. okolico temeljev;
 - vsakdo, ki živi ali dela na območjih, izpostavljenih nevarnostim poplav, mora tudi sam poskrbeti za preventivne ukrepe na podlagi informacij o ogroženosti in sicer naj samoiniciativno ali na alarmni znak za nevarnost poplav pričnejo z izvajanjem osnovnih zaščitnih ukrepov za zaščito premoženja, kamor sodijo: evakuacija materialnih dobrin, umik vozil ter večjega vrednejšega premoženja s

poplavnega območja, obveščanje občinskega štaba civilne zaščite o situaciji in problematiki v njihovem bivalnem okolju, pomoč bližnjim sosedom, ki so pomoči potrebni, umik ljudi (otrok, bolnih in starejših) na varno, spremljanje razvoja nesreče (osebno in preko medijev) in priprava na poplave;

- zunanji teren naj se uredi v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v poglavju Funkcionalne in oblikovne rešitve objektov in naprav in grafičnimi prikazi na listu 5.1. Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja in tlorisni ter višinski gabariti, merilo 1:500.

Območje funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture FCA se po podatkih iz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja plazov nahaja na območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov in izven območja zaščitnih ukrepov.

Po podatkih Hidrološko hidravlične študije za SD ZN obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (izdelal Urban Čepon s.p., št. H8-9-2025, oktober 2025) je v zvezi z erozijsko nevarnostjo opredeljena pričakovana možnost premeščanja materialov z majhnimi in večjimi frakcijami, saj gre za izrazito prodnato strugo in hudourniški značaj. Glede na to, da se erozijska nevarnost določa na celotnem območju dosega Q100, je predpostavljeno, da se v dosegu Q100 potencialno premešča določen delež plavin (tudi plavin z najmanjšimi frakcijami). Posledično je območje v dosegu 100-letnih voda določeno kot območje, kjer je potencial za odplavljanje materiala do globine 0,5 m in odlaganje do 0,3 m.

Geološko poročilo o možnosti gradnje in odvajanja meteorne vode na območju parcele št. *84/2, k.o. Cerknica (izdelovalec Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. proj.: geološko poročilo Cerknica IV/2025, april 2025) je izdelano s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in sicer:

- so podani vsi podatki, ki so potrebni za opredelitev pogojev temeljenja objekta ter za interpretacijo terenskih razmer v omenjenem prostoru z vidika geoloških značilnosti območja ter geomehanskih značilnosti tal.
- je podano geološko - geomehansko poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja objekta, z oceno o dejanski erozijski in plazoviti ogroženosti predmetnega območja ter s predlogi za odvajanje padavinskih voda;
- je opredeljen ustrezen način odvodnjavanja ali ponikanja padavinskih in prečiščenih komunalnih voda, ki ne bo poslabševal plazljive in erozijske ogroženosti območja.

Ugotovitve in ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji so:

- globina podtalnice je približno na globini 3 m;
- dopustno je temeljenje posamične stavbe na AB temeljni plošči pri čemer je potrebna predhodna priprava ustrezne sanacijske blazine iz lomljenca ali drobljenca debeline 0,5 m v dveh plasteh ustrezne nosilnosti;
- z namenom preprečiti zamakanje je obvezna drenaža oz. ureditev odvodih jarkov okoli načrtovanih stavb; odvedene vode se odvaja skupaj z drugimi meteornimi vodami;
- meteorne vode se vodijo preko zadrževalnika minimalnega volumna 5 m³ v ponikovalnico v okviru posamezne gradbene parcele; čiste meteorne vode se odvaja preko peskolovov, onesnažene (npr. iz povoznih površin) pa se dodatno očisti z lovilci olj in maščob;
- pri temeljenju posamične stavbe je potrebna izvedba geomehanskega nadzora zaradi kontrole kvalitete izvedbe geotehničnih del, morebitnih sprememb in dopolnitev podanih pogojev (tudi za odvodnjo) in potrebnih kontrol in končnih meritev vgrajenih materialov.

Varstvo pred potresom

Pospešek tal je določen za povratno dobo 475 let, ki ustreza 90% verjetnosti, da vrednost ne bo presežena v 50 letih. Območje spada v območje z vrednostjo projektnega pospeška tal 0,250 g. Po slovenskem standardu SIST ENV 1998-1-1, ki upošteva povratno dobo potresov 500 let, sodi obravnavano območje v 8. potresno stopnjo. Tip tal za seizmični izračun na obravnavanem območju je po EC 8 tip A, kar pomeni da je podlaga skala ali druga geološka formacija v kateri je hitrost strižnega valovanja najmanj $v_s=800$ m/s in na kateri je največ do 5 metrov slabšega površinskega materiala.«.

10. člen

Za besedilo 1. točke 20. člena odloka ZN »Za Mlinom« v novem poglavju »DOVOLJENA ODSTOPANJA« se doda nov stavek, ki se glasi:

»Navedeno velja tudi za gradbeno parcelo A3.«.

Za besedilo 3. točke 20. člena odloka ZN »Za Mlinom« v novem poglavju »DOVOLJENA ODSTOPANJA« se doda nov stavek, ki se glasi:

»Navedeno velja tudi za gradbeno parcelo A3.«.

IV. KONČNE DOLOČBE

11. člen

Z dnem uveljavitve SD ZN »Za Mlinom« se v območju SD ZN »Za Mlinom« v primeru neskladja med določili tega odloka in določili ZN »Za Mlinom« uporabljajo določila tega odloka.

12. člen

(hramba in dostopnost SD ZN »Za Mlinom«)

(1) SD ZN »Za Mlinom« se hrani na sedežu Občine Cerknica in je dostopen javnosti skladno z zakonom.

(2) Ta odlok je v času uradnih ur na vpogled javnosti na sedežu Občine Cerknica in na njenih spletnih straneh.

13. člen

(veljavnost odloka)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: _____

Cerknica, dne: _____

Župan Občine Cerknica

Marko Rupar

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C obsega:

- Odlok o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (Uradni list RS, št. 16/1994),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (Uradni list RS, št. 17/2006),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (Uradni list RS, št. __/____).

ODLOK O SPREMEMBI ZAZIDALNEGA NAČRTA OBRTNE CONE »ZA MLINOM« V CERKNICI – cona 2C

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Sprejme se sprememba zazidalnega načrta obrtne cone "Za Mlinom" v Cerknici – cona 2C, ki ga je pod št. U.D./302-80/93 izdelal Domplan Kranj. (1994)

Spremeni in dopolni se odlok o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici– cona 2C (Uradni list RS, št. 16/94), ki ga je pod št. 21/2005 izdelala RRD, Regijska razvojna družba d.o.o. iz Domžal. (2006)

2. člen

Podlaga za spremembo zazidalnega načrta obrtne cone "Za Mlinom" Cerknica (v nadaljnjem besedilu: zazidalni načrt) je Dolgoročni plan občine Cerknica za obdobje 1986 do 2000 in Družbeni plan za obdobje 1986 do 1990. (1994)

3. člen

Zazidalni načrt določa območje obrtne cone kot optimalno prostorsko izrabo obstoječih površin, skladno s prostorskimi pogoji in tehnološkimi zahtevami ter vsebuje določbe o:

- prostorskih pogojih za realizacijo planskih določitev,
- prostorskih ureditvah po posameznih področjih.

Zazidalni načrt vsebuje tudi:

- načrt parcel in tehnične elemente za zakoličbo,

- etapnost izgradnje območja zazidalnega načrta,
- ocena stroškov za izvedbo zazidalnega načrta,
- soglasja.

4. člen

Ureditveno območje na severozahodni strani meji na regionalno cesto R3-643/1362, na jugovzhodni strani na regulirano strugo Cerkniščice, na severni strani na obstoječi športni park in na južni strani na Komunalno podjetje Cerknica.

Območje obsega naslednje parc. št.: 276/1, 275/1, 275/3, 257/1, 257/2, 257/3, 84/2, 2746/12, 257/4, 2746/11, 2746/13, 985/8, 985/6, 985/5, 985/1, 985/7, 983/1, 992/1, 992/4, 991/1, 992/3, 994/1, 978/2, 253/2 in del 253/1, vse k.o. Cerknica.

Površina celotnega ureditvenega območja znaša 23.972 m².

II. FUNKCIONALNE REŠITVE IN NAMEMBOST OBMOČJA

5. člen

Ureditveno območje je namenjeno stanovanjski namembnosti, v okviru katere se načrtujejo večstanovanjske stavbe in individualne stanovanjske stavbe s pripadajočimi zunanjimi površinami. Del površin je namenjen prometnim površinam, zelenim in rekreacijskim površinam.

6. člen

Konceptualne osnove za urejanje območja:

- ureditev nove stanovanjske soseske naj sledi sodobnim trendom oblikovanja,
- odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina,
- ohranitev obstoječih stanovanjskih stavb in varstveno-delovnega centra,
- območje urejanja se navezuje na regionalno cesto z dvema priključkoma,
- ureditev notranjega prometnega omrežja s površinami za pešce,
- zagotovitev zadostnih površin za mirujoči promet,
- vzpostavitev zelenih površin znotraj območja s poudarkom na ureditvi obvodnih površin,
- zagotovitev rekreacijski površin za otroško igrišče, otrok nižjega starostnega obdobja.

7. člen

Območje je razdeljeno na štiri funkcionalne celote. Funkcionalna celota prometne infrastrukture (FCP) s svojim potekom območje stanovanjske stavbne strukture razdeli na dve funkcionalni celoti

(severozahodni del FCA in jugovzhodni del FCB). Četrta funkcionalna celota pa se nahaja ob vodotoku in predstavlja zelene in rekreacijske površin (FCŠR). Funkcionalne celote se glede na namembnost površin delijo na manjše gradbene parcele.

III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVNE REŠITVE OBJEKTOV IN NAPRAV

8. člen

Situacije objektov, kakor tudi površine gradbenih parcel so prikazane v grafičnem gradivu dokumentacije.

9. člen

1. Severozahodni del – funkcionalna celota stanovanjske stavbne strukture FCA

Funkcionalna celota se nahaja med regionalno cesto in notranjo napajalno cesto. Obsega sedem gradbenih parcel od katerih sta dve že pozidani (A1 in A2), tri na katerih se načrtuje novogradnja stanovanjskih stavb (A4, A5 in A6), ena na kateri se načrtuje odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina in novogradnja stanovanjske stavbe (A3) ter ena na kateri se načrtuje ohranitev zelenih površin (P15).

Na gradbenih parcelah A1 in A2 se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe. Na gradbeni parceli A3 se načrtuje odstranitev obstoječega objekta Šerkovega mlina in novogradnja stanovanjske stavbe tlorskih dimenzij najmanj 13,5 m x 8,5 m oziroma 18,0 m x 10,0 m, najmanjšega vertikalnega gabarita določenega z najmanjšo višino slemena 8,00 m nad koto načrtovanega gotovega terena ob stavbi oziroma P + M. Na gradbenih parcelah A4 in A5 sta načrtovani novi stanovanjski stavbi tlorskih dimenzij 18,0 m x 10,0 m + 12,0 m x 10,0 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M oziroma (K) + P + 1 + M. Na gradbeni parceli A6 je načrtovana nova stanovanjska stavba tlorskih dimenzij 18,0 m x 10,0 m, vertikalnega gabarita P + M oziroma P + 1 + M. Na gradbenih parcelah A3 in A6 je za novogradnje stanovanjskih stavb najnižja dopustna kota načrtovanega gotovega terena in najnižja dopustna kota pritličja 569,00 m n.v. oz. min. 568,93 m n.v.. Strehe načrtovanih novih stavb so dvokapnice s smerjo slemena SZ – JV, z naklonom strešin 30°– 42°, s strešno kritino opečne ali sive barve.

Stanovanjskima stavbama na gradbenih parcelah A1 in A2 je dovoljena gradnja dozidav, ki ne sme presežati 30% že pozidane površine obstoječe osnovne stavbe, ter nadzidave do vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M. Na gradbenih parcelah A1, A2, A3, A4, A5 in A6 je dovoljena tudi gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe, v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe, ograj, pomožnih energetskih in komunalnih objektov, spominskih obeležij in urbane opreme, razen kioskov. Pomožni objekti morajo biti prostorsko ter v tlorsu in volumnu podrejeni osnovni stavbi ob upoštevanju faktorja zazidanosti gradbene parcele največ 35%. Glede odmikov in oblikovanja se upošteva določila veljavnega odloka občinskega prostorskega načrta občine Cerknica.

Na gradbeni parceli A3 se stavba pozicionira s 3,5 m odmikom od obcestne gradbene linije v notranjost gradbene parcele.

Na gradbeni parceli P15 je dopustno vzdrževanje in ureditev hortikulturnih površin z avtohtono vegetacijo in urbano opremo.

2. Jugovzhodni del – funkcionalna celota stanovanjske stavbne strukture FCB

Funkcionalna celota se nahaja med notranjo napajalno cesto in krožno cesto, ki poteka ob potoku Cerknjščica. Obsega pet gradbenih parcel od katerih je ena že pozidana (B1), na štirih gradbenih parcelah (B2, B3, B4, B5) pa se določa izgradnja sedmih večstanovanjskih stavb.

Na gradbeni parceli B1 se nahaja obstoječi varstveno delovni center.

Na gradbeni parceli B2 se določa izgradnja večstanovanjske stavbe tlorisnih dimenzij 18,0 m × 10,0 m + 12,0 m × 10,0 m + 18,0 m × 10,0 m, vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M.

Na gradbenih parcelah B3, B4 in B5 se na vsaki gradbeni parceli določa gradnja dveh večstanovanjskih stavb tlorisnih dimenzij 18,0 m × 10,0 m, vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M. Večstanovanjskim stavbam se dovoljuje možnost skupne garažne kleti. Oblikovanje načrtovanih novih stavb mora biti enotno. Strehe stavb so enokapnice ali dvokapnice s smerjo slemena SZ – JV, manjšega naklona, s strešno kritino opečne ali sive barve.

Varstveno delovnemu centru je dovoljena gradnja dozidav, ki ne sme presegati 15% že pozidane površine osnovne stavbe, v skladu z oblikovanjem obstoječe stavbe.

Na gradbenih parcelah B2, B3, B4 in B5 je dovoljena tudi gradnja objektov za lastne potrebe v skladu z oblikovanjem osnovnih stavb, ograje, gradnje pomožnih energetskih in komunalnih objektov, sezonskih gostinskih vrtov, spominskih obeležij in urbane opreme, razen kioskov.

3. Pogoji za ureditev okolice:

- individualnim stanovanjskim stavbam v območju FCA je potrebno zagotoviti na gradbenih parcelah potrebna parkirna mesta (minimalno pa 2 PM v stavbi ali zunaj),
- na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb v območju FCB je potrebno izvesti načrtovana parkirna mesta na gradbenih parcelah, manjkajoča pa zagotoviti na osrednjem parkirišču oziroma v okviru garažne kleti tako, da se zagotavlja 2 PM na vsako stanovanje,
- okolico objektov je potrebno hortikulturno urediti,
- manipulativne površine morajo biti utrjene v protiprašni izvedbi ali tlakovane,
- posamezne gradbene parcele individualnih stanovanjskih stavb v FCA so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati 1,20 m (masivne polnostenske ograje niso dovoljene),
- večstanovanjska soseska v FCB je lahko ograjena (kot skupna zaprta soseska), ograja ne sme presegati 1,20 m (masivne polnostenske ograje niso dovoljene),
- zagotovitev interne razsvetljave večstanovanjskih stavb,
- na gradbeni parceli ŠR1 se za otroke nižjega starostnega odboja uredi otroško igrišče v zelenju,
- dodatno se ozeleni gradbena parcela ŠR2 ob sprehajalni poti in vodotoku z avtohtono vegetacijo.

IV. REŠITVE PROMETA, VODOVODNEGA, KANALIZACIJSKEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA

15. člen

1. Prometna ureditev – funkcionalna celota FCP

Območje zazidalnega načrta se priključuje na regionalno cesto R3-643/1362 na obstoječe priključke, ki so zgrajeni po projektu (Gradial d.o.o., št. proj. 40/94-G, december 1994). Na celotni dolžini območja zazidalnega načrta je vzdolž regionalne ceste predvidena pešpot, z odmikom 5 m od roba vozišča.

Ločilni pas med cesto in pešpotjo se uredi kot zelenica z zasaditvijo grmovnic in dreves. Ko upravljavec ceste ugotovi, da je ureditev obstoječih križišč neugodna glede propustnosti in varnosti prometa na regionalni cesti, se predvidi ustrezna rekonstrukcija križišč z dograditvijo levozavijalnih pasov.

Prometno urejanje območja izhaja iz internega prometnega omrežja, ki temelji na glavni dvosmerni napajalni cesti (prometna hrbtenica), ki se dvakrat priključuje na regionalno cesto in na krožni cesti, ki območje obdaja in sočasno napaja dvoje osrednjih parkirišč. Krožna cesta je v delu, ki poteka ob vodotoku, enosmerna.

Dvosmerna napajalna cesta se izvede v širini 6,0 m ($2 \times 3,0$ m) z enostranskim pločnikom širine 2,0 m in na vsaki strani 0,5 m bankine. Na mestih uvozov se izvedejo pogreznjeni robniki v dolžini 5 m. Na gradbenih parcelah funkcionalne celote FCB so ob napajalni cesti pravokotni žepki pravokotnih parkirnih mest, ki so namenjeni parkiranju vozil večstanovanjskih stavb. Na gradbeni parceli P14 funkcionalne celote FCP ob južnem robu funkcionalne celote FCA so ob napajalni cesti pravokotni žepki javnih parkirnih mest.

Dvosmerna krožna cesta se izvede v širini 5,0 m, enosmerna krožna cesta pa v širini 3,0 m, z obojestranskima bankinama 0,5 m in vzdolžni obojestranski parkirni mesti širine 2,5 m.

V območju je načrtovano 164 novih parkirnih mest, delno na gradbenih parcelah, delno ob enosmerni cesti, večina pa na južnem in severnem parkirišču. Na gradbeni parceli P14 je dodatno načrtovanih 13 novih javnih parkirnih mest.

Osrednje južno parkirišče je namenjeno večstanovanjskim stavbam podobmočja FCB in ima 64 parkirnih mest (od tega 6 PM namenjenih invalidnim osebam), s prostorom za smeti in prostorom za postavitev plinskih kontejnerjev (plinohram). Severno osrednje parkirišče je namenjeno pretežno varstveno-delovnemu centru in športnorekreacijskim površinam na severu s 46 parkirnimi mesti ter s prostorom za namestitvev ekološkega otoka.

Dopušča se možnost zagotovitve večjega števila parkirnih mest v garažni kleti v podobmočju FCB ter v parterju na gradbenih parcelah A4, A5 in A6. Uvoz v skupno garažno klet se lahko izvede iz severnega osrednjega parkirišča ali iz napajalne ceste.

Ob obeh parkiriščih potekata pešpoti širine 2,0 m, ki se navezujeta na pešpot ob vodotoku.

V podaljšku severne pešpoti se izvede lesena brv preko vodotoka Cerkniščica širine 2,0 m.

Za vse prometnice veljajo naslednja določila:

- vse prometnice morajo biti izvedene v asfaltni izvedbi;
- vozne površine so zaključene z dvignjenim robnikom;
- uvozi do gradbenih parcel so predvideni preko pogreznjenih robnikov;
- vse povozne površine se odvodnjava v sistem meteorne kanalizacije;
- prometnice morajo biti opremljene z vertikalno in horizontalno signalizacijo;
- vsi hodniki za pešce so asfaltirani ali kako drugače enotno tlakovani, razen pešpoti ob vodotoku, ki se lahko izvede v peščeni izvedbi;
- vse peš površine namenjene pešcem morajo biti zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov, tehnične lastnosti pločnikov, kot so širina, prečni in vzdolžni nagib, morajo ustrezati veljavnim normativom;
- invalidom ne sme biti oviran dostop do peš površin. Pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce na cestah poglobljene robnike;
- zelene površine ob prometnicah se zatravi;
- zelenica ob cesti (gradbena parcela P13) funkcionalno pripada stavbi, ki se nahaja izven območja urejanja.

2. Vodovodno omrežje

Območje se priključuje na glavni vodovod, ki poteka ob regionalni cesti (iz vodohrana Peščenk). Sekundarno krožno vodovodno omrežje za obravnavano območje je že zgrajeno in poteka ob napajalni cesti (po projektu Kras d.o.o., št. 4/95, marec 1995). Vodovodno omrežje bo zagotavlja pitno, sanitarno in protipožarno vodo za obstoječe in načrtovane stavbe. Na vodovodnem omrežju bo dograjeno hidrantno omrežje (izvedba še enega nadzemnega hidranta).

Točen potek priključevanja na javno vodovodno omrežje in hišnega vodovodnega priključka se določi v (projektne) dokumentaciji za gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev. Pri projektiranju le-teh je potrebno upoštevati poleg drugih veljavnih predpisov tudi Tehnični pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju občine Cerknica in Loška dolina.

3. Kanalizacijsko omrežje

Načrtovan je ločen sistem odvajanja (komunalne) odpadne in padavinske (meteorne) vode.

Za komunalne odpadne vode je za obravnavano območje že zgrajeno sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki poteka pod napajalno cesto (po projektu Kras d.o.o., št. proj. 5/95, maj 1995) in se priključuje na javni sanitarni kanal A na lokaciji komunalnega podjetja s končno dispozicijo v centralni čistilni napravi v Dolenji vasi. Vse obstoječe in načrtovane stavbe se priključujejo na sekundarno kanalizacijsko omrežje.

Za meteorne vode je načrtovana izgradnja meteorne kanalizacije z odvodnjavanjem direktno v vodotok Cerknjščica. Meteorne vode s parkirišč in cest se preko cestnih požiralnikov opremljenih s peskolovi in lovilci olj vodi v meteorni kanal. Meteorne vode s streh stavb iz območja FCB se preko peskolovcev vodijo v ponikovalnice ali v meteorni kanal.

Meteorne vode iz območja FCA se vodijo preko zadrževalnika minimalnega volumna 5 m³ v ponikovalnico v okviru posamezne gradbene parcele; čiste meteorne vode se odvaja preko peskolovov, onesnažene (npr. iz povoznih površin) pa se dodatno očisti z lovilci olj in maščob. Odvod odpadnih vod se izvede neposredno (gravitacijsko) v javno kanalizacijo, saj je načrtovana kota tal najnižje etaže načrtovanih stavb 50 cm nad koto bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu. Praviloma naj kanalizacija poteka pod drugimi komunalnimi vodi. Točen potek priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje se določi v (projektni) dokumentaciji za gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev. Pri projektiranju le-teh je potrebno upoštevati poleg drugih veljavnih predpisov tudi Tehnični pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega kanalizacijskega sistema na območju občine Cerknica in Loška dolina.

4. Elektro omrežje in javna razsvetljava

Vse obstoječe in načrtovane stavbe se bodo z električno energijo napajala iz obstoječe transformatorske postaje TP Dom starejših Cerknica. Nizkonapetostno omrežje se vleče v obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki poteka preko območja obravnave (pod napajalno cesto in pod severnim parkiriščem) – po projektu Elektro Ljubljana d.d., št. proj. 5713, april 2004. Meritve električne energije za posamezne odjemalce se določajo na stalno dostopnih mestih.

5. Zunanja razsvetljava

Načrtovana je izgradnja javne in interne razsvetljave.

Območje ima že del zgrajene javne razsvetljave na severnem delu, ki se v max. možni meri ohrani. Obstoječa javna razsvetljava se nadgradi ob napajalni cesti, ob obeh pešpotih pri parkiriščih in ob pešpoti ob vodotoku. Načrtovan je kabelski razvod javne razsvetljave s prižigališčem v TP. Javna razsvetljava je predvidena s tipskimi drogovi javne razsvetljave višine $h = 3,0$ m ali 5,0 m.

Za večstanovanjsko gradnjo pa se določa tudi izgradnja interne razsvetljave, ki se predvidi s projektom zunanje ureditve v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

6. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez

Določa se kabelski razvod telekomunikacijskega omrežja do vseh uporabnikov v območju, iz obstoječega omrežja, ki poteka ob regionalni cesti. Del omrežja je že zgrajenega do varstveno delovnega centra (po projektu TK PROJEKT d.o.o., št. proj. P-10001) v pločniku napajalne ceste.

V kanalizacijo se uvlečejo tudi kabli kabelske televizije. Za priključitev na TK omrežje je potrebno v nadaljnjih fazah izdelati projektno dokumentacijo.

7. Ogrevanje stavb in priprava tople sanitarne vode

Ogrevanje individualnih stanovanjskih stavb v območju FCA se rešuje individualno na olje, plin, ali biomaso. Dopustna je tudi uporaba drugih obnovljivih virov energije.

Ogrevanje večstanovanjskih stavb in priprava tople sanitarne vode v območju FCB se rešuje enotno na plin ali biomaso. Pri uporabi energenta plin se do plinifikacije omrežja lahko namestijo plinske cisterne propan-butan.

Plinske cisterne (plinohram) so predvidene na jugu južnega parkirišča na gradbeni parceli P5, možna pa je postavitve plinskih cistern tudi na gradbeni parceli ŠR2.

8. Ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje

Komunalne odpadke se odvažajo na centralno odlagališče komunalnih odpadkov.

Komunalni odpadki individualnih stanovanjskih stavb in varstveno delovnega centra se zbirajo na posameznih gradbenih parcelah. Prezemno mesto za odpadke je praviloma ob javni poti, dostopno vozilom za odvoz odpadkov. Med prezemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov, ograj, zidov in drugih ovir. Od mesta praznjenja je lahko prezemno mesto oddaljeno največ 5 m. Komunalni odpadki večstanovanjskih stavb se zbirajo na enem mestu ob južnem parkirišču, ki je ustrezno tlakovano in nadkrito.

Za območje se določa postavitve enega ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov (plastenke, pločevinke, papir, steklo) na lokaciji severnega parkirišča.

Na območju transporta zabojnikov je potrebno ceste robnike pogrezniti.

V. ETAPNOST GRADITVE

16. člen

Prva faza obsega izgradnjo ustrezne prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture. V drugo fazo sodijo gradnjo stavb. Druga faza se lahko izvaja v več podfazah, ki so medsebojno neodvisne. Vsaka gradbena parcela lahko predstavlja svojo fazo (podfazo). Tretja faza obsega izgradnjo otroškega igrišča, dodatno ozelenitev gradbene parcele ŠR2 in izgradnjo sprehajalne poti ob vodotoku.

17. člen

Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka dosedanji. Možne so le tiste gradnje in prostorske ureditve, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja.

Zavarovanje plodne zemlje pred uničenjem. Izvajalec del v skladu z investitorjem in občino določi način

odstranjevanja plasti plodne zemlje, njenega začasnega shranjevanja ter njeno nadaljnjo uporabo.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

18. člen

1. Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi je potrebno dosledno upoštevati vse pogoje Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov na območju občine Cerknica in ukrepih za zavarovanje voda tega območja (Uradni list SRS, št. 2/88 in Uradni list RS, št. 31/93 in 69/95), saj se območje nahaja v vodovarstvenem območju (režim 4).

Parkirišča in manipulativne površine ter cestne površine je potrebno izvesti vodotesno tako, da ni možen iztok v podtalje. Kanalizacija in priključki na kanalizacijski kolektor, lovilci olj in maščob morajo biti izvedeni vodotesno.

V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja. V času gradnje je treba upoštevati predpise iz področja varovanja okolja.

Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti in deponirati tako, da se ohrani njena plodnost in količina. Preprečiti je treba mešanje mrtvice in živice.

Med gradnjo mora izvajalec organizirati ukrepe za primer razlitja nevarnih tekočin. V primeru razlitja nevarnih tekočin mora izvajalec onesnaženi material izkopati in ga oddati v predelavo kot nevaren odpadek, razen če se izvede analize, s katero bi organizacija, pooblaščen s strani ministrstva pristojnega za okolje ugotovila, da ne gre za nevaren odpadek.

2. Varovanje naravnih vrednot

Ureditveno območje delno posega v območje naravne vrednote Cerknishčica in se v celoti nahaja znotraj ekološko pomembnega območja – osrednjega območja življenjskega prostora velikih zveri.

Za ekološko pomembno območje skladno naravovarstvenim smernicam ni potrebno določiti specifičnih usmeritev za načrtovanje posegov v prostor.

Za območje naravne vrednote Cerknishčice se določa ukrepe, ki jih je potrebno izvajati v okviru funkcionalne celote FC ŠR, ki neposredno meji na brežino vodotoka Cerknishčice (potencialno območje vpliva):

- na rob vodotoka ni dovoljeno odlagati odpadkov;
- obrežna vegetacija se ureja tako, da se smiselno ohranja in dopolnjuje obstoječo avtohtono vegetacijo ter izvaja le tiste posege, ki so načrtovani na gradbeni parceli ŠR1 in ŠR2;
- v primeru izvajanja kakršnihkoli vodnogospodarskih del se ta izvajajo sonaravno in sicer tako, da se v čim večji meri ohranjajo vidne in funkcionalne lastnosti vodotoka Cerknishčice;

- gradnja objektov in naprav za potrebe športa in rekreacije (igrišče, sprehajalna pot s klopmi) se mora izvajati tako, da posegi ne povzročajo spremembe ali bistvene spremembe kakovosti in količine vode v vodotoku.

3. Varovanje kulturne dediščine

V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

Ne glede na prejšnji odstavek velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Ljubljana vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

4. Varstvo pred hrupom

Obravnavano območje bo po izgradnji stanovanjskih stavb sodilo v območje III. stopnjo varstva pred hrupom. Za območje GP A3 in A6 se z ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na varovane prostore stavb (pasivna zaščita) in z ureditvijo zelenih površin zagotovi, da hrup ne presega mejnih vrednosti kazalcev hrupa.

Zaradi hrupa z regionalne ceste je potrebno vzdolž ceste, izvesti pasivne protihrupne ukrepe – zelena protihrupna bariera.

Investitor lahko med gradnjo v dnevnem času preseže dovoljene ravni hrupa na sosednjih območjih, vendar ne več, kot so predpisane za IV. stopnjo varstva pred hrupom.

5. Varstvo zraka

Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- predpise v zvezi z emisijami gradbene mehanizacije in transportnih sredstev;
- preprečevanje prašenja odkritih delov gradbišča;
- vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine ter preprečevanje raznosa materiala z gradbišča.

VII. REŠITVE IN UKEPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen

Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti

in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine.

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov morajo biti izpolnjene zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov. Vgrajeni gradbeni proizvodi in materiali, instalacije, napeljave, naprave, oprema in sistemi morajo izpolnjevati zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisi iz prejšnjega odstavka, predpisi o gradbenih proizvodih in predpisi o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti. Ob rekonstrukciji in vzdrževanju objektov se požarna varnost objektov ne sme zmanjšati. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetskega infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala. Poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti označene in urejene v skladu s predpisi.

Na vodovodnem omrežju bo, zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode, nadgrajeno obstoječe hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.

Varstvo pred poplavami in erozijsko nevarnostjo

Območje funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture FCA se po podatkih Hidrološko hidravlične študije za SD ZN obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (izdelal Urban Čepon s.p., št. H8-9-2025, oktober 2025) nahaja tako pred izvedbo kot tudi po izvedbi načrtovanih prostorskih ureditev v območju razredov majhne in preostale poplavne nevarnosti, kjer vpliv načrtovanih prostorskih ureditev ne bo bistven ob navedenih predhodno izvedenih ukrepih:

1. Poplavno varna kota je 568,93 m n.v. ob upoštevanju 50 cm nadvišanja H100=568,43 m n.v.;
2. Načrtovane novogradnje stavb morajo biti odporne in stabilne pred poplavami do kote 568,93 m n.v. ali višje in sicer:
 - najnižja kota 0,00 stanovanjskih stavb in pomožnih objektov je 568,93 m n. v. ali višje;
 - obodne stene morajo biti vodotesne (hidroizolacija) oz. izvedene tako, da jim zalitje s poplavno vodo ne škoduje vsaj do kote 568,93 m n. v.;
 - vsi preboji skozi temeljno ploščo, temelje in stene, ki so nižji od 568,93 m n. v. morajo biti 100 % vodotesni (preprečiti je potrebno vdor vode skozi preboje);
 - električne in strojne inštalacije morajo biti pod koto 568,93 m n. v. vodoodporne ali inštalirane nad to koto;
 - preprečiti je potrebno vdor poplavne vode skozi fekalno kanalizacijo, zato je potrebno s tehničnimi ukrepi to preprečiti (npr. protipoplavne lopute pred ali v prvem revizijskem jašku);
 - tudi zunanje strojne in elektro inštalacije, ki jim voda lahko škoduje, naj bodo montirane nad koto 568,93 m n. v. (npr. zunanje enote toplotnih črpalk, klimatskih naprav, omarice čistilnih naprav, razsmerniki sončnih elektrarne ipd., elektro omarica ipd.);
 - z nagibom zunanjih utrjenih površin stran od stavb ali z drugim tehničnim ukrepom je potrebno zagotoviti, da padavinske vode ne bodo zatekale proti stavbam;

- izvedba kleti ni primerna;
- stavba mora biti projektirana, grajena in uporabljena na način, da ji poplavne vode ne škodujejo v nobenem pogledu vsaj do kote 568,93 m n. v. ali višje (vodotesnost, uporaba hidrofbnih materialov – npr. XPS namesto volne, obodni zid stavbe hidrofben do kote 568,93 m n. v. ipd.).
- pri statičnih izračunih stavb je potrebno upoštevati hidrostaticne sile, silo vzgona vode za primer, da voda sega vsaj do kote 568,93 m n. v.;
- morebitne ograje na zemljišču morajo biti take, da ne ovirajo razlivnih voda (ograja ne sme biti linijska ovira za tok poplavne vode, to tudi pomeni, da ne sme imeti linijskega temelja nad obstoječi teren);
- poskrbeti je potrebno za protierozijsko zaščito med gradnjo in po gradnji tako okolice (zatravitev) kot samega predvidenega posega; načrtovane stavbe naj imajo protierozijsko zaščitene tudi temelje oz. okolico temeljev;
- vsakdo, ki živi ali dela na območjih, izpostavljenih nevarnostim poplav, mora tudi sam poskrbeti za preventivne ukrepe na podlagi informacij o ogroženosti in sicer naj samoiniciativno ali na alarmni znak za nevarnost poplav pričnejo z izvajanjem osnovnih zaščitnih ukrepov za zaščito premičnega premoženja, kamor sodijo: evakuacija materialnih dobrin, umik vozil ter večjega vrednejšega premičnega premoženja s poplavnega območja, obveščanje občinskega štaba civilne zaščite o situaciji in problematiki v njihovem bivalnem okolju, pomoč bližnjim sosedom, ki so pomoči potrebni, umik ljudi (otrok, bolnih in starejših) na varno, spremljanje razvoja nesreče (osebno in preko medijev) in priprava na poplave;
- zunanji teren naj se uredi v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v poglavju Funkcionalne in oblikovne rešitve objektov in naprav in grafičnimi prikazi na listu 5.1. Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja in tlorisni ter višinski gabariti, merilo 1:500.

Območje funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture FCA se po podatkih iz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja plazov nahaja na območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov in izven območja zaščitnih ukrepov.

Po podatkih Hidrološko hidravlične študije za SD ZN obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C (izdelal Urban Čepon s.p., št. H8-9-2025, oktober 2025) je v zvezi z erozijsko nevarnostjo opredeljena pričakovana možnost premeščanja materialov z majhnimi in večjimi frakcijami, saj gre za izrazito prodnato strugo in hudourniški značaj. Glede na to, da se erozijska nevarnost določa na celotnem območju dosega Q100, je predpostavljeno, da se v dosegu Q100 potencialno premešča določen delež plavin (tudi plavin z najmanjšimi frakcijami). Posledično je območje v dosegu 100-letnih voda določeno kot območje, kjer je potencial za odplavljanje materiala do globine 0,5 m in odlaganje do 0,3 m.

Geološko poročilo o možnosti gradnje in odvajanja meteorne vode na območju parcele št. *84/2, k.o. Cerknica (izdelovalec Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. proj.: geološko poročilo Cerknica IV/2025, april 2025) je izdelano s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za

načrtovane posege in sicer:

- so podani vsi podatki, ki so potrebni za opredelitev pogojev temeljenja objekta ter za interpretacijo terenskih razmer v omenjenem prostoru z vidika geoloških značilnosti območja ter geomehanskih značilnosti tal.
- je podano geološko - geomehansko poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja objekta, z oceno o dejanski erozijski in plazoviti ogroženosti predmetnega območja ter s predlogi za odvajanje padavinskih voda;
- je opredeljen ustrezen način odvodnjavanja ali ponikanja padavinskih in prečiščenih komunalnih voda, ki ne bo poslabševal plazljive in erozijske ogroženosti območja.

Ugotovitve in ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji so:

- globina podtalnice je približno na globini 3 m;
- dopustno je temeljenje posamične stavbe na AB temeljni plošči pri čemer je potrebna predhodna priprava ustrezne sanacijske blazine iz lomljenca ali drobljenca debeline 0,5 m v dveh plasteh ustrezne nosilnosti;
- z namenom preprečiti zamakanje je obvezna drenaža oz. ureditev odvodih jarkov okoli načrtovanih stavb; odvedene vode se odvaja skupaj z drugimi meteornimi vodami;
- meteorne vode se vodijo preko zadrževalnika minimalnega volumna 5 m³ v ponikovalnico v okviru posamezne gradbene parcele; čiste meteorne vode se odvaja preko peskolovov, onesnažene (npr. iz povoznih površin) pa se dodatno očisti z lovilci olj in maščob;
- pri temeljenju posamične stavbe je potrebna izvedba geomehanskega nadzora zaradi kontrole kvalitete izvedbe geotehničnih del, morebitnih sprememb in dopolnitev podanih pogojev (tudi za odvodnjo) in potrebnih kontrol in končnih meritev vgrajenih materialov.

Varstvo pred potresom

Pospešek tal je določen za povratno dobo 475 let, ki ustreza 90% verjetnosti, da vrednost ne bo presežena v 50 letih. Območje spada v območje z vrednostjo projektnega pospeška tal 0,250 g. Po slovenskem standardu SIST ENV 1998-1-1, ki upošteva povratno dobo potresov 500 let, sodi obravnavano območje v 8. potresno stopnjo. Tip tal za seizmični izračun na obravnavanem območju je po EC 8 tip A, kar pomeni da je podlaga skala ali druga geološka formacija v kateri je hitrost strižnega valovanja najmanj $v_s=800$ m/s in na kateri je največ do 5 metrov slabšega površinskega materiala.

VIII. DOVOLJENA ODSTOPANJA

20. člen

1. Na gradbenih parcelah A4, A5 in A6 je dovoljena tudi gradnja večstanovanjskih stavb, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovi minimalno 2 PM na stanovanje ter minimalno 15% zelenih površin. Navedeno velja tudi za gradbeno parcelo A3.

2. Dovoljena so odstopanja tlorskih gabaritov načrtovanih stavb do $\pm 2,0$ m, pri čemer morajo biti razdalje med stavbami takšne, da zagotavljajo 45° kot osončenja za bivanje in delo občutljivih prostorov. Prav tako mora biti zagotovljen požarni odmik med stavbami in upoštevane regulacijske linije.
3. Dovoljena je gradnja manjših tlorskih gabaritov stavb na gradbenih parcelah A4, A5 in A6, pod pogojem, da se upošteva obcestna gradbena linija. Navedeno velja tudi za gradbeno parcelo A3.
4. V okviru obstoječih in načrtovanih stanovanjskih stavb se dopušča možnost poslovne in storitvene dejavnosti (do troje zaposlenih), ki ne povzročajo motenj v bivalnem okolju ter pod pogojem, da dejavnost ne potrebuje površin za tovorna vozila ali gradbene stroje.
5. Dovoljena so odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov ob priključkih na omrežje oskrbovalnih sistemov do $\pm 5,00$ m. Dovoljena odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov na območju lokacijskega načrta, so lahko tudi večja, vendar ne smejo vplivati na zasnovo delov objekta, prometnih površin in zunanjo ureditev.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Po realizaciji s tem zazidalnim načrtom načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora in sicer:

- ohranjati zeleno bariero ob regionalni cesti kot del protihrupne bariere;
- ohranjati grajeno javno dobro v območju funkcionalne celote FCŠR (skupne zelene in rekreacijske površine).

X. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Zazidalni načrt je delovnim ljudem in občanom, ter organizacijam in skupnostim stalno na vpogled pri pristojnem upravnem organu. (1994)

Spremembe in dopolnitve odloka o spremembi zazidalnega načrta obrtne cone »Za mlinom« v Cerknici – cona 2C so na vpogled vsem zainteresiranim na pristojnem oddelku Občine Cerknica in na Upravni enoti Cerknica. (2006)

(1) SD ZN »Za Mlinom« se hrani na sedežu Občine Cerknica in je dostopen javnosti skladno z zakonom.

(2) Ta odlok je v času uradnih ur na vpogled javnosti na sedežu Občine Cerknica in na njenih spletnih straneh. (2025)

23. člen

Investitor in izvajalec morata posege v prostor na območju obrtne cone "Za Mlinom" Cerknica izvajati v skladu s tem Zazidalnim načrtom.(1994)

24. člen

Nadzor nad izvajanjem zazidalnega načrta opravlja urbanistična inšpekcija medobčinskega inšpektorata v Postojni.(1994)

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor – Inšpekcija za prostor.(2006)

25. člen

Z dnem uveljavitve tega zazidalnega načrta preneha veljati zazidalni načrt obrtne cone "Za Mlinom" v Cerknici (Uradni list SRS, št. 28/87).(1994)

26. člen

(veljavnost odloka)

Odlok prične veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.(1994)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.(2006)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati osmi dan po objavi.(2026)

Številka: 352-3/93-3

Cerknica, dne 27. januarja 1994

Župan Občine Cerknica

Janez Okoliš

Številka: 35003-6/2005

Cerknica, dne 9. februarja 2006

Župan Občine Cerknica

Miroslav Levar

Številka: _____

Cerknica, dne: _____

Župan Občine Cerknica

Marko Rupar

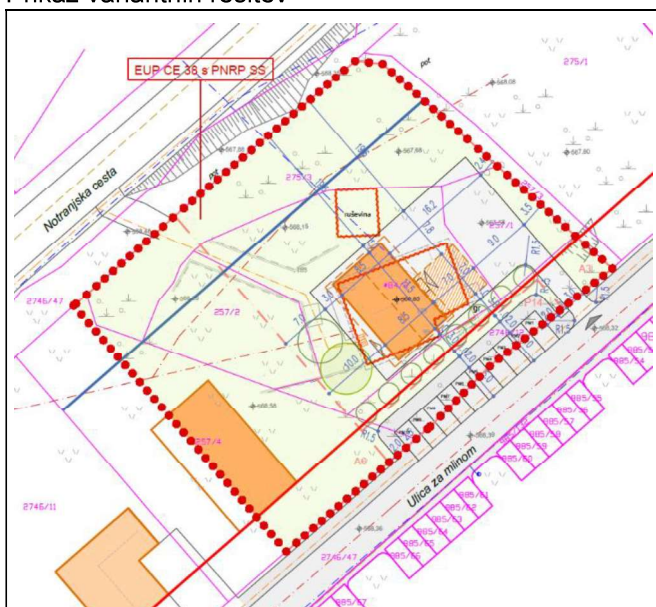
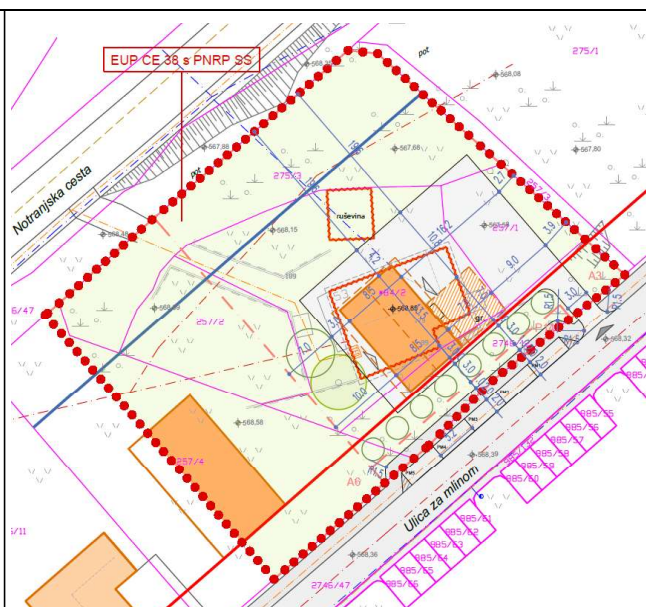
4. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Osnovni namen SD ZN »Za Mlinom« je pripraviti spremembe in dopolnitve PA, ki bodo ob upoštevanju ukinitve režima varovane stavbne dediščine – Šerkov mlin omogočile (dopuščale) novogradnjo eno ali dvostanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA, posledično preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6 in opredelitev gradbene parcele zelenih površin ob Notranjski cesti (P15) ter ureditev dodanih javnih parkirnih mest na severni strani napajalne ceste (P14).

Variantne rešitve

V okviru priprave SD ZN »Za Mlinom« so bile izdelane variantne rešitve v obliki idejne zasnove načrtovanih prostorskih ureditev.

Prikaz variantnih rešitev

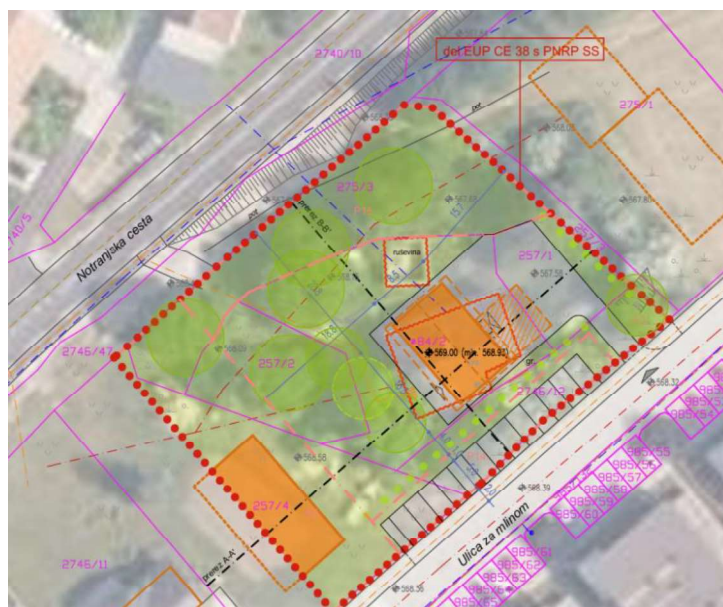
 <p style="text-align: right;">Variantna rešitev 1</p>	 <p style="text-align: right;">Variantna rešitev 2</p>
<p>Opis variantne rešitve 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - novogradnja (več)stanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA, - preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6 in - ureditev 10 pravokotnih javnih parkirnih mest na gradbeni parceli P14 s premikom obstoječega enostranskega pločnika v notranjost (proti severu). 	<p>Opis variantne rešitve 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - novogradnja (več)stanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA, - preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6 in - ureditev 5 vzdolžnih javnih parkirnih mest na gradbeni parceli P14 s premikom obstoječega enostranskega pločnika v notranjost (proti severu).



Variantna rešitev 3 – izbrana rešitev

Opis koncepta izbrane rešitve urbanistično-arhitekturne in prometne zasnove SD ZN »Za Mlinom«:

- novogradnja (več)stanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA,
- preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6 in
- **ureditev 10 pravokotnih javnih parkirnih mest** na gradbeni parceli P14 z ohranitvijo obstoječega enostranskega pločnika s poglobljenimi robniki.



Opis koncepta izbrane rešitve urbanistično-arhitekturne in prometne zasnove SD ZN »Za Mlinom«:

- novogradnja (več)stanovanjskega objekta na gradbeni parceli z oznako A3 v funkcionalni enoti FCA,
- preoblikovanje meje med gradbenimi parcelami z oznako A3 in A6,
- opredelitev gradbene parcele z oznako P15 za zelene površine ob Notranjski cesti,
- **ureditev 13 pravokotnih javnih parkirnih mest** na gradbeni parceli P14 z ohranitvijo obstoječega enostranskega pločnika s poglobljenimi robniki.

PODROBNEJŠI OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Območje SD ZN »Za Mlinom« je razdeljeno na več načrtovanih gradbenih parcel:

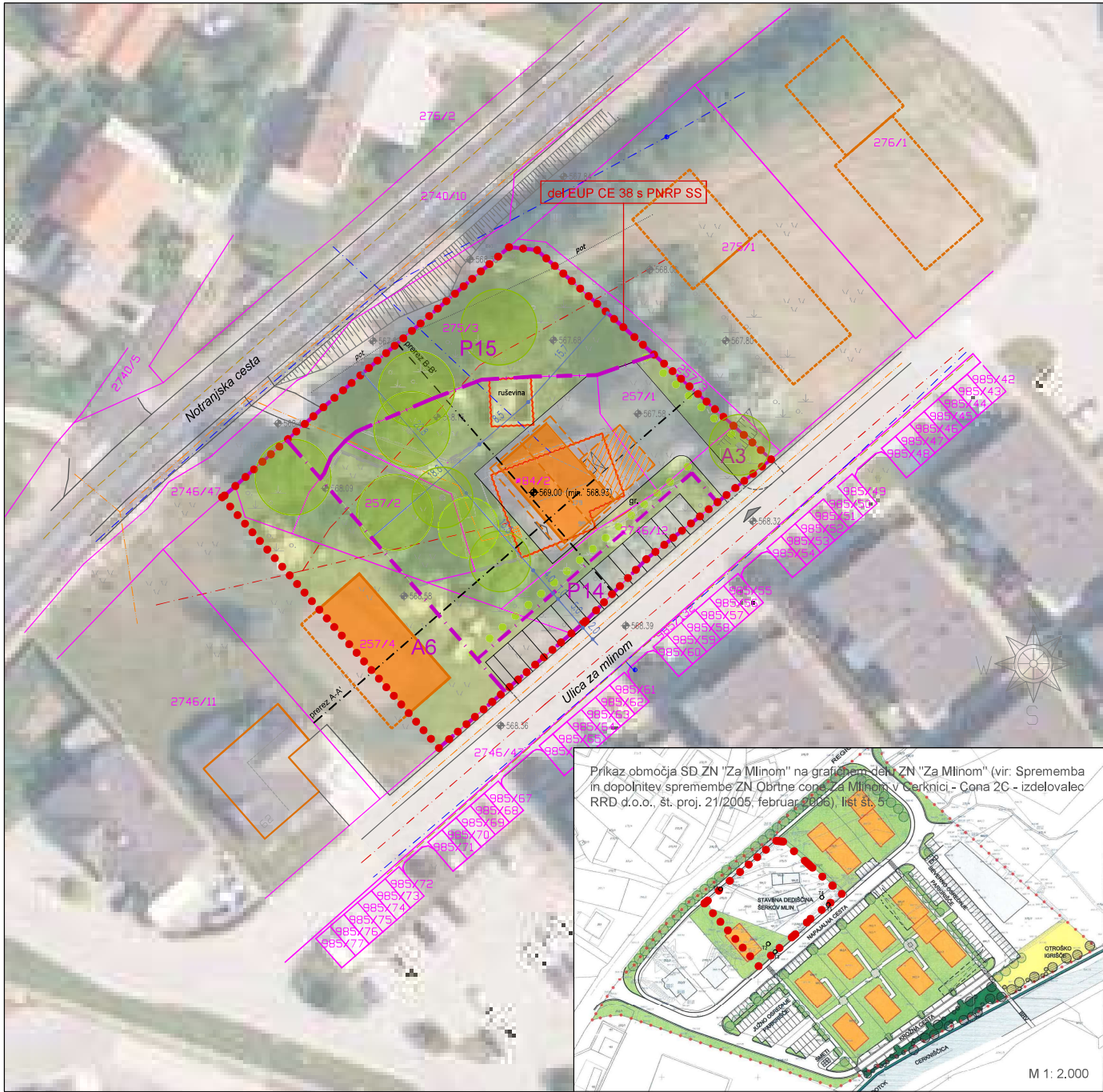
- A3 namenjena novogradnji stanovanjskega objekta
- A6 namenjena novogradnji stanovanjskega objekta
- P14 namenjena ureditvi 13 javnih parkirnih mest z enostranskim pločnikom (načrtovano javno dobro)
- P15 namenjena ohranitvi oz. ureditvi zelenih površin.

Koncept oblikovanja območja OPPN temelji na:

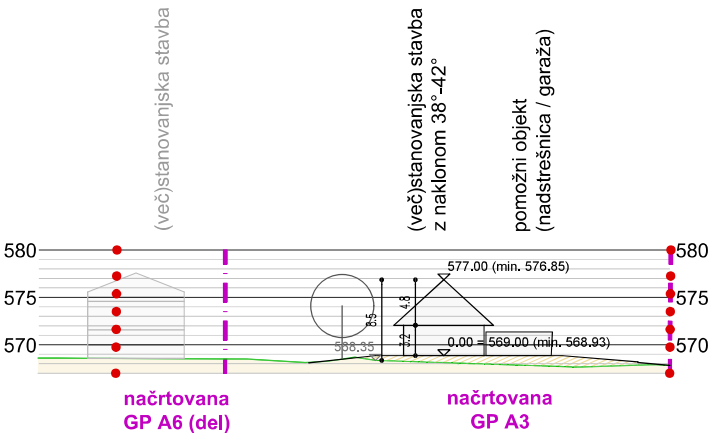
- upoštevanju prevladujoče orientacije in smeri obstoječih stavb ter z ZN načrtovanih stavb: vzdolžni objekti z daljšo stranico objekta v smeri severozahod – jugozahod;
- **upoštevanju omejitev s področja poplavne varnosti:** izdelana je bila hidrološko-hidravlična študija, iz katere izhaja poplavno varna kota in drugi ukrepi za zaščito pred poplavno in erozijsko nevarnostjo, opredeljeni so še ukrepi za odvajanje meteornih voda;
- **odstranitvi obstoječega objekta Šerkovega mlina** na gradbeni parceli A3 in **novogradnji stanovanjske stavbe** tlorisnih dimenzij najmanj 13,5 m x 8,5 m, najmanjšega vertikalnega gabarita določenega z najmanjšo višino slemena 8,00 m nad koto načrtovanega gotovega terena ob stavbi, ki je najmanj 568,96 m n. v. oziroma tlorisnih dimenzij 18,0 m x 10,0 m, vertikalnega gabarita P + M + 1;
- **upoštevanju lege načrtovane gradbene meje in obcestne gradbene linije z dopustnim 3,5 m odmikom v notranjost gradbene parcele;**
- **preoblikovanju meje med gradbenimi parcelami z oznakami A3 in A6;**
- **ureditvi 13 pravokotnih javnih parkirnih mest na gradbeni parceli P14 z ohranitvijo obstoječega enostranskega pločnika s poglobljenimi robniki.**



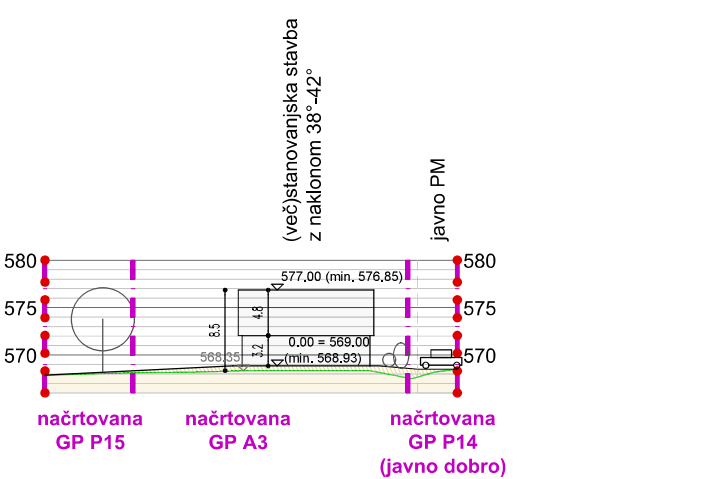
Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja in tlorisni gabariti (vir: osnutek SD ZN »Za Mlinom«)



prerez A-A'



prerez B-B'



LEGENDA

- meja območja SD ZN "Za Mlinom"
- ZEMLJIŠKI KATASTER
 - parcelna meja
 - urejena parcelna meja
 - 230/1 številka parcele
- KATASTER NEPREMIČNIN
 - obstoječi objekti, ki so v katastru
 - nepremičnin in so predmet geodet. načrta
- PROSTORSKI AKT (veljavni OPN Cerknica)
- ENOTA UREJANJA PROSTORA (EUP)
 - EUP CE 38 oznaka EUP
- OBSTOJEČA GJI
 - vodovod
 - nadzemni hidrant
 - fekalna kanalizacija
 - elektrovod
 - telekomunikacijski vod

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE ZN "ZA MLINOM"

- objekt po ZN "Za Mlinom"
- NAČRT PARCELACIJE
 - načrtovana gradbena parcela (GP)
 - oznaka načrtovane GP
- NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE
 - rušitev obstoječega objekta
 - (več)stanovanjska stavba
 - pomožni objekt (nadstrešnica / garaža)
 - utrjene prometne in funkcionalne površine
 - zelene površine
 - visokodebelna drevesa
 - pas vegetacije
 - obstoječa visokodebelna drevesa
 - dostop, vhod
 - kota obstoječega terena
 - usmeritev za načrtovanje / preoblikovanje terena

PODLUGE

Geodetski načrt - izdelovalec GEOTRIS - geodetske storitve, Željko Turk s.p., št. proj. 126/2024, avgust 2024

SD ZN "ZA MLINOM"

Pripravljaliec: Občina Cerknica, Cesta 4, maja 53, 1380 Cerknica

Investitor: Podatek ni naveden zaradi varstva osebnih podatkov

Lokacija: naselje Cerknica, EUP CE 38

Vrsta dokumentacije: Občinski podrobni prostorski načrt

Stopnje postopka oz. datum sprejema PA: usklajen predlog

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 4648

Vsebina risbe: Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja in tlorisni ter vertikalni gabariti

Izdelovalec: AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka

Odg. vodja projekta: Maja Burkeljca, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN

Sodelavci: Nives Jurca, dipl. inž. kraj. arh. (UN), Tina Šabec, dipl. geogr. (UN), Leon Širec, abs. graf. in med. tehn. (VS)

Št. projekta: 2024-020-OPPN	Datum: marec 2026	Merilo: M 1:500	Št. lista 5.1
--------------------------------	----------------------	--------------------	------------------