

IZHODIŠČA

za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za
Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Vrhnika, november 2021



NAROČNIK:

SAN PETRUS d.o.o.
Kolodvorska cesta 21, 6230 Postojna
Občina Brda
Trg 25.maja 2, 5212 Dobrovo

PRIPRAVLJAVEC

PROSTORSKEGA AKTA:

IZDELOVALEC

PROSTORSKEGA AKTA:

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:

Občinski podrobni prostorski načrt za Turistični
kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)

OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Brda, k.o. 2277 Mirnik

PREDMET PROJEKTA:

IZHODIŠČA
za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za del EUP VKŽ-01
Izhodišča, november 2021
31/21-OPPN

FAZA PROJEKTA:

ŠTEVILKA PROJEKTA:

IZDELOVALEC:

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in nadzor
pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

DIREKTOR:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

S.M.2STUDIO
S.M. STUDIO d.o.o.
KROŽNA POT 3, 1360 VRHNIKA

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Matjaž Jakše, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 11142-A

MATJAŽ JAKŠE
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 11142 A

SODELOVALI:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

DATUM:

Vrhnika, november 2021

KAZALO

1	NAMEN PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE BRDA IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP	4
3	OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOVE UMESTITVE NAČROVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	16
3.1	VSEBINA OPPN	16
3.2	PRIKAZ STANJA PROSTORA	16
3.3	OMEJITVE IN VAROVANJA PROSTORA	16
4	ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN	17
5	PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA	17
6	STROKOVNE PODLAGE IN OBVEZNOSTI.....	17
7	GRAFIČNI PRIKAZI.....	18

1 NAMEN PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Izhodišča za pripravo OPPN za del EUP VKŽ-01 se pripravijo na podlagi 118. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), izvedbeni prostorski akt pa na podlagi 119. člena ZUreP-2.

Pobudnik priprave in naročnik (investitor) OPPN je družba SAN PETRUS d.o.o., Kolodvorska cesta 21, 6230 Postojna, ki je lastnik zemljišč na območju urejanja z OPPN in sicer parc. št. 1504/1, 1504/2, 1505/2, 1508, 1509/2, 1510/2, 1510/3 in 1510/1 (del), vse k.o. 2277 – Mirnik.

Investicijska namera obsega izgradnjo osmih pritličnih objektov z dvema enotama (skupaj 16 enot) za potrebe počitniške nastanitve in večnamenskega gostinsko-turističnega objekta s pripadajočo infrastrukturo in prometno ureditvijo.

Veljavni prostorski akt: Občinski prostorski načrt Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/2011, z dne 15.4.2011), Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin 44/2017 z dne 15.9.2017) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Brda 02 (Uradno glasilo slovenskih občin 21/2019).

Območje urejanja z OPPN predstavlja območje stavbnih zemljišč v EUP VKŽ-01, ureditvena enota: PIP_UE - X.

OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev smernic, mnenj, predodločb in gradbenih dovoljenj za izgradnjo novih objektov in ureditev, pri čemer bo določal vrsto gradenj in dejavnosti ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo, v skladu z veljavnim Odlokom OPN Občine Brda. Območje urejanja je nepozidano in komunalno neopremljeno.

Občina Brda bo v skladu s 4. odstavkom 118. člena ZUreP-2 z investitorjem sklenila pogodbo o medsebojnih obveznostih, predvsem glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE BRDA IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP

Prostorski izvedbeni pogoji za območja in površine namenske rabe prostora, ki so namenjene poselitvi:

49.h člen

(1) BT - POVRŠINE ZA TURIZEM so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.

(2) Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- gostinstvo – nastanitev in prehrana,
- storitve za potrebe gostinstva/turizma,
- trgovina,
- rekreacija,
- v območju niso dopustna stanovanja razen za upravljalca stavbe.

(3) Dopustne so naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,

- spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene za obravnavano namensko rabo,
- novogradnje objektov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 1 iz priloge k odloku,
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje, objekti in naprave),
- ureditve javnih površin (ureditve površin ter postavitve urbane opreme in začasnih objektov).

Predviden je gostinski objekt z restavracijo in za občasne prireditve. Spalnih kapacitet nima. Počitniški dvojčki so namenjeni bivanju in bodo predstavljali dislocirane spalne enote. Dvojčki ne bodo opremljeni s kuhinjo. Obroki bodo zagotovljeni v glavnem objektu.

Glavni objekt bo torej skupaj s počitniškimi dvojčki predstavljal gostinsko nastanitveni kompleks.

Skupni splošni prostorski izvedbeni pogoji za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje:

55. člen

Odmiki

(1) Odmiki od parcelne meje naj na ulični strani sledijo obstoječi gradbeni liniji, če je ta enovita oz. razpoznavna.

(2) Odmiki od parcelne meje so ob ulici lahko večji od predpisanih v primeru rekonstrukcije ceste in nadomestne gradnje objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti.

(3) Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od parcelne meje zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.

Teren od roba cestišča v smeri območja raste. Prometne površine na JZ delu so 1,5m višje od nivoja ceste na točki dovoza. Najmanjši odmik opornega zidu od roba cestišča znaša 2,0m. Odmik objekta od cestne parcele znaša 7,3m. Območje OPPN je locirano severno od obstoječe pozidave. Vpliva na minimalno osončenost torej ni.

56. člen

Višina objektov

(1) Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka.

(2) Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.

(3) Odstopanja od določene kalkulativne višine objektov so možna samo v primeru, da se upoštevajo določila 1. in 2. odstavka tega člena ter ob pogoju, da se s tem ne povzroča negativnih vplivov na sosednje gradbene parcele, kar je potrebno utemeljiti v projektni dokumentaciji.

Najvišja točka gostinskega objekta bo od urejenega tlaka na JZ strani (parkirišče) višja za 11,6m. Etažnost objekta znaša K+P+1. Terena na severni strani bo na nivoju prve etaže – cca +3,80m glede na izbrano koto ±0,00, ki predstavlja urejeno koto pritličja. Zaradi svojstvene zasnove objekta je o volumenskem prilagajanju obstoječi pozidavi težko govoriti. Največje dimenzije objekta nad terenom so znotraj pravokotnika 23,7m x 28,7m. Dolžina sosednjega objekta na JZ strani znaša 25,9m.

Najvišja točka pritličnih, počitniških dvojčkov bo od urejene kote pritličja višja za 5,0m. Objekti se tako po svojem tlorisnem gabaritu (10,7m x 17,3m) kot po višinskem prilagajajo obstoječi pozidavi.

57. člen**Etažnost objektov**

- (1) Etažnost objektov je določena za posamezne vrste objektov v določbah za ureditvene enote.
- (2) Objekti so lahko podkleteni z eno ali več kletnimi etažami.
- (3) Na nagnjenem terenu je lahko celotna stranica ene kletne etaže vidna in lahko sega iz urejenega terena, vendar na tem delu etažna višina objekta ne sme presegati treh polnih etaž, kar velja za ureditvene enote vj, v in e.
- (4) Površina kleti je lahko večja od zazidane površine pritličja stavbe.

Gostinski objekt:

- Etažnost K+P+1, tri polne etaže.
- Ena stranica kleti bo vidna na JZ strani.
- Površina kleti bo večja od zazidane površine pritličja stavbe.

Počitniški objekti:

- Etažnost: P
- Ne bodo podkleteni.

58. člen

- (1) Oblika strehe z naklonom strešin je določena za posamezne ureditvene enote in vrste objektov.

Streha gostinskega objekta bo ravna oziroma v blagem naklonu. Na ta način ne bo izstopala iz obstoječe vedute naselja. Na strehi je predvidena sončna elektrarna.

Streha počitniških dvojčkov bo dvokapna z naklonom 20 stopinj, pokrita s korcem.

Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje drugih posegov v prostor**61. člen**

- (1) Površine trgov in glavnih vaških cest naj bodo urejene tako, da se s tlaki ločijo primarne vozne površine od drugih vozniških in peš površin. Na ožinah, kjer odmik med obstoječimi objekti ne omogoča normalne izvedbe peš in vozniških površin, naj bo vedno urejena minimalna širina za pešce (najmanj 60 cm) vsaj na eni strani vozišča, vozišče pa naj se prilagodi ožini in lokalno zoža.
- (2) Površine za pešce naj se urejajo v čim večji meri brez višinskih robov, z enovito in zvezno površino, ki bo ugodna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe, površine tlakov naj bodo izvedene z materiali oz. površinsko obdelavo proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.
- (3) Pri urejanju okolice objektov, javnih površin in infrastrukture mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.
- (4) Pri izvedbi se priporoča uporaba tradicionalnih gradbenih materialov.

Površine za promet in za pešce bodo v večji meri fizično ločene oziroma različno tlakovane. Minimalna širina hodnika za pešce bo znašala 1,2m. Površine za pešce bodo brez višinskih robov z enovito in zvezno površino. Višinske razlike bodo premoščene z naklonskimi rampami. Za izvedbo okolice so predvideni tradicionalni, naravni materiali.

62. člen

- (1) Ulična oprema in turistične oznake morajo biti postavljene tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih ljudi, pešcev in drugih udeležencev v prometu, da ne zastirajo kakovostnih pogledov, da ne ovirajo prometa interventnih vozil in vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.
- (2) Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiš, razen v ureditvenih enotah »d« in »x«.
- (3) Nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi morajo biti najmanj 2,2 m nad pločnikom oz. urejeno pohodno površino.
- (4) Ulična oprema in turistične oznake v varovanih območjih kulturnih spomenikov in dediščine morajo biti celostno oblikovane in postavljene tako, da ne degradirajo lastnosti kulturnega spomenika ali dediščine.

Ulična oprema in turistične oznake ne bodo ovirale ljudi in drugih udeležencev v prometu ter ne bodo zastirale kvalitetnih pogledov. Napisi bodo nameščeni na fasado in ne bodo segali izven gabarita objekta.

63. člen

- (1) Ograje ob cestah morajo biti enotno oblikovane na celotnem območju občine. Izjema so ograje v naseljih, ki se prilagajajo tipologiji naselja.
- (2) Ograje ob kategoriziranih in nekategoriziranih občinskih cestah morajo biti odmaknjene najmanj 0,5 m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča, kolesarske steze ali pločnika. Visokodebelna vegetacija mora biti odmaknjena 2 m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča, kolesarske steze ali pločnika.
- (3) Manjši odmik za ureditve iz prejšnjega odstavka tega člena je možen s soglasjem upravljalca občinskih cest.

Ograje ob cestah niso predvidene.

64. člen

- (1) Brežine, nasipi, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je potrebno zavarovati pred erozijo in ozeleniti. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je potrebno uporabiti take elemente ali zgraditi objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.
- (2) Po izvedenih gradbenih delih je potrebno neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
- (3) Podporni zidovi se praviloma izvedejo kot suhozidi. V primeru zahtevnejše konstrukcije naj bodo betonski oporni zidovi obloženi z avtohtonim kamnom ali arhitekturno oz. krajinsko oblikovani.
- (4) Ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da na parcelnih mejah ne bo višinskih razlik oz. bodo te čim manjše. Večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z opornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne. Ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.

Višinske razlike bodo večinoma premoščene z brežinami oziroma s potmi v naklonu. Kjer to ni mogoče, bodo izvedeni kamniti, oporni zidovi, ki bodo ozelenjeni z avtohtonim grmičevjem in zelenjem. Zemljišče bo urejeno tako, da višinskih razlik na parcelnih mejah ne bo. JZ oporni zid je od meje oddaljen najmanj 2,0m.

Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo in gradbene parcele.**66. člen**

- (1) Minimalna velikost gradbene parcele obsega stavbišče (zazidana površina objekta) in funkcionalno zemljišče stavbe (objekta) za njegovo rabo.



(2) Velikost in oblika gradbene parcele morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati prostorske izvedbene pogoje po tem odloku (FZ, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, število parkirišč, manipulacijske površine, dvorišče ipd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.

Urbanistični kazalci bodo določeni naknadno. Gradbena linija je definirano z osjo ceste.

Prostorski izvedbeni pogoji za izrabo, urbanistično in arhitekturno oblikovanje.

67. člen

(1) Z ureditveno enoto so določeni prostorski izvedbeni pogoji za izrabo in za urbanistično in arhitekturno oblikovanje.

(2) Ureditvene enote so poljudno poimenovane in v grafičnem delu označene z malo črko v oglatem oklepaju.

(3) Ureditvene enote so:

- vj vaško jedro (strnjena zazidava objektov v nizu z večjo stopnjo ohranjenosti in prilagajanja)
- v vas (strnjena zazidava prostostojećih objektov)
- e enodružinska zazidava (zazidava prostostojećih objektov manjšega merila)
- b bloki (zazidava prostostojećih objektov ali objektov v nizu srednjega merila)
- d dvoranski objekti (prostostojeći ploščati objekti srednjega do velikega merila)
- x **svojstveno oblikovanje (pretežno družbene zgradbe, hotel.....)**
- i igrišča
- z zelene površine
- 0 ni predpisan tip oblikovanja

73. člen

UREDITVENA ENOTA S SVOJSTVENIM OBLIKOVANJEM (x)

(1) Arhitekturno oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno. Za ureditveno enoto s svojstvenim oblikovanjem (x), ne veljajo skupna merila in pogoji za oblikovanje objektov in posegov v prostor.

(2) Merila in pogoji za oblikovanje:

- odmiki:
 - 6 m od meje gradbene parcele, odmik je lahko manjši s soglasjem sosedu,
 - manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Manjši odmik je dopusten tudi v območjih ohranjanja kulturne dediščine in na območjih pokopališč (ZK), kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo. Na območju BT je manjši odmik od 4 m za nižje dele stavb izjemoma dopusten ob soglasju sosedu.

- streha: svobodno oblikovanje.
- kritina: neodsevna.

(3) V ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem (x) morajo posegi na obstoječih objektih z elementi kulturne dediščine upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov s svojstvenim oblikovanjem ter jih dopolnjevati.

(4) Enote urejanja prostora, za katere je predvideno svojevrstno oblikovanje in se urejajo z OPPN, morajo biti enotno in celostno oblikovane. Obvezna je izdelava variantnih idejnih zasnov, v katerih se predvidi celostna obdelava območja. Ustreznost variantnih rešitev presoja Občina Brda.

Vsi odmiki dela objekta nad terenom so večji od 6,0m. Vkopani del objekta je na SZ strani od parcelne meje oddaljen 2,3m. Odmiki opornih zidov so manjši od 4,0m. Višina le teh je na strani sosednjega zemljišča nižja od 30cm.

Streha bo ravna oziroma v blagem naklonu, pokrita s sarnafilsko folijo in zasuta s prodrom. Na strehi je predvidena sončna elektrarna.

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Pogoji za prometno urejanje

78. člen

(prometni priključki)

- (1) Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost.
- (2) Dovoz na gradbeno parcelo naj se prvenstveno zagotavlja iz lokalnih cest. Območja urejanja naj se na državne ceste priključujejo preko združenih prometnih priključkov – križišč, ki morajo zagotavljati predpisano varnost in tehnične zahteve.
- (3) Priključki na državne in lokalne ceste iz parcel, ki so ograjene, morajo biti izvedeni tako, da je možna zaustavitev vozila izven površine državne oz. lokalne ceste.
- (4) Priključevanje lokalnih na državne ceste ter izvajanje posegov ob državnih cestah ne sme ogroziti varnosti prometa in stabilnosti državnih cest.
- (5) Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na državno ali lokalno cesto, tako da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti. Meteorne vode iz lokalnih cest ali iz gradbenih parcel ne smejo biti odvajane v meteorno kanalizacijo državne ceste in ne smejo negativno vplivati na odtočne razmere na državni cesti.

79. člen

(odmiki od vozišča)

- (1) V naseljih morajo biti objekti odmaknjeni od roba obstoječega vozišča toliko, da je možna kasnejša rekonstrukcija ceste in ureditev pločnika. Objekti ob kategoriziranih in nekategoriziranih občinskih cestah morajo biti od roba vozišča odmaknjeni najmanj 2 m, razen v območjih ohranjanja značilne vaške zazidave (etnološka dediščina), kjer se ohranja tradicionalna strnjenost zazidave.
- (2) Manjši odmik za ureditve iz prejšnjega odstavka tega člena je možen s soglasjem upravljalca občinskih cest.

80. člen

(parkiranje)

- (1) Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču, izjemoma se parkirišča lahko zagotovijo na javnih površinah v dogovoru z občino, če objekt oz. gradbena parcela leži v območju ohranjanja značilne vaške zazidave (naselbinske dediščine) in potrebnih parkirišč ni možno zagotoviti na gradbeni parceli ali lastnem zemljišču.
- (2) Kadar na parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih stavbnih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je lastnikom, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba. Na namenski rabi SK se površina takšnih parkirnih mest šteje v velikost funkcionalne parcele objekta, vendar le ob izkazanem lastništvu investitorja.
- (3) Za izračun potrebnega števila parkirišč glede dejavnosti oz. namembnosti objekta veljajo naslednja merila:

gostinstvo	1 PM/4 sedeže in najmanj 5PM na posamezen lokal in 1PM na eno nastanitveno enoto oz. na 2-6 ležišč v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oz. 0,8 PM na eno nastanitveno
------------	---

	enoto v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot
počitniška stanovanja	2 PM/ stanovanje

(4) Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. min. 1PM v primeru posamične lokacije parkirišča.

(5) Parkirišča za potovalne kombije morajo biti opremljena s sanitarijami in sanitarnim prostorom za zbiranje odplak iz potovalnih kombijev.

(6) Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo, tako da se prepreči neurejeno parkiranje. Fizične ovire naj bodo izvedene z naravnim gradivom.

Parkiranje bo izvedeno na lastnem zemljišču.

Parkirna mesta:

- vsaka spalna enota za dve osebi:	16 enot	16PM
- 92 sedišč:		23PM
- Zaposleni, občasna uporaba:		12PM
Skupaj:		51PM

Pogoji za komunalno opremljanje

81. člen

(1) Komunalne ureditve (vodovodno omrežje in naprave, kanalizacija – odvajanje in čiščenje fekalnih in meteoritnih vod) morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.

(2) Med komunalno omrežje in naprave se štejejo tudi rastlinski čistilni sistemi.

(3) Komunalno omrežje in naprave morajo biti vkopani v teren. Zemljišča tras podzemnih napeljav oz. vodov je potrebno po izvedbi napeljave sanirati tako, da se odstrani odvečni material, teren pa zatravi oz. zasadi s samoniklimi grmovnicami.

(4) Nadzemne komunalne objekte je treba postavljati nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja (vaških trgih in glavnih vaških ulicah). Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani. Postavitve teh objektov v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine niso dopustne.

(5) Trase in objekti obstoječe ter načrtovane komunalne infrastrukture so varovane površine. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo posamezni upravljalci infrastrukture oz. občina.

Pogoji za energetska opremljanje

82. člen

(1) Energetske ureditve (električno omrežje in naprave) morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.

(2) Nadzemne energetske objekte je treba postavljati nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja (vaških trgih in glavnih vaških ulicah). Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani. Postavitve teh objektov v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine niso dopustne. Prostozračni elektrovi ne smejo potekati v smereh varovanih pogledov.

(3) Trase in objekti obstoječe ter načrtovane energetske infrastrukture so varovane površine. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo pozamezni upravljalci infrastrukture.

(4) Pri načrtovanju javne razsvetljave je upoštevati zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste (npr. nočni metulji, netopirji). Uporabljena naj bodo svetilna telesa, ki so v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Pogoji za opremljanje s telekomunikacijskimi omrežji**83. člen**

(1) Pri graditvi objektov in naprav telekomunikacijskih omrežij je potrebno upoštevati predpise s področja graditve objektov, predpise s področja elektronskih komunikacij, predpise s področja elektromagnetnega sevanja ter pogoje in merila tega odloka.

Pogoji za odstranjevanje odpadkov**84. člen**

(1) Odjemna mesta s kontejnerji ali zabojniki v naseljih morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih lokacijah, imeti morajo utrjeno površino, tako da je omogočeno enostavno čiščenje.

Pogoji za ohranjanje narave**86. člen**

(1) Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili lastnosti, zaradi katerih so določena varovana območja narave (zavarovana območja, Natura območja, naravne vrednote, ekološko pomembna območja), niso dopustni.

(2) Varstvo narave v Občini Brda je opredeljeno v Naravovarstvenih smernicah za pripravo OPN (ZRSVN OE Nova Gorica, oktober 2008), ki so priloga aktu.

(3) Za vsak poseg na območjih in vplivnih območjih varovanih območij narave je potrebno pri pristojni službi za varstvo narave pridobiti naravovarstveno soglasje.

(4) Na območjih habitatov ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst je pri posegih v prostor potrebno zagotavljati pogoje za njihovo ohranitev.

Pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN ne spada v območje tovrstnega varovanja. V primeru, da se območje ureja z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

Pogoji za varstvo okolja**89. člen****Varstvo tal pred onesnaženjem**

(1) Meteorne vode z utrjenih površin v naseljih se morajo odvajati v ponikovalnice ali površinsko. Meteorne vode s cest in parkirišč je potrebno odvajati preko peskolovov in lovilcev olj.

(2) Začasni objekti za prireditve, namenjeni gostinskim storitvam prehrane in pijače, ki imajo urejen začasni priključek na vodovod ali pri svoji dejavnosti generirajo odpadne vode, morajo imeti izveden začasen priključek na kanalizacijo.

Varstvo voda pred onesnaženjem

90. člen

(1) Vse vodne vire (zavarovane vodne vire, vodne vire z izdanimi vodnimi dovoljenji in vse druge vodne vire) je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.

(2) Na vodovarstvenih območjih je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnih predpisov o zavarovanju vodnih virov.

(3) Vse objekte, ki imajo ali so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvajanje odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje.

(4) Do izgradnje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter na območjih, kjer gradnja javne kanalizacije ni predvidena, se odvajanje in čiščenje odpadnih voda izvaja v skladu s prepisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda.

Varstvo pred hrupom

92. člen

(1) Glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa so določene stopnje varstva pred hrupom, ki zagotavljajo varovanje pred onesnaženjem okolja s hrupom za posamezne površine.

- I. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine na mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano varstvo pred hrupom;
- II. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa;
- III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje;
- IV. stopnja varstva pred hrupom je določena za stavbe na površinah podrobnejše namenske rabe, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa.

(2) Meje med III. in IV. območjem varstva pred hrupom so določene z mejami med območji različne podrobnejše namenske rabe prostora, ki jih uvrščamo v območja III. in IV. stopnje varstva pred hrupom in sicer: BT – III. stopnja varovanja

(3) Območij, ki sodijo v II. območje varstva pred hrupom ali v mirno območje poselitve ta akt ne določa. Posamezna območja poselitve lahko uvrsti v II. območje varstva pred hrupom ali v mirno območje poselitve minister, pristojen za okolje, na podlagi pobude občine, če iz dokumentacije, priložene k pobudi izhaja, da so izpolnjene zahteve varstva pred hrupom, ki v skladu z zakonodajo veljajo za takšno območje varstva pred hrupom. Pobuda za takšno območje se pripravi na podlagi posebne študije ocene hrupa v prostoru v postopku priprave sprememb in dopolnitev tega odloka ali v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za takšno območje.

(4) V IV stopnji varstva pred hrupom je treba vse obstoječe stanovanjske objekte varovati ali urejati pod pogoji za III stopnjo varstva pred hrupom.

(5) Na meji med I in IV stopnjo varstva pred hrupom ter na meji med II in IV stopnjo varstva pred hrupom mora biti območje, ki obkroža IV stopnjo varstva pred hrupom v širini z vodoravno projekcijo 1000 m in na katerem veljajo pogoji za III stopnjo varstva pred hrupom. Širina III. območja varstva pred hrupom, ki obkroža IV. območje varstva pred hrupom, je lahko manjša od 1000 m, če zaradi naravnih ovir širjenja hrupa ali ukrepov varstva pred hrupom ali zaradi drugih razlogov na I. oziroma na II. območju varstva pred hrupom niso presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, določene za to območje.

(6) V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

(7) V primeru, ko nivo hrupa v okolju z umestitvijo novih dejavnosti presega dovoljeno raven za posamezno območje, je umestitev dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv vira hrupa ali znižati splošno raven hrupa v območju tako, da ne bodo presežene mejne ravni hrupa za območje.

(8) Pri umeščanju stanovanjskih območij in drugih dejavnosti v bližino obstoječih virov hrupa je treba z načinom gradnje oziroma s protihrupnimi ureditvami in ukrepi zagotoviti ustrezen nivo hrupa za predvidena območja.

(9) Pri gradnji novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati s pasivno zaščito pred hrupom, z zaščito oken ali fasade.

(10) Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor je treba zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe in obratovanja vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

(11) Upravljevec hitre ceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območja urejanja ob hitri cesti oziroma za območja spremenjene rabe prostora znotraj njenega vpliva glede na že izvedene ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje.

Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem

93. člen

(1) Postavitev naprave, ki z laserskim žarkom osvetljuje nebo ali pobočja, ni dopustna.

(2) Pri osvetljevanju objektov je upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

(3) Za javno razsvetljavo je uporabiti svetilke brez svetlobnega toka, ki seva v nebo. Uporabljati je potrebno varčne žarnice.

(4) Obstoječo razsvetljavo cest in javnih površin je potrebno prilagoditi področni zakonodaji.

(5) Za javno razsvetljavo naj se uporabijo svetilke, ki oddajajo toplo svetlobo brez modre barve (barvna svetloba svetil naj bo 2700 K ali manj).

(6) Osvetljevanje območij (razen cest) naj bo v času aktivnosti žuželk in netopirjev (marec do oktober) omejeno na stopnjo osvetlitve, ki še omogoča varno obratovanje, izven časa obratovanja naj se osvetljevanje uredi s svetili na samodejni vklop/izklop.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

94. člen

(1) Gradnja objektov ali naprav ter razmestitev dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določa področna zakonodaja.

(2) Viri elektromagnetnega sevanja so lahko: visokonapetostni transformator, razdelilna transformatorska postaja, nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo, radijski ali televizijski oddajnik, radar ali druga naprava ali objekt, katerega uporaba ali obratovanje obremenjuje okolje.

(3) Novogradnja objekta, ki je vir elektromagnetnega sevanja ali rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

(4) Pred gradnjo objektov, ki so viri elektromagnetnega sevanja, je treba izdelati strokovno mnenje o elektromagnetnem sevanju načrtovanega objekta, po gradnji objekta pa meritve elektromagnetnih sevanj.

Pogoji za varstvo voda

95. člen

(1) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

96. člen

(1) Pri urejanju prostora in izvajanju posegov v obvodnem prostoru je potrebno upoštevati priobalni pas vodotokov.

(2) V Brdih so vodotoki 2. reda. Zunanja meja priobalnega zemljišča na vodotokih 2. reda je odmaknjena 5 m od meje vodnega zemljišča.

(3) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za dopustne izjeme po zakonu o vodah:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
 - gradnjo objektov grajenega javnega dobra,
 - za ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
 - za ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
 - gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
 - gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,
 - gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.
 - na priobalnem zemljišču v tlorisni širini 15 metrov od meje vodnega zemljišča do zunanje meje priobalnega zemljišča na vodah 1. reda zunaj območij naselja je dovoljena tudi za gradnja pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja.
- (4) Obvodna vegetacija se ohranja. Odstranjevanje je možno le v primeru izvajanja posegov v prostor iz prejšnjega odstavka tega člena.
- (5) Pri posegih v vodna in priobalna zemljišča je potrebno zagotoviti, da v vodotokih ne nastajajo razmere neprekinjene kalnosti.

Pogoji za varstvo pred požarom**97. člen**

(1) Pri urejanju in poseganju v prostor je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom, zlasti pa zagotavljati:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- potrebne odmike med objekti ali potrebno protipožarno ločitev,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Pogoji za varstvo pred plazovi in erozijo**98. člen**

(1) Pri načrtovanju posegov na plazljivih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda. Na plazljivem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

- (2) Pri urejanju in poseganju v prostor je potrebno upoštevati nestabilnost tal in plazovitost terena ter s prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi pri gradnji zavarovati zemljišče in objekte pred zdrsom zemljine oz. pred plazovi.
- (3) Z geomehanskimi raziskavami je potrebno preveriti tehnične možnosti za graditev na labilnih tleh.

98. a člen

(1) Pri načrtovanju posegov na erozijskih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda. Na erozijskem območju je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov, ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

Pogoji iz potresne varnosti

100. člen

(1) Objekte je projektirati potresno varno. Upoštevati je potrebno podatke iz karte potresne nevarnosti Slovenije - projektnih pospeškov tal za povratno periodo 475 let in trdna tla Agencije RS za okolje.

POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

106. j člen

EUP: VKŽ-01

(1) Poleg določil za BT velja še:

Območje se ureja z OPPN, v okviru katerega bodo določena razmestitev, velikost in oblikovanje objektov ter prostorskih ureditev, ki bo skladna z merilom prostora in arhitekturnimi ter krajinskimi značilnostmi.

MERILA ZA Odstopanje od OPN

110. člen

(1) Zaradi nepopolnih, ne dovolj natančnih in neskladnih podatkov o stanju v prostoru (neskladnost katastrskih načrtov in stanja v prostoru ter zaradi pomanjkljivih evidenc), tehnično ni mogoče z zadostno mero natančnosti dokončno opredeliti razmejitve nekaterih površin, za katere veljajo usmeritve v OPN in določbe prostorskih izvedbenih pogojev. Občina dopušča odstopanja od grafičnih prikazov v OPN in določa način presojanja posegov v prostor v takih območjih.

(2) Z OPN občina določa tolerance glede posameznih grafičnih prikazov OPN:

- ceste so prikazane po parcelah digitalnega katastrskega načrta; v območjih, ki mejijo na ceste je pri poseganju v prostor potrebno vključevanje pristojnih institucij za upravljanje s cestami, ki na podlagi dejanskega stanja v prostoru presoja o sprejemljivosti posameznih posegov v prostor,

- glede velikosti stavbnih zemljišč so dopustna manjša odstopanja od grafično določenih meja za določitev gradbene parcele k obstoječemu objektu.

(3) V OPPN se usmeritve iz OPN podrobneje določijo v smislu meril in pogojev za urejanje. Pri podrobnejšem določanju razmejitev, meril in pogojev v OPPN so dopustna odstopanja (tolerance) od razmejitev in usmeritev v OPN:

- glede namembnosti površin v območjih, ki niso namenjena poselitvi so dopustna večja odstopanja za posege, ki ne predstavljajo trajno spremembo prostora in njegove rabe, saj je z namensko rabo v OPN določena pretežna namembnost površin, odstopanje naj na prostorsko zaključenem območju ne presega 2 ha,

- glede meja OPPN so dopustna manjša odstopanja, kadar je potrebno v okviru OPPN urediti tudi prometno ali drugo infrastrukturo in je ureditev le tega primernejša z istim OPPN v istem postopku, sprememba območja urejanja sme biti izključno povezana s predmetom urejanja OPPN, povečave območja za potrebe zazidave ali drugih ureditev niso dopustne.

3 OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOVE UMESTITVE NAČROVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA OPPN

Z OPPN je na zemljiščih s parc. št. 1504/1, 1504/2, 1505/2, 1508, 1509/2, 1510/2, 1510/3 in 1510/1 (del), vse k.o. 2277 – Mirnik načrtovana izgradnja osmih objektov z dvema enotama za potrebe počitniške nastanitve in večnamenskega gostinsko-turističnega objekta s pripadajočo infrastrukturo in prometno ureditvijo ter potrebnih gradbeno inženirskih objektov.

Območje OPPN obsega 9046 m². Namenska raba prostora je opredeljena kot BT – Površine za turizem. Dejanska raba območja je preplet trajnih travnikov (ID1300).

Vrsta in oblikovanje objektov se opredeli v skladu z določili Odloka OPN.

Okolica objektov ostane v največji meri travnata oziroma obložena z naravnimi materiali, dostopne poti in manipulacijske površine se utrdijo, na območju se zasadi najmanj 24 dreves.

Območje se infrastrukturno opremi in priključi na javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje odpadnih in padavinskih voda, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Območje se bo preko novih dovoznih poti navezovalo na javno pot JP 520911.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Prikaz stanja prostora je sestavni del kartografskega dela izhodišč.

3.3 OMEJITVE IN VAROVANJA PROSTORA

Območje OPPN se nahaja v območjih, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja in sicer:

- v plazljivem in erozijskem območju.

Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) se območje stanovanjske soseske razporedi v III. območje varstva pred hrupom.

Območje OPPN ni v območju varstva vodnih virov, podtalnice ali voda ali v območju poplavne nevarnosti, niti se ne nahaja v območju obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

4 ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

1. FAZA: Izhodišča in sklep o pripravi OPPM, odločitev glede CPVO	30 dni
2. FAZA: Osnutek OPPN	30 dni
3. FAZA: Prva mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni
4. FAZA: Dopolnjen osnutek OPPN	15 dni
5. FAZA: Javna razgrnitev in javna obravnava	30 dni
6. FAZA: Stališča do pripomb in predlogov javnosti	15 dni
7. FAZA: Predlog OPPN	15 dni po potrditvi stališč in pripomb na občinskem svetu
8. FAZA: Druga mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni
9. FAZA: Sprejem OPPN na občinskem svetu	Prva redna seja

Roki posameznih faz v postopku priprave OPPN so okvirni in se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev nosilcev urejanja prostora ali drugih udeležencev v postopku spremenijo.

5 PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana;
- Zavod RS za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova 10, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
- Elektro Primorska, d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica;
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana;
- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica
- Občina Brda, Trg 25.maja 2, 5212 Dobrovo

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

6 STROKOVNE PODLAGE IN OBVEZNOSTI

Podatke za pripravo OPPN bo delno posredovala Občina Brda, delno pa se pridobijo iz javno dostopnih evidenc in prostorskih portalov. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami za izdelavo OPPN zagotovi pobudnik oz. investitor.

Pripravo vseh strokovnih podlag za izdelavo in sprejem OPPN financira pobudnik oz. investitor OPPN.

7 GRAFIČNI PRIKAZI

01 Izsek iz OPN - Namenska raba prostora (Vir: [PISO - BRDA \(geoprostor.net\)](https://piso-brda.geoprostor.net), 11.11.2021)

02 Območje OPPN

03 Prikaz GJI

04 Gradbena in ureditvena situacija

05 Prometna ureditev

06 Tloris kleti

07 Tloris pritličja

08 Tloris nadstropja