

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



**OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA UREJANJA C12-8S TIČNICA NA
RAKEKU**



OBČINA
CERKNICA

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

Številka: 3500-6/2012

Datum: 3.12.2012

**OBČINSKI SVET
OBČINE CERKNICA**

ZADEVA:	ODLOKO SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA UREJANJA C12-8S TIČNICA NA RAKEKU
NAMEN:	Obravnavanje in sprejem osnutka odloka
PRAVNA PODLAGA:	- 18., 61. in 61a. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1b, 108/09, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A) - 17. člen Statuta občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 58/10)
PREDLAGATELJ:	Marko Rupar - župan Občine Cerknica
GRADIVO PRIPRAVILA:	Tamara Klepac Sterle – Podsekretarka Đuro Ivanović – SPORTING INŽENIRING d.o.o.
POROČEVALKA:	Tamara Klepac Sterle – Podsekretarka
MATIČNO TELO:	Odbor za okolje in prostor
PREDLOG SKLEPA:	Sprejme se osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku

O b r a z l o ž i t e v:

- Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta - SDZN**

Zazidalni načrt za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku je bil sprejet leta 2003 (Ur. l. RS, št. 7/03) z namenom, da se zagotovi zemljišča za individualno stanovanjsko gradnjo na Rakeku. Zemljišča na območju zazidalnega načrta je Občina Cerknica na dražbi prodala podjetju LEKA d.o.o. iz Ljubljane v letu 2005. Podjetje je zemljišča komunalno opremilo in jih za gradnjo prodaja individualnim investitorjem. Pri prodaji zemljišč podjetje LEKA d.o.o. na nepremičninskem trgu zasleduje vedno več povpraševanja po manjših bivalnih enotah, na območju predmetnega zazidalnega načrta pa je možna gradnja le individualne stanovanjske hiše oziroma enostanovanjskih objektov. Iz navedenih razlogov so na občino podali pobudo, da se akt spremeni na način, da bi bilo na območju možno graditi tudi dvostanovanjske enote oziroma dvojčke, ob upoštevanju ostalih meril in pogojev obstoječega zazidalnega načrta.

Občina je v maju letos sprejela nov strateški akt občine Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPN) (Ur. l. RS 48/12), ki za enoto urejanja RA 33, v katero sodi območje zazidalnega načrta, določa namensko rabo SS - stanovanjske površine, kjer je dovoljeno bivanje (do dve stanovanji na stavbo). V skladu z OPN, ki je strateški prostorski akt občine, je torej predlagana sprememba možna in tudi smiselna.

2. Območje urejanja in predmet SDZN

Območje, ki je predmet sprememb in dopolnitev je celotna enota urejanja prostora RA 33 in obsega zemljišča s parc. št. 993/373, 993/277, 993/291, 993/337, 993/317, 993/336, 993/338, 993/344, 993/348, 993/347, 993/349, 993/293, 993/369, 993/137, 993/368, 993/367, 993/311, 993/334, 993/335, 993/318, 993/253, 993/366, 993/365, 993/323, 993/364, 993/303, 993/372, 993/299, 993/301, 993/147-del, 2045, 993/350, 2046, 2044, 993/148-del, 993/308, 993/309, 993/310, 993/315, 993/316, 993/342, 993/297, 993/341, 993/340, 993/339, 993/322, 993/352, 993/321, 993/320, 993/305, 993/300, 993/345, 993/346, 993/304, 993/302, 993/295, 993/307, 993/292, vse k.o. Rakek in 493/1-del k.o. Cerknica. Območje meri cca. 3,69 ha. Na območju je po obstoječem aktu predvidenih 22 individualnih stanovanjskih hiš.

Predmet SDZN je dopolnitev izvedbenih pogojev na način, da bo na območju možna gradnja dvostanovanjskih enot oziroma dvojčkov ob upoštevanju ostalih meril in pogojev obstoječega zazidalnega načrta, z manjšimi dopolnitvi. Grafični del odloka se ne spreminja.

3. Skrajšani postopek priprave

Ker se SDZN nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, je na podlagi 61.a člena ZPNačrt-a rok za podajo smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora 15 dni ter čas trajanja javne razgrnitve 15 dni.

4. Celovita presoja vplivov na okolje

V fazi pridobivanja smernic se ministrstvo pristojno za okolje (sektor za celovito presojo vplivov na okolje) še ni opredelilo, ali bo potrebno izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje- CPVO. Glede na izkušnje iz prejšnjih postopkov, ne pričakujemo obveze priprave CPVO.

5. Ključne faze za pripravo OPPN

1. faza – sklep o začetku postopka (24.10.2012)
2. faza – izdelava osnutka (oktober 2012)
3. faza – pridobivanje smernic in odločbe CPVO ter usklajevanje smernic (november 2012)
4. faza – izdelava dop. osnutka in priprava gradiva za javno razgrnitev (november 2012)
5. faza – javna razgrnitev in javna obravnava (19.11.2012 – 3.12.2012)
6. faza – priprava stališč do pripomb, 1. obravnava na OS
7. faza – izdelava predloga
8. faza – posredovanje in pridobivanje mnenj
9. faza – priprava usklajenega predloga in gradiva za OS, 2. obravnava na OS
10. faza – priprava končnega akta
11. faza – objava v uradnem glasilu

6. Nosilci urejanja prostora

Pri pripravi OPPN so bili pozvani, da s svojimi smernicami in kasneje z mnenji sodelujejo v postopku priprave naslednji nosilci urejanja prostora (NUP) ter ostali udeleženci po področjih:

1. varstvo okolja:
Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska 22, Ljubljana
2. področje oskrbe s pitno vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter ravnanje z odpadki na lokalni ravni:
JP Komunala Cerknica d.o.o., Notranjska cesta 44, 1380 CERKNICA
3. cestno omrežje
Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica
4. Ostali vabljeni, da podajo svoja priporočila:
Krajevna skupnost Rakek

NUP morajo v skladu z drugim odstavkom 58. in prvim odstavkom 61a. členom ZPNačrt podati smernice k osnutku in mnenja k predlogu prostorskega akta v 15 dneh od prejema poziva.

7. Financiranje priprave OPPN

Pripravljaec OPPN je Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica. Pobudnik oziroma naročnik OPPN je podjetje LEKA D.O.O., Videm 22, 1262 Dol pri Ljubljani, ki v celoti nosi stroške priprave OPPN.

8. Opis ureditev na območju SDZN

V odloku se v tekstualnem delu dopolnijo določbe:

- uskladitev s strateškim prostorskim aktom - Občinskim prostorskim načrtom,
- dopolnitev določb na način, da se dopušča gradnja tudi dvostanovanjskih enot dvojčkov,
- dopolnitev določb na način, da se dopušča gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe,
- ter nekatere manjše uskladitve.

Grafični del se ne spreminja.

9. Zaključek

Po javni razgrnitvi smo osnutek dokumenta dopolnili v skladu s stališčem do pripombe. Le-ta je bila samo ena in jo je podal občan, ki živijo v soseski. Vse lastnike nepremičnin na območju smo pisno obvestili o pripravi in jih povabili na javno obravnavo.

Glede na to, da se osnovni koncept akta ne spreminja, da se gradbene mase na območju bistveno ne spreminjajo in se posledično obstoječim lastnikom nepremičnin na območju pogoji za bivanje ne bodo spremenili, in se tudi ne bo poslabšal vrednostni status območja soseske, menimo, da je sprememba utemeljena.

V skladu z navedenim Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme osnutek spremembe prostorskega akta.

Pripravila:

Tamara Klepac Sterle

Podsekretarka

ŽUPAN
Marko Rupar

Priloge:

- Osnutek odloka
- Čistopis z označenimi spremembami
- Stališče do pripombe
- Značilna grafika

POSREDUJE SE:

- Občinskemu svetu
- Odboru za okolje in prostor

VLOŽI SE:

- spis postopka

ČISTOPIS – (priloga k gradivu za prvo obravnavo)

O D L O K

o zazidalnem načrtu za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku, ki ga je izdelal Primis d.d. Vrhnika, pod številko projekta 24/02 v avgustu 2002.

2. člen

Vsebina zazidalnega načrta:

1. Besedni del:

- odlok,
- obrazložitev,
- soglasja.

2. Grafični del:

- izsek iz plana 1:5.000,
- kopija katastrskega načrta 1:2.880,
- geodetski in katastrski načrt 1:500,
- zazidalna situacija 1:500,
- urbanistični in arhitektonski pogoji 1:500,
- zasnova hortikulture ureditve 1:500,
- zasnova prometne ureditve 1:500,
- zasnova komunalne in energetske ureditve 1:500,
- načrt gradbenih parcel 1: 500.

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Večji del območja obdelave se nahaja v katastrski občini Rakek, manjši del pa v katastrski občini Cerknica. Meja območja urejanja, ki poteka v nasprotni smeri urinega kazalca ima izhodišče v JV vogalu parc. št. 993/96, k.o. Rakek. Od tu teče po južnih mejah zemljišč s parcelnima številka 993/225, 993/137, delu meje parcele št. 993/252 in celi zahodni meji parcele št. 993/251, vse k.o. Rakek. Dalje teče meja območja urejanja po delu parcelne meje med parcelama št. 227/17, k.o. Rakek in 993/252, k.o. Rakek in se zalomi proti zahodu tako, da linija povezuje celotno JZ parcelno mejo parc. št. 993/252 in 993/253, obe k.o. Rakek. Dalje meja urejanja poteka ob parceli št. 493/1, k.o. Cerknica, ki jo v vogalu tudi seka. Dalje ob severnih mejah cestnih parcel št. 993/148, k.o. Rakek in 993/147, k.o. Rakek. V JV vogalu parcele št. 993/97, k.o. Rakek se meja območja obrne proti jugu tako, da prečka cestno parcelo št. 993/147, k.o. Rakek in teče dalje po celotni zahodni meji parcele št. 993/225, k.o. Rakek do izhodiščne točke.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

4. člen

~~Območje, ki ga obravnava ta zazidalni načrt je stavbno zemljišče, predvideno za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti.~~

~~V skladu s prostorskimi akti Občine Cerknica je opredeljeno za pozidavo z enodružinskimi stanovanjskimi objekti – prostostoječimi ali v nizu.~~

V skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Cerknica je območje enote urejanja opredeljeno za pozidavo z eno in dvostanovanjskimi objekti.

V stanovanjskih objektih niso dovoljene poslovne dejavnosti, oziroma dejavnosti, ki povzročajo hrup ali občutno povečan promet.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5. člen

Zazidalni načrt določa:

- načrt gradbenih parcel,
- nove objekte (arhitektonsko oblikovanje),
- območja dopustne razširitve objekta,
- traso glavne ceste,
- komunalno in energetsko opremo in priključevanje na obstoječe omrežje,
- pogoje za urejanje odprtega prostora.

Objekti so prostostoječi **eno ali dvostanovanjski in** so z zasnovo in lego so prilagojeni terenu in hkrati poteku ceste.

Zasnovo območja določa regulacijska meja (RM) glavne ceste z naslednjimi elementi: bankina, vozišče in pločnik. Regulacijska meja poteka po zunanjem robu cestnega sveta – ob pločniku. Največji odmik objekta od regulacijske meje je 6,40 m, najmanjši pa 5,80 m.

Cesta, ki se na JV delu območja urejanja priključuje na obstoječi cesti, se prilagaja konfiguraciji terena in parcelnim mejam. S svojim krožnim potekom določa tri nize gradbenih parcel, kot je razvidno iz grafične priloge.

Vsi objekti (22) so dostopni z glavne ceste; objekti zgornjega in spodnjega niza gradbenih parcel imajo vhode na južni strani, objekti srednjega niza pa s severne strani. **V primeru gradnje dvostanovanjskih objektov se uvozi na gradbeno parcelo smiselno prilagodijo.**

Osnovni objekt je pravokotnik velikosti 9 m x 12 m in je z daljšo stranico vzporeden s terenom. **V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta se osnovni objekt lahko v dolžino podaljša do 15.50 m v smeri, kjer je predvidena razširitev objektov ob krajši fasadi**

Višinski gabarit je K+P+M. Streha je simetrična dvokapnica z naklonom 35 do 40 stopinj. Višina kolenčnega zidu je največ 80 cm. Kritina je enotna, rdeče-rjave barve. ~~Kote kleti in pritličij so razvidne iz grafične priloge.~~ **Višinske kote kleti in pritličja se prilagodijo dejanskim višinskim kotam obstoječe ceste.**

Razširitve objektov so dovoljene na za to predvidenih območjih:

– območje dopustne razširitve objekta ob vzdolžni fasadi je široko največ 3 m in dolgo največ do ~~1/3~~ **1/2** osnovnega objekta. Višinski gabarit je od K do K+P+M. Streha je podaljšana strešina osnovne strehe ali simetrična dvokapnica, pravokotna na glavno streho,

– območje dopustne razširitve objekta ob krajši fasadi je široko največ 3,5m. Višinski gabarit je od K do K+P. Streha je usklajena z ostalim objektom. **V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta se osnovni objekt lahko poveča za območje dopustne razširitve, v višinskem gabaritu osnovnega objekta.**

– območje dopustne izvedbe rizalita je široko največ 1,8m in dolgo največ do 1/3 osnovnega objekta. Višinski gabarit je usklajen z višino osnovnega objekta. Streha je podaljšana strešina glavne strehe ali streha s pravokotnim slemenom na glavno sleme,

– na območjih dopustnih razširitev je možna izvedba odprte terase s pergolo ali nadstreškom v leseni izvedbi,

– vse strehe eventualnih širitev naj bodo usklajene s streho osnovnega objekta.

Notranji prostori se lahko odpirajo navzven s steklenimi stenami – panoramske stene, zimski vrtovi. Polne fasade so obdelane v zaglajenem ometu.

Pri urejanju in oblikovanju odprtega prostora je potrebno upoštevati kraško značilnost območja; podporni zidovi se izvedejo po enotnem načrtu, tako da:

- čim bolj sledijo konfiguraciji terena,
- visoki so lahko maksimalno ~~1,20~~ **1,50** m,
- se maksimalno ozelenijo,
- pri večjih višinah stopničasto sledijo naravnemu terenu,
- vidna površina podpornih zidov mora biti iz naravnega kamna.
- **Odmiki podpornih zidov morajo biti od meja sosednjih zemljišč najmanj 1,5 metra, od javne poti pa 1 meter. Manjši odmiki so dovoljeni v primeru, če so za njih pridobljena pisna overjena soglasja lastnikov sosednjih zemljišč oziroma pristojne službe za občinske ceste.**

Zelene površine naj se v večji meri zasajajo z avtohtono vegetacijo. Proste površine – na strmejših pobočjih, ob čistilni napravi, ekološkem otoku, pasu med obstoječim naseljem in predvideno pozidavo in okrog balinišča naj se urejajo tako, da bo naravna vegetacija ohranjena v največji meri.

Območje ob balinišču, na SZ delu območja urejanja, predstavlja del zelenih površin in je kot tako namenjeno rekreaciji. Balinišče, manjši funkcionalni objekt in urejeno otroško igrišče se ohranjajo v obstoječem obsegu oziroma gabaritih.

Na gradbenih parcelah je dovoljena gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe, ki so definirani v predpisu, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost. Vsi pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Odmiki pomožnih objektov za lastne potrebe morajo biti od meja sosednjih zemljišč najmanj 1,5 metra, od javne poti pa 4 metre. Manjši odmiki so dovoljeni v primeru če so za njih pridobljena pisna overjena soglasja lastnikov sosednjih zemljišč oziroma pristojne službe za občinske ceste.

V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

6. člen

Promet

Cesta ima naslednje elemente:

- vozišče 5 m (2 x 2,50 m),
- enostranski dvosmerni pločnik 1,30 m,
- bankina 0,5 0m.

Potek ceste v zazidalnem načrtu je zasnovan idejno. Zaradi prometno-tehničnih rešitev so dopustne tolerance od idejne zasnove do dokončne določitve trase v projektni dokumentaciji.

Hodniki za pešce so nivojsko ločeni od vozišča z rešitvami, ki omogočajo dostop invalidom.

Površine so asfaltirane in zaključene z robniki. Na območju uvozov so robniki poglobljeni.

Bankine so odklonjene od vozišča, utrjene in urejene. Useki in brežine se ustrezno uredijo.

Eventualno križišče (priključek na zahodni strani) se izvede v skladu z zasnovo prometne ureditve in veljavnimi tehničnimi normativi. Priključki k novim objektom se izvedejo v skladu z zazidalno situacijo.

Parkirne površine se morajo urediti na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta – min 2PM na stanovanje.

7. člen

Skupni pogoji za komunalno in energetska urejanje:

Vsi obstoječi in novi objekti, ki jih obravnava ta zazidalni načrt se morajo priključiti na javna komunalna in energetska omrežja za: oskrbo z vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo z električno energijo, javno razsvetljavo in telekomunikacijsko omrežje.

Vse priključke, ki potekajo izven ureditvenega območja tega zazidalnega načrta je potrebno izvajati v skladu s pogoji upravljalcev posameznih vodov.

Primarno in sekundarno komunalno omrežje poteka praviloma v cestnem telesu ali ob njem.

Dovoljene so spremembe tras posameznih komunalnih vodov v primeru ustrežnejše tehnične rešitve in v skladu z načrtovano ureditvijo sosednjih območij.

Vsi obstoječi komunalni in energetski vodi se uredijo v skladu s pogoji tega zazidalnega načrta.

8. člen

Vodovodno omrežje

V območju urejanja se zgradi ustrezno vodovodno omrežje s hidranti, ki se priključi na obstoječe.

9. člen

Kanalizacija

V območju urejanja se zgradi kanalizacija v ločenem sistemu. Meteorne vode se speljejo v ponikovalnico. Sanitarne odpadne vode se zbirajo v vodotesni kanalizaciji in se po predvideni trasi zbirne ceste vodijo v predvideno čistilno napravo.

Čistilna naprava je po zazidalnem načrtu locirana na JZ območju urejanja (parc. št. 993/225, k.o. Rakek), dopušča pa se možnost spremembe lokacije, če se bodo na predvideno čistilno napravo priključile tudi že obstoječe stanovanjske enote s Stare ceste na Rakeku. V tem primeru se bo alternativno lokacijo izbralo vzporedno s pripravo projektne dokumentacije za predviden kanalizacijski sistem.

10. člen

Električno omrežje

Na obravnavanem območju ni obstoječih elektroenergetskih vodov oziroma naprav.

Predvideni objekti se bodo na elektroenergetsko omrežje priključevali z zemeljskimi kabli, položenimi direktno v zemljo, oziroma uvlečeni v zaščitne cevi pri križanju komunalnih vodov, vozniških površin in dvorišč. Globina vkopa elektroenergetskih kablov je med 0,8 m in 1 m.

Za priključevanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi transformatorsko postajo in izvesti srednjenapetostni priključek.

Za oskrbo območja se zgradi trafo postaja in ustrezno nizkonapetostno omrežje.

11. člen

Javna razsvetljava

Za razsvetljavo je potrebno zgraditi napeljavo javne razsvetljave. Odjemno mesto se določi v projektni dokumentaciji po pogojih upravljalca.

12. člen

Telekomunikacijsko omrežje

V območju urejanja se izvede telefonsko omrežje s priključki do objektov. Omrežje se naveže na obstoječe TK omrežje.

Pri izgradnji omrežja je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- za izgradnjo TK omrežja mora investitor voditi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja na območju pozidave in priključitve na TK omrežje v skladu s projektno rešitvijo,
- zgraditev TK omrežja in vključitev na obstoječe TK omrežje je predmet posebnega dogovora med investitorjem in Telekomom Slovenije,
- upoštevajo se trase obstoječega TK omrežja,
- pri posegu v prostor, kjer je TK omrežje zgrajeno je potrebno predhodno pridobiti soglasje Telekom Slovenije, PE Ljubljana, investicijsko tehnična služba,
- obstoječe TK omrežje je potrebno, glede na pozidavo, ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Eventualno potrebno zaščito ali prestavitev obstoječega TK omrežja nosi investitor gradnje na določenem območju,
- projekt priključitve na TK omrežje lahko izdelata le usposobljena in registrirana projektantska organizacija po predhodni pridobitvi projektne naloge, ki jo izda Telekom Slovenije, PE Ljubljana. Stroške izdelave projekta TK omrežja nosi investitor gradnje na določenem območju.

13. člen

Javna higiena

Zbiranje odpadkov bo ločeno, individualno za vsak stanovanjski objekt in v skladu z veljavnim občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.

Posebni pogoji v zvezi z javno higieno:

- vse poti območja morajo biti dovolj široke in utrjene tako, da je omogočen prehod specialnim smetarskim vozilom,
- v območju je predviden ekološki otok za namestitev večjega števila zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov.

14. člen

Ogrevanje

V objektih se predvidijo individualna kurišča na trda ali tekoča goriva ali utekočinjeni naftni plin.

Kurilno olje je treba shranjevati v dvoplaščne vodotesne kovinske cisterne, oziroma kovinske ali plastične cisterne, ki so postavljene v primerne betonske lovilne posode (oziroma v same stanovanjske objekte). Betonske lovilne posode morajo biti oljetesni in sposobne sprejeti vse možno razlito gorivo. Prostor, kjer se gorivo pretaka, mora biti utrjen, meteorno vodo s te površine je treba speljati v ponikovalnico preko usedalnika, ki je opremljen z lovilcem olja.

Rezervoarji za utekočinjeni naftni plin bodo vkopani. Priključki rezervoarja morajo biti od vira vžiga, javne ceste, stanovanjskega objekta in meje sosednjega zemljišča oddaljeni minimalno 3 m. Razdalje med posameznimi rezervoarji morajo biti najmanj 0,60 m.

Varnostne razdalje se s postavitvijo zaščitnega zidu lahko zmanjšajo za polovico.

VI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA IN DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO ZAZIDALNEGA NAČRTA

15. člen

Požarna varnost

Za zagotavljanje varnosti pred požarom se mora zgraditi ustrezno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti v predpisanih razmikih. Do vseh objektov je možen dostop po obstoječi cesti. Reševanje ljudi in premoženja omogočajo okoliške proste površine.

16. člen

Varstvo voda

Zagotoviti je potrebno primeren odvod zalednih voda s pobočja tako, da ne bodo ogrožena nižje ležeča območja. Pri tem je potrebno upoštevati geomehanske lastnosti tal in poskrbeti, da ne bodo povzročene splazitve in erozija pobočij.

Zagotovljena mora biti izvedba ločenega kanalizacijskega sistema.

Čiste meteorne vode je možno preko meteorne kanalizacije speljati v površinske odvodnike ali ponikati, če to dovoljuje teren.

Meteorne vode s povoznih površin so speljane v meteorno kanalizacijo ali naravne odvodnike preko peskolovov in lovilcev olj.

Vse sanitarne odpadne morajo biti speljane v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom na čistilno napravo.

17. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine

Celotno predvideno naselje se nahaja na območju enote kulturne dediščine, ki je registrirana kot Rakek-Arheološko območje Srnjak (EŠD 10965) in je varovano s prvim, drugim in tretjim varstvenim režimom za arheološko dediščino.

Posegi na obravnavanem območju so možni ob zagotovitvi naslednjih kulturnovarstvenih pogojev:

- na celotnem območju mora biti izveden površinski pregled, ki bo natančneje pokazal prisotnost in obseg arheoloških ostalin,
- kolikor bodo rezultati pozitivni, bo potrebno teren namenjen gradnji, sistematično raziskati,
- stroške raziskave je skladno z 59. členom zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) dolžan zagotoviti investitor v okviru infrastrukturnega opremljanja zemljišča.

18. člen

Dovoljene tolerance tega zazidalnega načrta so +/- 10%. **V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta, pri katerem se objekt poveča v delu dopustne razširitve v dolžino za 3,5 m tolerance v + ni.**

18a. člen

Parcelacije na območju se izvajajo smiselno v skladu zazidalnim načrtom oziroma z načrtom gradbenih parcel. V primeru gradnje dvostanovanjskih enot se gradbene parcele, ki so definirane v načrtu gradbenih parcel, lahko razdelijo na polovico.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

19. člen

Gradnjo objektov bodo investitorji izvajali v različnih časovnih etapah.

V smiselno zaključenih etapah je potrebno realizirati tudi cestno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Zemljišča, ki se ne realizirajo v zaključeni etapi obdržijo dosedanje namembnost in način gospodarjenja.

VIII. OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen

Investitorji in izvajalci so dolžni:

- predvideti in izvesti vse ukrepe za varovanje okolja,
- izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite,
- izvesti infrastrukturno omrežje in priključke v smiselno zaključenih etapah oziroma sočasno z gradnjo objektov,
- urediti okolico in skupne zelene površine.

IX. KONČNE DOLOČBE

21. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora in na sedežu krajevnega urada.

22. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

23. člen

Z dnem, ko začne veljati ZN Tičnica Rakek, preneha veljati ZN stanovanjske soseske Pod Srnjakom Rakek (Uradni list SRS, št. 22/82), v delu s parc. št. 993/137, 993/225, 993/252, vse k.o. Rakek.

V delu kjer novi ZN Tičnica Rakek meji na preostali del ZN Pod Srnjakom so v kasnejši fazi potrebni popravki, v smislu povezave oziroma navezave.

24. člen

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

Faza: prva obravnava

Na podlagi 18., 61. in 61a. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1b, 108/09, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A) in 17. člena Statuta Občine Cerknica (Ur. list RS, št. 58/10), je Občinski svet Občine Cerknica na svojiredni seji, dne sprejel

O D L O K o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku

1. člen

S tem Odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku (Uradni list RS, št. 7/03). Spremembe se nanašajo na tekstualni del prostorskega akta.

2. člen

V 4. členu se prvi odstavek črta, drugi odstavek pa se spremeni tako, da se glasi:

»V skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Cerknica je območje enote urejanja opredeljeno za pozidavo z eno in dvostanovanjskimi objekti.«

3. člen

(1) V 5. členu se drugi odstavek dopolni tako, da se glasi:

»Objekti so prostostoječi, eno ali dvostanovanjski in so z zasnovo in lego prilagojeni terenu in hkrati poteku ceste.«

(2) V 5. členu se peti odstavek dopolni tako, da se glasi:

»Vsi objekti (22) so dostopni z glavne ceste; objekti zgornjega in spodnjega niza gradbenih parcel imajo vhode na južni strani, objekti srednjega niza pa s severne strani. V primeru gradnje dvostanovanjskih objektov se uvozi na gradbeno parcelo smiselno prilagodijo.«

(3) V 5. členu se šesti odstavek dopolni tako, da se glasi:

»Osnovni objekt je pravokotnik velikosti 9m x 12m in je z daljšo stranico vzporeden s terenom. V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta se osnovni objekt lahko v dolžino podaljša do 15.50 m v smeri, kjer je predvidena razširitev enostanovanjskih objektov ob krajši fasadi.«

(4) V 5. členu se sedmi odstavek dopolni tako, da se glasi:

»Višinski gabarit je K+P+M. Streha je simetrična dvokapnica z naklonom 35 do 40 stopinj. Višina kolenčnega zidu je največ 80 cm. Kritina je enotna, rdeče-rjave barve. Višinske kote kleti in pritličja se prilagodijo dejanskim višinskim kotam obstoječe ceste.«

(5) V 5. členu se 1. alineja osmega odstavka dopolni tako, da se glasi:

»Območje dopustne razširitve objekta ob vzdolžni fasadi je široko največ 3 m in dolgo največ do 1/2 osnovnega objekta. Višinski gabarit je od K do K+P+M. Streha je podaljšana strešina osnovne strehe ali simetrična dvokapnica, pravokotna na glavno streho.«

(6) V 5. členu se 2. alineja osmega odstavka dopolni tako, da se glasi:

»območje dopustne razširitve objekta ob krajši fasadi je široko največ 3,5m. Višinski gabarit je od K do K+P. Streha je usklajena z ostalim objektom. V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta se osnovni objekt lahko poveča za območje dopustne razširitve, v višinskem gabaritu osnovnega objekta.«

(7) V 5. členu se druga alineja desetega odstavka dopolni tako, da se glasi:

»Visoki so lahko maksimalno 1,50 m. «

(8) V 5. členu se doda šesta alineja desetega odstavka , ki se glasi:

»Odmiki podpornih zidov morajo biti od meja sosednjih zemljišč najmanj 1,5 metra, od javne poti pa 1 meter. Manjši odmiki so dovoljeni v primeru, če so za njih pridobljena pisna overjena soglasja lastnikov sosednjih zemljišč oziroma pristojne službe za občinske ceste.«

(9) V 5. členu se doda enajsti odstavek, ki se glasi:

»Na gradbenih parcelah je dovoljena gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe, ki so definirani v predpisu, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost. Vsi pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Odmiki pomožnih objektov za lastne potrebe morajo biti od meja sosednjih zemljišč najmanj 1,5 metra, od javne poti pa 4 metre. Manjši odmiki so dovoljeni v primeru če so za njih pridobljena pisna overjena soglasja lastnikov sosednjih zemljišč oziroma pristojne službe za občinske ceste.«

4. člen

18. člen se dopolni tako, da se glasi:

»Dovoljene tolerance tega zazidalnega načrta so +/- 10%. V primeru gradnje dvostanovanjskega objekta, pri katerem se objekt poveča v delu dopustne razširitve v dolžino za 3,5 m, tolerance v + ni.«

5. člen

Doda se nov 18 a. člen:

Parcelacije na območju se izvajajo smiselno v skladu zazidalnim načrtom oziroma z načrtom gradbenih parcel. V primeru gradnje dvostanovanjskih enot se gradbene parcele, ki so definirane v načrtu gradbenih parcel, lahko razdelijo na polovico.

6. člen

Ostala določila odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja C12-8S Tičnica na Rakeku (Uradni list RS, št. 7/03) ostajajo še naprej v veljavi.

7. člen

Ta Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Cerknica.

Številka: 3500-6/2012

Cerknica,

**Župan
Občine Cerknica
Marko Rupar**

**OPREDELITVE DO PREDLOGOV IN PRIPOMB PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE V POSTOPKU PRIPRAVE SDZN C12-8S Tičnica na Rakeku (Ur. l. RS, št. 7/03)
(60. člen Zakona o prostorskem načrtovanju – JAVNA RAZGRNITEV od 19.11.2011 do 3.12.2012)**

Zap. št.	Vlagatelj	Pripomba oz. predlog - citat	Stališče pripravljalca
1.		V skladu z mojimi pripombami k zazidalnemu načrtu ter odgovori predstavnikov občine na javni razgrnitvi dne 20.11.2012 predlagam, da se besedilo zazidalnega načrta dopolni tako, da bo nedvoumno, da je največja dopustna velikost hiše z dopustnimi razširitvami 12 x 15.5 m (9+3 x 12+3.5). Hkrati predlagam, da v primeru, da investitor izkoristi največjo dovoljeno razširitev objekta (1. in 2. alineja osmega odstavka 5. člena), ne pride v poštev dovoljena toleranca +10% iz 18 člena, saj bi to lahko pomenilo, da bo objekt več kot 17 m dolg. Predlagam, da se v skladu s predlagano spremembo zazidalnega načrta dopolni tudi grafični del, posebej pa arhitektonski in urbanistični pogoji, da bo upoštevana opcija gradnje dvostanovanjskih objektov.	Pripombo se delno upošteva. Pripombo se upošteva v celoti, razen v delu predloga, kjer vlagatelj predlaga, da se dopolni tudi grafični del. Menimo, da je iz dopolnitev v tekstualnem delu vse nedvoumno definirano in da grafičnega dela ni potrebno korigirati. Tekstualni del pa se spreminja in dopolnjuje v vseh delih kot predlaga vlagatelj: - Največja dopustna velikost hiše tako enostanovanjske, kot dvostanovanjske izhaja iz sprememb v 5. členu in iz obstoječega grafičnega dela. - Dopolnili smo določbo toleranc v 18. členu, na način, da pri gradnji dvostanovanjskega objekta v maksimalnih gabaritih, toleranca v »plus« ni več dovoljena.

Cerknica, 4.12.2012
Številka.: 3500-0006/2012

Župan: Marko Rupar

