



LOCUS

NAROČNIK

OBČINA TOLMIN

Ulica padlih borcev 2 | 5220 Tolmin

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO
NASELJE »CVETJE« V OBČINI TOLMIN

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

S PRIKAZOM SKLADNOSTI Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, junij 2026

PROSTORSKI AKT

Občinski podrobní prostorski načrt

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

Občinski podrobní prostorski načrt za Stanovanjsko naselje »Cvetje« v občini Tolmin (TO 42)

GRADIVO

Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta s prikazom skladnosti z nadrejenim prostorskim aktom

NAROČNIK

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin

ŠTEVILKA PROJEKTA

2210

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Luka Jereb, mag.inž.arh.urb., ZAPS 2362 PPN

STROKOVNA SKUPINA

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad., ZAPS 2181 PPN

Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1667 PKA PPN

Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0957 PA PPN

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1461 PA PPN

Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN

Nik Žagar, mag.inž.arh.urb., ZAPS 2371 PPN

Pia Winkler, dipl.inž.arh.urb.

Kristina Oražem, mag.inž.kraj.arh.

Anja Rebek, univ.dipl.inž.kraj.arh.

dr. Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod.

Žiga Smrekar, mag.geog.

Nina Uršič, dipl.inž.kraj.arh.

Jakob Jugović, mag. prost. načrt.

Janja Hadalin, univ. dipl. inž. geod.

Tosja Vidmar, univ. dipl. geog.

Staša Breclj, dipl.inž.kraj.arh.

DATUM

junij 2026



Kazalo

1 UVOD	5
1.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN	7
2 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z OPN	14
2.1 SKLADNOST Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM	14
2.2 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3	15
2.3 UPOŠTEVANJE PRAVIL PRS	16
3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV	17
3.1 OBSEG OBMOČJA	17
3.2 FUNKCIJA OBMOČJA	18
3.3 POGOJI ZA OBLIKOVANJE	19
3.4 OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA	20
3.5 PARCELACIJA IN JAVNE POVRŠINE	24
3.6 ETAPNOST IZVEDBE	25
3.7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH VIROV	26
3.8 STROKOVNE PODLAGE	28

1 UVOD

Investitor, Občina Tolmin, podaja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN), saj Občinski prostorski načrt Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, sprememba št. 1 – Uradni list RS, št. 94/2022) na območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) TO 42 predvideva izdelavo OPPN. Območje OPPN obsega severni del enote urejanja prostora TO 42.

Ob upoštevanju Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) se skladno s 129. členom kot podlaga za pričetek priprave OPPN izdela oceno stanja, oceno prihodnjih potreb ter poročilo o prostorskem razvoju v obsegu, ki je potreben za smiselno pripravo prostorskega akta.



Slika 1: Prikaz območja na DOF

Ključni strateški cilj občine je, da se Tolmin poleg Mosta na Soči in Podbrda razvija kot urbano naselje. Za predel občine, od Tolmina do Mosta na Soči, je predvideno območje urbanizacije, za katerega je značilen urban in zgoščen tip poselitve.

Največje širitve in notranji razvoj se načrtujejo za naselja Tolmin, Modrej, Poljubinj in Podbrdo.

OPN Občine Tolmin navaja, da se z OPPN kot prostorskim aktom podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območju EUP TO 42. Območje se namenja pretežno večstanovanjski in strnjeni gradnji. Območje se prometno napaja z obvoznice. Južni del območja se namenja pretežno javnim površinam za potrebe mesta.

Občina je za potrebe pričetka priprave OPPN izdelala Idejno zasnovo območja, ki je tudi del pričujoče podlage. Investitor je k pripravi OPPN predložil Idejno zasnovo stanovanjskega naselja Cvetje – Arhitektura Krušec, januar 2024. Prostorska ureditev predvideva izgradnjo štirih večstanovanjskih objektov s približno 72 stanovanji in zunanjo parkovno ureditev s parkirnimi mesti.



Slika 2: Prikaz umestitve načrtovanih objektov v prostor (vir: Idejna zasnova stanovanjskega naselja Cvetje – Arhitektura Krušec, januar 2024)



Slika 3: Prostorski prikaz – pogled proti severu na Kozlov rob (vir: Idejna zasnova stanovanjskega naselja Cvetje – Arhitektura Krušec, januar 2024)



Slika 4: Ureditvena situacija (vir: Idejna zasnova stanovanjskega naselja Cvetje – Arhitektura Krušec, januar 2024)

Na podlagi vsega navedenega je Občina Tolmin sprejela Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje »Cvetje« (OPPN obravnava enoto TO 42).

1.1 Postopek priprave OPPN

Pobudnik in investitor je skladno z Zakon o urejanju prostora (ZureP-3) pripravil izhodišča (Ocena stanja in prihodnjih potreb na območju OPPN za Stanovanjsko sosesko »Cvetje«) za nadaljnje prostorsko načrtovanje ter podal pobudo za izdelavo prostorskega akta (OPPN).

Priprava in sprejem OPPN potekata po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 119. in 129. členu Zakona o urejanju prostora (ZureP-3).

Na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje »Cvetje« se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje oziroma smernice za načrtovanje.

Celovita presoja vplivov na okolje

Na podlagi 128. člena Zurep-3 je bila na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, območna enota Nova Gorica, (v nadaljevanju zavod) posredovana vloga za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN za Stanovanjsko naselje »Cvetje«.

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je 3.4.2024 na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-3) izdalo mnenje št. 3563-0099/2024-2, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN, pripravljavcu plana, Občini Tolmin, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

V skladu z določili 128. člena ZureP-3 se za predmetni OPPN ne bo vodil postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Konkretna smernice na Izhodišča za pripravo OPPN

V postopku priprave osnutka prostorskega akta so za izdajo konkretnih smernic na Izhodišča za pripravo OPPN zaprosili naslednji nosilci urejanja prostora:

Mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

V postopku priprave prostorskega akta so bili za mnenje na osnutek (prva mnenje) zaprošeni pristojni nosilci urejanja prostora, ki so določeni v sklepu župana o pričetku izdelave prostorskega akta ter drugi, za katere se ob izdelavi akta izkaže, da jih je potrebno vključiti. Ti nosilci so:

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA
1	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
2	MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
3	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
4	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
5	MINISTRSTVO ZA DIGITALNO PREOBRAZBO, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
6	MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
7	ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana
8	TELEKOM SLOVENIJE d. d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana
9	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Poljubin 100, 5220 Tolmin
10	KOMUNALA TOLMIN d.o.o., Poljubin 89H, 5220 Tolmin
11	OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin

Usklajevanje z nosilci urejanja prostora na podlagi prejetih prvih mnenj

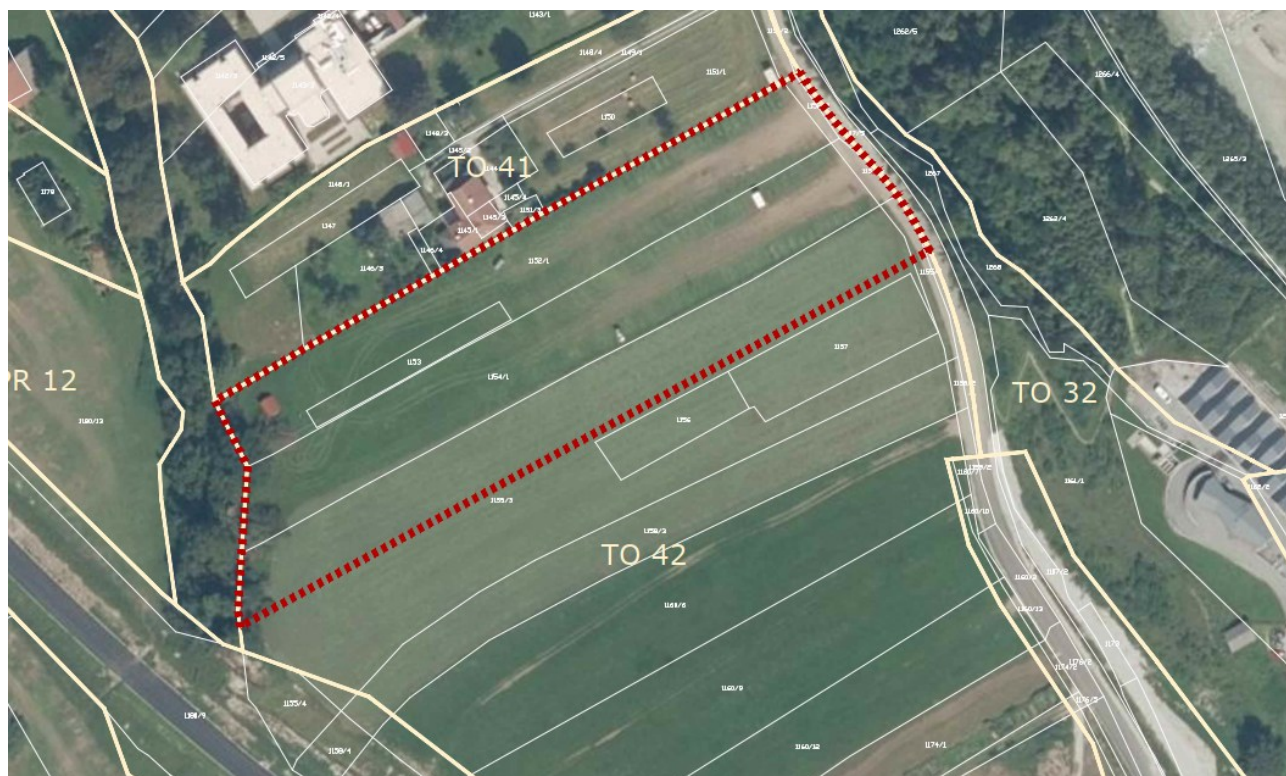
V fazi pridobivanja mnenj na osnutek OPPN (prva mnenja) so bili pozvani vsi pristojni nosilci urejanja prostora, od katerih so bila prejeta mnenja s strani vseh zaprošenih institucij. S strani Ministrstva za naravne vire in prostor (področje voda), Ministrstva za infrastrukturo (področje cest), Telekoma Slovenije (telekomunikacijsko omrežje), Elektro Primorske (elektroenergetsko omrežje) ter Komunale Tolmin (kanalizacijsko omrežje) so bila podana negativna mnenja oziroma izražene potrebe po dopolnitvi gradiva OPPN.

Na podlagi številnih usklajevanj z navedenimi nosilci urejanja prostora se bo pripravil dopolnjen osnutek OPPN, v katerem bodo upoštevane in vnesene zahtevane dopolnitve. Cilj dopolnitve je zagotoviti, da bo prostorski akt v celoti usklajen z zahtevami in pogoji vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora, kar predstavlja podlago za nadaljevanje postopka priprave.

Sprememba meje območja OPPN in investicijske namere (2. sprememba)

V postopku priprave OPPN za območje Stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42) je prišlo do spremembe meje območja OPPN. Sprememba izhaja iz dejstva, da se je investicijska namera investitorja nanašala le na del prvotno opredeljenega območja, zato je bilo potrebno mejo OPPN temu ustrezno prilagoditi dejanskemu obsegu načrtovane pozidave.

Spremenjena meja OPPN tako zajema le tisti del območja, kjer je predvidena izvedba investicije, in s tem omogoča ciljno, prostorsko in vsebinsko usklajeno načrtovanje v okviru konkretne investicijske namere, brez vključevanja zemljišč, na katerih posegi v tem trenutku niso načrtovani.



Slika 7: Prikaz spremembe meje območja OPPN

Meja OPPN je bila spremenjena na podlagi Sklepa o spremembi Sklepa o začetku priprave dela občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42), sprejetega dne 30. julija 2025. Sklep je priložen v spremljajočem gradivu tega prostorskega akta.

V navezavi na navedeno spremembo meje ter na podlagi prvih prejetih mnenj nosilcev urejanja prostora in izdelanih novih strokovnih podlag s področja tal je bila pripravljena posodobljena investicijska namera. Ta se od prvotnih različic razlikuje v tem, da naslavlja in rešuje dejstva ter omejitve, ugotovljene v geološko geomehanskem in hidrogeološkem poročilu. Investicijska namera je bila prilagojena skladno z ugotovitvami teh strokovnih.

Ponovna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

V postopku priprave dopolnjenega osnutka OPPN so bili ponovno zaprošeni za podajo mnenj tisti pristojni nosilci urejanja prostora, ki so v okviru prvih mnenj podali negativna mnenja oziroma so bili zaradi ugotovljenih neskladij in potreb po dopolnitvah neposredno tangirani. Namen ponovnega poziva je bil preveriti ustreznost dopolnjenega gradiva ter pridobiti dopolnitve oziroma uskladitve pred nadaljevanjem postopka. Ti nosilci so:

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	
1	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
2	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
3	TELEKOM SLOVENIJE d. d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana
4	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Poljubinj 100, 5220 Tolmin
5	KOMUNALA TOLMIN d.o.o., Poljubinj 89H, 5220 Tolmin

Na dopolnjen osnutek OPPN so bila prejeta pozitivna mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora, z izjemo Ministrstva za naravne vire in prostor – področje voda (Direkcija RS za vode). Z navedenim nosilcem urejanja prostora je bila pred javno razgrnitvijo izvedena koordinacija glede predlaganih rešitev s področja upravljanje voda. Dogovorjeno je bilo, da se te rešitve dodatno uskladijo do faze priprave predloga OPPN ter obravnavajo v postopku pridobivanja mnenj na predlog OPPN (končna mnenja).



Slika 9: Prikaz ukrepa zadrževanja in ponikanja padavinskih voda.

Za potrebe uskladitve z DRSV se v dopolnjenem osnutku OPPN predvidi ukrep zadrževanja in ponikanja padavinskih voda: v skladu s hidrogeološkim poročilom je treba zagotoviti vgradnjo zadrževalnikov padavinske vode, ki ob večjih količinah padavin zadržujejo vodo s streh in povoznih površin ter omogočajo postopni ponik v tla; točna lokacija in prostornina zadrževalnikov se določita v nadaljnjih fazah projektiranja. Zadrževalniki so prikazani na Sliki 9 in se jih umešča v podzemni izvedbi pod povoznimi površinami (parkirna mesta) v Ue1/2.

Poleg navedenega OPPN določa tudi možnost, da se v primeru, če se v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma opremljanja stavbnih zemljišč izkaže možnost priključitve na javno kanalizacijo za odvod padavinske odpadne vode, odvajanje padavinskih voda z območja OPPN zagotovi tudi s priključitvijo na javno omrežje, ob soglasju upravljavca javne kanalizacije in pristojnega ministrstva.

Javna razgrnitev OPPN in sprejem

Na podlagi prejetih mnenj in ponovnih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen.

V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile podane pripombe in zavzeta strokovna stališča do pripomb. Akt se je dopolnil na podlagi pripomb in na podlagi ugotovitev iz dopolnitve Hidrogeološkega poročila (Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, št. poročila 0810-130/2025-03, februar 2026).

Na podlagi tega je bil pripravljen predlog OPPN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, ki še nanj niso podali pozitivnega mnenja. Pozvano je bilo Ministrstvo za naravne vire in prostor, za področje voda.

Na podlagi pridobljenega pozitivnega mnenja se akt lahko sprejme na občinskem svetu skladno s statutom občinskega sveta. Sprejeti akt se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Tolmin.

2 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z OPN

2.1 Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Nadrejeni prostorski akt je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, sprememba št. 1 – Uradni list RS, št. 94/2022). Investicijska namera je skladna z OPN.

Strateški del

Skladno s strateškim delom OPN Tolmin se razvoj stanovanjske gradnje usmerja predvsem v in ob obstoječa naselja. Zaradi večjega pritiska se le-ta razvija v ravninskem in dolinskem delu, v hribovitem delu pa se ohranja obstoječe stanje. Večji razvoj stanovanjske dejavnosti se predvideva v naseljih Tolmin, Poljubinj, Modrej, Žabče, Kamno, Šentviška gora in Podbrdo.

Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je potrebno zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naselju ter upoštevati identiteto naselja.

Izvedbeni del

Investicijska namera ne posega na območje državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Namenska raba prostora

Območje obravnave obsega EUP TO 42, ki ima, skladno z veljavnim OPN, določeno namensko rabo SSv – stanovanjske površine - območja večstanovanjske gradnje. Območje OPPN meji na zelene površine (EUP TO 32 ZD in EUP TO 12 ZD) na vzhodu in zahodu, na druga območja centralnih dejavnosti (EUP TO 41 CDi) na severu ter površine cest (EUP DPN 01 PC) na jugu.

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Preglednica doseganja prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje).

DOLOČILA OPN	SKLADNOST OPPN Z OPN
Za namensko rabo SSv	
SSv - večstanovanjska gradnja	Skladno
So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.	Skladno
Spremljajoče dejavnosti: centralne dejavnosti gostinstvo poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.	Skladno
Izključujoče dejavnosti za vsa območja stanovanj: predelovalne dejavnosti ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja promet in skladiščenje trgovina na debelo	Skladno
Zelene površine: min FZP: 0.3 Dopustna izraba: FZ: 0.3	Skladno
Višinski gabariti: min. P+1+M, max. P+4	Skladno

tipologijo in celovitost omrežja odprtih površin. Ureditve predvidijo visok delež javnih površin, ki so enakovredno dostopna za vse prebivalce in ponujajo možnost fleksibilne uporabe. Površine se pripenjajo na zeleni sistem oziroma povezljivost v naselju in zunaj naselja, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi. Ureditev ne kaže potrebo po ureditvi nove družbene infrastrukture – novih območij in objektov. Prostorska ureditev OPPN upošteva prostorske izvedbene pogoje nadrejenega prostorsko izvedbenega akta glede namembnosti posegov v prostor, lege, velikosti in oblikovanja. Upoštewane so tudi velikosti gradbenih parcel, predvidena gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, etapnosti izvedbe ureditve in drugih pogojev in zahtev za izvajanje PIA. Na podlagi tega so bila smiselno upoštevana temeljna pravila ZUreP-3 relevantna za konkreten postopek OPPN.

2.3 Upoštevanje pravil PRS

V skladu členu Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3 (v nadaljevanju PRS)), se smiselno upoštevajo določbe glede načrtovanja poselitvenih območij – območje prepleta združljive rabe in dejavnosti ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. Prostorska ureditev vzpodbuja socialne stike in zagotavlja primerno velike gostote zazidave in zagotavlja dobro dostopnost do centra naselja. Razvoj nove prometne infrastrukture se načrtuje skladno z načrtovanjem razvoja poselitve, ohranja in nadomešča se obstoječe prometne povezave (lokalnih poti, pešpoti, in drugih javnih poti). Zagotovljene so najkrajše možne povezave med izvori in cilji kolesarskega in peš prometa. Načrtovanje grajene strukture je omejena z merili in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote (tipologija zazidave, regulacijske črte, višine objektov, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo ipd.) Za motorna vozila je predvideno ustrezno število parkirnih mest pod terenom in na terenu, ki v najmanjši možni meri zmanjšujejo območja zelenih površin. Na podlagi tega so bila smiselno upoštewane splošne smernice in pravila PRS relevantna za konkreten postopek OPPN.

3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV

3.1 Obseg območja

Območje se obravnava z delnim OPPN za EUP TO 42 – SSV. Območje OPPN obsega severni del enote urejanja prostora TO 42. Velikost območja znaša okvirno 1,3 ha.



Slika 17: Območje OPPN

3.2 Funkcija območja

Območje OPPN je namenjeno izgradnji stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo.

Z OPPN se načrtuje gradnja:

- največ šest večstanovanjskih stavb;
- prometne površine območja in sicer ceste, kolesarske površine, pešpoti, manipulativne in parkirne površine;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanje na omrežja;
- garažne stavbe.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue):

- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti – Dijaška ulica, odsek LK 422021;
- Ue1/2: območje prometnega priključka, javnih cest in javnih poti ter parkirišč večstanovanjske soseske;
- Ue2/1: območje večstanovanjskih stavb, osrednjih utrjenih in zelenih površin ter podzemne garažne stavbe;
- Ue2/2: območje večstanovanjskih stavb, osrednjih utrjenih in zelenih površin ter podzemne garažne stavbe.

Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrom, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin ter drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom. Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja. Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje na LK 422021 (Dijaška ulica) na vzhodnem delu.

Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest in javnih poti v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2.



Slika 18: Prikaz zasnove območja – ureditvena situacija

3.3 Pogoji za oblikovanje

Pri umeščanju stavb je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu OPPN. Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM), ki je določena v državnem koordinatnem sistemu in prikazana v grafičnem delu OPPN. Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišča, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo. Faktor zazidanosti objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov ter tistih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, in celotno površino urejevalne enote oziroma gradbene parcele. Urejevalni enoti namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb sta Ue2/1 in Ue2/2.

Pogoji za oblikovanje so:

Faktor zazidanosti (FZ) na Ue2/1 in Ue2/2 znaša največ 0,3.

Dopustna je gradnja največ šestih večstanovanjskih stavb. Dopustna skupna kapaciteta soseske znaša največ 96 stanovanjskih enot. Maksimalna dopustna višina večstanovanjskih stavb glede na koto pritličja je v urejevalni enoti Ue2/1 največ 16 m in v urejevalni enoti Ue2/2 največ 11 m. Maksimalna dopustna etažnost večstanovanjskih stavb nad terenom je v urejevalni enoti Ue2/1 največ P+3 in v urejevalni enoti Ue2/2 največ P+2. Minimalna dopustna etažnost večstanovanjskih stavb nad terenom je P+1+M. Umeščanje večstanovanjskih stavb mora prednostno zagotavljati kvalitetne skupne zelene in utrjene površine med stavbami. Strehe stavb so lahko ravne ali dvokapne in sodobno oblikovane. Sončni paneli ali kolektorji ne smejo presegati venca stavbe. Fasade stavb morajo biti enotno urejene za vse stavbe. Umeščanje klimatskih naprav na fasade objektov, balkone ali lože ni dopustna.

Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geološko geotehničnih in hidrotehničnih raziskavah, ki so sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in obstoječih objektov gospodarske infrastrukture;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo. Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad.

Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celotno stavbo.

Usmeritve za ureditev ostalih površin in krajinske ureditve

Na območju soseske naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti.

Preko urejevalnih enot Ue1/2 in Ue2 se uredi osrednja promenada, ki območje soseske povezuje s severnim izobraževalnim središčem in južnim območjem sotočja Soče in Tolminke. Osrednja promenada je primarno namenjena pešcem in kolesarjem, in oblikuje trg, kot mesto srečevanj in priložnostnih dogodkov. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, kot tlakovano površino, območje se ustrezno osvetli z javno razsvetljavo.

V urejevalni enoti Ue2 se uredijo skupne programske površine soseske, ki obsegajo otroško igrišče, površine za rekreacijo in druženje ter pripadajočo urbano opremo.

Posebno pozornost je potrebno nameniti krajinskim ureditvam, predvsem senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Krajinske ureditve se naj navezujejo na zahodni reliefni rob območja (možnost vzpostavitve peš in kolesarske poti, možnost peš povezave z območjem Pod Brajdo, zasaditev dreves kot protihrupni ukrep obvoznice Tolmin ipd.)

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med površino gradbene parcele, ki mora imeti zemljino in vegetacijski sloj, in celotno površino urejevalne enote oziroma gradbene parcele.

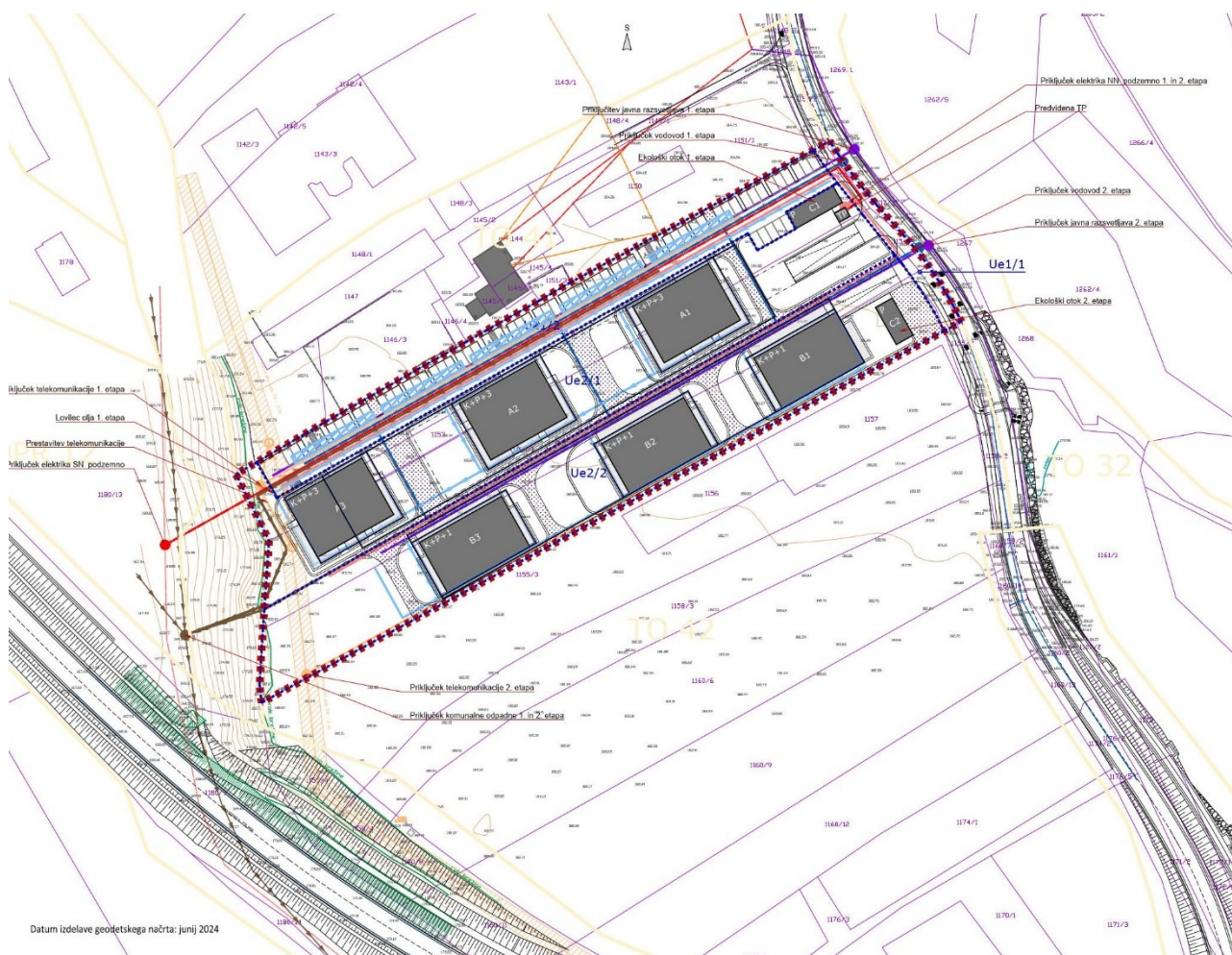
Minimalni faktor zelenih površin (FZP) v urejevalni enoti Ue2 znaša 30%.

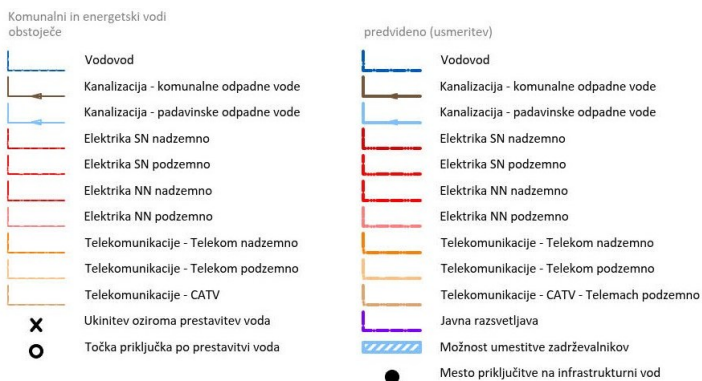
Za urejanje ostalih površin poleg ostalih določb veljajo naslednji pogoji:

- višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami, lahko se premostijo z opornimi/podpornimi zidovi do višine 2 metrov. Gradnja opornega/podpornega zidu, višjega od 2 metrov je dopustna, kadar obstaja nevarnost plazjenja terena ali ni mogoče drugače premostiti višinske razlike, kar se dokaže z izdelavo geomehanskega poročila. Oporni/podporni zid mora biti intenzivno ozelenjen ali grajen iz kamna ali vsaj s kamnito oblogo;
- višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne nivojske razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (klančinami, stopnicami, zidci, škarpami ipd.), ki pa ne smejo predstavljati grajene ovire v sistemu peš in kolesarskih površin;
- ureditve okolice objektov v posamezni urejevalni enoti morajo biti medsebojno oblikovno skladne;
- za zasaditve se uporabljajo lokalno značilne neinvazivne vrste rastlin;
- parkirišča naj se osenčijo z drevjem, zemljišče pod krošnjo dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano.

3.4 Obveznosti priključevanja

Območje nove soseske se bo priključevalo na prometno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave.





Slika 19: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja na GJI ter grajeno javno dobro

Prometno omrežje

Območje OPPN se prometno napaja preko lokalne ceste LK 422021 (Dijaška ulica). Površine obstoječih in načrtovanih javnih cest in javnih poti se nahajajo v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2 in sta določeni v grafičnem delu OPPN. Parcele za gradnjo načrtovanih cest in poti so določene v grafičnem delu OPPN na listu številka 6. Prometni režim je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 3.1 in 4. Obstoječa javna cesta v urejevalni enoti Ue1/1 LK 422021 (Dijaška ulica) se ohranja v obstoječem stanju. Njena ureditev se izvaja na podlagi projektne dokumentacije za ureditev Dijaške ulice. Predvidena javna cesta v urejevalni enoti Ue1/2 se uredi kot slepa dvosmerna ulica z obojestranskim hodnikom za pešce, parkiriščem in obračališčem. Uvoz v kletno etažo (podzemna garaža) stavbe v urejevalni enoti Ue2/1 se uredi preko obstoječe lokalne ceste LK 422021 (Dijaška ulica) v skladu z grafičnim delom OPPN na listu številka 3.1. Skupne utrjene površine v sklopu urejevalnih enot Ue1 in Ue2 morajo z umestitvijo, prometnimi elementi (širina, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in konstrukcijo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve). Dopolni se uporaba skupnih utrjenih površin v urejevalni enoti Ue2 za potrebe dostave.

Elektroenergetsko omrežje

Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega elektroenergetskega omrežja. Po zahodnem robu območja OPPN poteka srednjenapetostni (SN) podzemni kabelski vod (20 kV), ki je vezan na transformatorsko postajo ob OŠ Franceta Bevka in Gimnaziji Tolmin. Ob severnem robu območja OPPN poteka nizkonapetostni (NN) nadzemni vod – daljnovod (0,4 kV), namenjen napajanju obstoječega objekta in napajanju omrežja javne razsvetljave ob Dijaški ulici. Obstoječe omrežje se ohrani. Za elektroenergetsko oskrbo objektov znotraj območja OPPN se izvede nova kabelska srednjenapetostna povezava iz obstoječega podzemnega srednjenapetostnega (20 kV) kabelskega voda. V ta namen se na vzhodnem robu urejevalne enote Ue2 (z dostopom iz Dijaške ulice) zgradi nova transformatorska postaja. Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. Pred projektiranjem je treba predviden potek NN vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem javnega elektroenergetskega omrežja, na katerega bodo priključeni omenjeni vodi. Pred izdajo mnenja za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora investitor vložiti vloge za izdajo soglasja za priključitev. Za pridobivanje električne energije se prioriteto obnavlja, posodablja, sanira oziroma nadomešča obstoječe proizvodne enote z novjšimi in učinkovitejšimi proizvodnimi objekti. Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnic za električne avtomobile v skupni podzemni garaži. Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju OPPN je obstoječ telekomunikacijski vod v upravljanju Telekom Slovenije d.d., ki poteka neposredno ob severnem robu območja OPPN. Obstoječ telekomunikacijski vod se v delu minimalno prestavi, tako da se ga pomakne ob rob območja OPPN in ob rob brežine, vendar vanjo ne posega, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. V primeru kakršnihkoli posegov v brežino je treba

predvideti izvedbo ustreznih podpornih ukrepov v območju med spodnjo ravnico in območjem OPPN. Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja za potrebe stanovanjske soseske. Območje OPPN se za oskrbo s telekomunikacijskim omrežjem priključuje na traso telekomunikacijskega omrežja, ki poteka na zahodni strani območja kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Novo telekomunikacijsko omrežje se izvede kot cevna kabelska kanalizacija z ustreznim številom in profilom PVC cevi ter vmesnimi revizijskimi jaški z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti. V fazi nadaljnjega načrtovanja in pri izvajanju del je treba upoštevati podane smernice pristojnega nosilca urejanja prostora oziroma upravljavca omrežja. Pri načrtovani gradnji telekomunikacijskega omrežja je treba v skladu z 11. členom Zakona o elektronskih komunikacijah (v nadaljnjem besedilu: ZEKom-2) na spletni strani Agencije za komunikacijska omrežja in storitve RS (v nadaljnjem besedilu: AKOS) javiti namero o gradnji ter pozvati zainteresirane investitorje k vključitvi v skupno gradnjo. Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

Vodovodno omrežje

Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega vodovodnega omrežja. Ob vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN, v sklopu obstoječe javne ceste LK 422021 (Dijaška ulica), poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje dimenzije DN 125. Obstoječe omrežje se ohrani. Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev vodovodnega omrežja za potrebe stanovanjske soseske. Območje OPPN se za oskrbo s pitno vodo priključuje na sekundarno vodovodno omrežje, na vod dimenzije cevi DN 125, katerega trasa poteka v javni cesti LK 422021 (Dijaška ulica) kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Dimenzije vodovodnih cevi je treba obdelati v projektni dokumentaciji komunalne ureditve skladno s Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav (Uradni list RS, št. 42/17). Vodovodni priključki morajo biti zaključeni z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli načrtovanega objekta, čim bližje javnemu vodovodu in stalno dostopni. Vodomerni jaški za skupne in posamezne dele stavb morajo biti stalno dostopni upravljavcu. Vodomerni jaški morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena zaščita vodomera in instalacij pred zmrzaljo. Vodovodni priključki za objekte morajo imeti odjemna mesta takoj za preходом zunanjih sten kleti.

Hidrantno omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega hidrantnega omrežja. Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev hidrantnega omrežja za potrebe stanovanjske soseske. Za potrebe gašenja požara se na predvideno vodovodno omrežje nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vodovod za odjemnim mestom. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode

Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega omrežja komunalne odpadne vode. Ob jugozahodnem robu pod brežino ureditvenega območja OPPN poteka obstoječe omrežje komunalne odpadne vode. Obstoječe omrežje se ohrani. Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev omrežja kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode za potrebe stanovanjske soseske. Za območje OPPN se za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih voda iz območja OPPN zgradi ločen sistem kanalizacije za komunalne odpadne vode, ki se priključuje na obstoječe omrežje komunalne odpadne vode na jugozahodnem robu območja, na parceli 1180/19 k.o. Tolmin, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Kjer se predvideno omrežje prekriva s kletnimi etažami je treba komunalne odpadne vode odvesti pod stropom kleti, preko priključka, v javno kanalizacijsko omrežje odpadnih vod. Morebitne komunalne odpadne vode iz kletnih prostorov in podzemnih garaž je treba odvesti v kanalizacijo urejevalne enote preko internega črpališča. Novi kanalizacijski vodi, vključno z revizijskimi jaški in priključki, morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno iz atestiranih materialov. Na vsakem priključku kanalizacije odpadne vode mora biti izven objekta izveden

revizijski jašek. Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2.

Kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode

Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega javnega omrežja za odvajanje padavinskih odpadnih voda.

Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja OPPN se uredi ločeno od komunalnih odpadnih voda, z izgradnjo ločene padavinske kanalizacije in pripadajočih objektov (zadrževalniki, ponikovalni objekti ipd.). Omrežje se lahko gradi oziroma dograjuje etapno, v skladu z dopustno etapnostjo gradnje.

Padavinske vode se vodijo v zadrževanje in ponikanje. Na podlagi hidrogeološkega poročila se predvidi izvedba ponikovalnih vodnjakov oziroma drugih ponikovalnih objektov.

Padavinske vode z zunanjih utrjenih in povoznih površin se pred ponikanjem oziroma odvajanjem predhodno očistijo (usedalnik in lovilec olj). Lovilci olj morajo biti izvedeni skladno s standardom SIST EN 858-2.

Zadrževalniki padavinskih voda se dimenzionirajo tako, da omogočajo zadrževanje in kontrolirano odvajanje v ponikanje. Kot izhodišče se upošteva merodajni 15-minutni nalive s povratno dobo 5 let z upoštevanim 10 % povišanjem zaradi podnebnih sprememb in okvirna zadrževalna prostornina podana v hidrološkem poročilu. Območje možne umestitve zadrževalnikov padavinskih voda je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Natančna prostornina, število, lega in tehnična zasnova zadrževalnikov se določijo v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi hidravlične študije, hidrogeoloških pogojev, razpoložljivega prostora in uskladitve z načrtovanimi objekti, prometnimi, zelenimi in drugimi infrastrukturnimi ureditvami. Prikazana lokacija možne umestitve zadrževalnikov se lahko prilagodi, če se s tem ohrani funkcija zadrževanja padavinskih voda in se ne poslabšajo hidrološke, hidrogeološke, geomehanske, prometne, komunalne in prostorske razmere.

Ponikovalne objekte je treba razporediti razpršeno po območju urejanja, kolikor to dopuščajo prostorske, hidrogeološke in infrastrukturne razmere, in jih načrtovati tako, da ne povzročajo negativnih vplivov na načrtovane objekte.

Če se ponikovalni objekti načrtujejo v bližini podkletenih objektov, mora biti območje ponikanja praviloma locirano pod globino temeljev teh objektov. Če se ponikanje načrtuje v vplivnem območju zahodne brežine, mora biti globina in zasnova ponikovalnega sistema določena tako, da se zagotovi stabilnost brežine ter se prepreči spiranje ali plazenje.

V nadaljnjih fazah projektiranja je treba izvesti dodatne hidrogeološke raziskave (dodatne vrtine/razkope in nalivalne poskuse) za določitev natančnih lokacij, števila in globinskega odseka ponikovalnih objektov ter preveritev vplivov na objekte in zahodno brežino.

Zunanje pohodne površine se praviloma uredijo kot prepustne, tako da padavinske vode ponikajo na mestu nastanka, oziroma se površine oblikujejo z nakloni, ki omogočajo kontrolirano odtekanje na zelene in ponikovalne površine.

Če se v nadaljnjih fazah izkaže možnost priključitve na javno omrežje za odvajanje padavinskih voda ali izvedbe novega meteornege kanala z iztokom v površinski vodotok, se lahko odvajanje padavinskih voda zagotovi tudi na ta način, če so izpolnjeni pogoji upravljavca, pristojnih nosilcev urejanja prostora in pristojnega ministrstva ter pridobljena predpisana soglasja/mnenja.

Način odvajanja oziroma ponikanja mora biti skladen z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

Javna razsvetljava

Na ureditvenem območju OPPN ni obstoječega omrežja javne razsvetljave. Ob vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN, v sklopu obstoječe javne ceste LK 422021 (Dijaška ulica), poteka obstoječe omrežje javne

razsvetljave. Obstoječe omrežje se ohrani. Na območju OPPN je dopustna etapna gradnja oziroma dograditev omrežja javne razsvetljave za potrebe stanovanjske soseske. Za območje OPPN se dogradi novo omrežje javne razsvetljave ob novo predvideni cesti in parkiriščih v sklopu urejevalne enote Ue1/2 in v sklopu skupnih utrjenih površin v urejevalni enoti Ue2, ki se priključuje na obstoječe omrežje javne razsvetljave na vzhodu območja, kot je prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti ali utrjeni površini. Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve.

Ravnanje z odpadki

Lokacije zbirnih in odjemnih mest komunalnih odpadkov ter ekološkega otoka morajo biti v neposredni bližini dovozne ceste in dostopnih poti. Za območje OPPN se umesti nove ekološke otoke v sklopu urejevalne enote Ue2, kot je to prikazano na grafičnem delu OPPN na listu številka 4. Prostori za zbiranje odpadkov morajo biti urejeni brez dvignjenih robnikov, primerno utrjeni in dostopni smetarskim vozilom oziroma specialnim vozilom pristojnega podjetja za odvoz odpadkov, da je omogočeno redno čiščenje površine zbiralnic, in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov. Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

Ogrevanje

Dopustna je uporaba vseh okoljsko sprejemljivih virov energije (plin, toplotne črpalke, sončna energija ipd.), ki so skladni s področno zakonodajo oziroma zakonsko določenimi dopustnimi emisijami

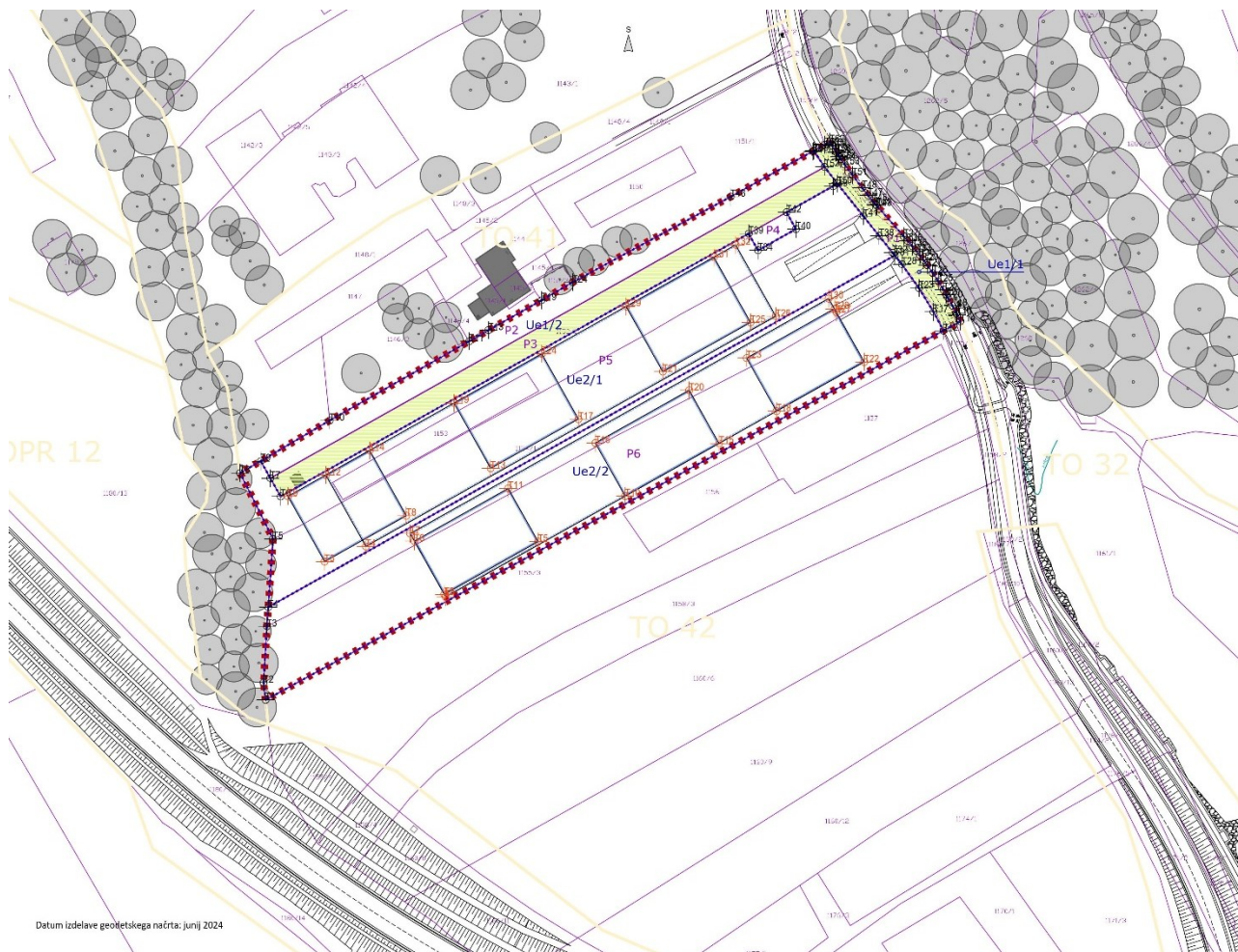
3.5 Parcelacija in javne površine

Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6. Parcelacija je razdeljena na posamezne gradbene parcele in skupne gradbene parcele.

Za potrebe izvajanja etapnosti in urejanja parkirnih površin na terenu, kot je določeno v tretjem in četrtem odstavku 12. člena tega odloka, je v nadaljnjih fazah projektiranja dopustna delitev parcele P2 na parceli P2/1 in P2/2, ki se lahko skupaj s parcelama posameznih etap P5 oziroma P6 obravnavajo kot skupne gradbene parcele.

Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin. Dopustno je združevanje parcel za potrebe izvajanja etapnosti. Dopustna je delitev in sprememba parcel za potrebe gradnje objektov in omrežij cest ter gospodarske infrastrukture (ceste in poti, ekološki otoki, transformatorske postaje, parkirne površine ipd.) ali za potrebe urejanja pravic zaradi njihove gradnje.

Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6. Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin. Dopustna je delitev in sprememba parcel za potrebe gradnje objektov in omrežij cest in gospodarske infrastrukture (ceste in poti, ekološki otoki, transformatorske postaje, parkirne površine ipd.) ali za potrebe urejanja pravic zaradi njihove gradnje.



Datum izdelave geodetskega načrta: junij 2024

Legenda

	Meja OPPN
	Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)
	Obstoječ objekt
	Obstoječa cesta
	Prometne površine
	Urejevalna enota

	Gradbena meja
	Točka parcelacije
	Točka regulacije
	Nova parcelacija
	Javne površine

Slika 21: Prikaz parcelacije in javnih površin

3.6 Etapnost izvedbe

Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.

Etapnost gradnje je lahko razdeljena na dve etapi in sicer v skladu z grafičnem delom OPPN na listu številka 3.1:

- prva etapa zajema gradnjo treh večstanovanjskih stavb in gradnjo podzemne garažne stavbe v urejevalni enoti Ue2/1 ter gradnjo potrebnih parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2. Za vse večstanovanjske stavbe v Ue2/1 se mora pridobiti enotno gradbeno dovoljenje oziroma se mora gradnja izvajati istočasno. Za pridobitev uporabnega dovoljenja večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti in urediti zunanje površine (igrišča), kot to določa grafični del OPPN.

- druga etapa zajema gradnjo treh večstanovanjskih stavb in gradnjo podzemne garažne stavbe v urejevalni enoti Ue2/2 ter gradnjo potrebnih parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2. Za vse večstanovanjske stavbe v Ue2/2 se mora pridobiti enotno gradbeno dovoljenje oziroma se mora gradnja izvajati istočasno. Za pridobitev uporabnega dovoljenja večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti in urediti zunanje površine (igrišča), kot to določa grafični del OPPN.

Ne glede na dopustno etapnost gradnje parkirnih mest v urejevalni enoti Ue1/2 se lahko v prvi etapi izvede gradnja vseh parkirnih mest v tej urejevalni enoti, vendar se za potrebe prve etape uporabljajo le parkirna mesta v obsegu, ki je potreben za to etapo.

Znotraj območja OPPN lahko gradnja objektov v posamezni etapi poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje predmetnega objekta in jo predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

3.7 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih virov

Ohranjanje narave

Na območju OPPN sta evidentirani naslednji naravni vrednoti:

- Soča s pritoki do sotočja z Idrijco;
- Tolminka.

Preostalih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij ali posebnih varstvenih območij Natura 2000 na območju OPPN ni evidentiranih.

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

Tla in podzemne vode

Območje OPPN se ne nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato posebni zaščitni ukrepi niso predvideni. Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Med običajnim obratovanjem na območju OPPN ne bo pomembnih vplivov na tla.

Na podlagi Geološko geomehanskega poročila, ki je priloga k temu OPPN velja da:

- je obravnavano območje z vidika geomehanskih značilnosti stabilno in brez znakov plazenja;
- predvideni posegi ne vplivajo na povečanje nevarnosti plazljivosti, če bodo izvedeni skladno z določili geomehanskega elaborata in usmeritvami iz poglavja 5 navedenega poročila, ki je sestavni del OPPN;
- je treba izdelati geološko geomehansko poročilo za naslednje faze projektiranja (DGD/PZI), ki po potrebi določi podrobnejše pogoje in ukrepe ter preveri skladnost projektne rešitve z navodili iz poglavja 5 poročila;
- se morajo ponikovalni objekti in drugi gradbeni posegi načrtovati tako, da ne povzročajo erozijskih ali plazljivih procesov niti poslabšanja obstoječega stanja v vplivnem območju, vključno z vplivom na že zgrajene objekte na sosednjih zemljiščih;

- je treba pri načrtovanju vseh rešitev, ki vključujejo ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda, upoštevati geološke, geomehanske in hidrogeološke značilnosti območja ter celovit vpliv na tla in stabilnost terena;

Hidrogeološki in tehnični pogoji za odvajanje padavinskih voda so podrobneje določeni v 23. členu tega odloka.

Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjske stavbe in podzemne garaže je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov. V ta namen je treba izvesti naslednje geološko-geotehnične preiskave:

- za vsak večstanovanjski objekt najmanj eno geomehansko vrtino globine vsaj 5 m pod temelji objekta, vključno z izvedbo SPT preiskav,
- sondirne razkope na območju predvidenih linijskih objektov (ceste, podporni zidovi, PHO).

Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se prekrivajo z nepropustnimi materiali in posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna.

Degradirana tla zaradi gradbenih posegov se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali izvedejo ureditve, ki ne poslabšajo stanja tal. Sanirati se morajo tudi tla na začasnih gradbenih površinah. Pred začetkom del se mora dokumentirati stanje tal (popis, fotodokumentacija) in po izvedbi preveriti uspešnost sanacije.

Pri odstranjevanju zgornjih in spodnjih slojev tal je treba preprečiti njihovo mešanje ali zbijanje. Rodovitni sloj tal se odstrani ločeno in se uporablja za rekultivacije ali ureditev zelenih površin.

Pri izvedbi predvidenih posegov v prostor je treba zagotoviti ukrepe za preprečevanje oziroma največje možno zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Površine, prizadete ali poškodovane zaradi gradnje, j(11)e treba protierozijsko zaščititi oziroma sanirati in povrniti v prvotno stanje. Po zaključeni gradnji je treba odstraniti vse provizorije, začasne deponije in druge začasne objekte, vzpostavljene za potrebe gradnje.

Izkopni in gradbeni material se lahko uporabi za nasipanje, sanacijo terena ali kot gradbeni material, če to dopuščajo geomehanske in okoljske lastnosti materiala. Viški materiala, ki ga ni mogoče ponovno uporabiti, se oddajo pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

Zrak

Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih. Na območje ni dopustno umeščati objektov oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak. Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije ali viri, ki ne povzročajo emisij.

Hrup

Območje OPPN je uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu z veljavnimi predpisi. Obremenitev s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Pri gradnjah stavb v območju s III. stopnjo varstva pred hrupom je potrebno načrtovati ustrezno pasivno zaščito pred hrupom (zvočno izolirane fasade in okna).

V nadaljnjih fazah projektiranja se izdela elaborat o hrupu, ki opredeli ustrezne protihrupne ukrepe (aktivne in pasivne), če bodo ti potrebni glede na predvideno obremenitev. Območje za umestitev potencialnih protihrupnih ukrepov je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 5.

Vse protihrupne ukrepe, opredeljene v elaboratu o hrupu iz prejšnjega odstavka, financira investitor.

Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti tako, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas.

Za vse morebitne posege v območju varovalnega pasu obvoznice Tolmin, ki se bodo načrtovali v naslednjih fazah projektiranja, si morajo investitorji pridobiti soglasje oz. mnenje direkcije po ZCes-2. Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih.

Svetlobno onesnaževanje

Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov ter površin je treba prilagoditi zahtevam vsakokratne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.

Elektromagnetno sevanje

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, so načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

3.8 Strokovne podlage

Za območje so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Idejna zasnova stanovanjskega naselja Cvetje, Ark Arhitektura Krušec d.o.o., Vrtača 8, 1000 Ljubljana, november 2023
- Geodetski načrt, GEOTMIN d.o.o., Pod klancem 3, 5220 Tolmin, junij 2024
- DPN za obvoznico Tolmin, Acer Novo mesto d.o.o., Šentjernejska cesta 43, 8000 Novo mesto, februar 2013
- Idejna zasnova Stanovanjska soseska Cvetje, SONO arhitekti, projektantske storitve, d.o.o., Lokavec 41A, 5270 Ajdovščina, januar 2025
- Strokovna podlaga za ureditev enote urejanja prostora TO 42 v občini Tolmin, Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale, december 2024
- Analiza vpliva novega naselja na osončenost obstoječega stanovanjskega objekta, DSinergija s.p., Ulica Alojza Kajina 1, 1000 Ljubljana, november 2024
- Analiza osončenosti fasadnega ovoja novih stanovanjskih objektov, DSinergija s.p., Ulica Alojza Kajina 1, 1000 Ljubljana, november 2024
- Geološko geomehansko poročilo, Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, št. poročila 0810-130/2025-01, oktober 2025
- Hidrogeološko poročilo, Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, št. poročila 0810-130/2025-02, oktober 2025
- Hidrogeološko poročilo - dopolnitev, Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, št. poročila 0810-130/2025-03, februar 2026