

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Hotedršica

OPOZORILO:

Gre za neuradno prečiščeno besedilo Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Hotedršica. Predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorsko ureditvenih pogojev za naselje Hotedršica, veljavnega od 20.07.2010, obsega besedila:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Hotedršica, Ur. list RS, št. 21/1997
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o PUP za naselje Hotedršica, Ur. list RS, št. 27/2005
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o PUP za naselje Hotedršica, Logaške novice, št. 4/2008
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Hotedršica, Logaške novice št. 6/2010

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Logatec spreminjajo in dopolnijo prostorsko ureditveni pogoji za naselje Hotedršica (Uradni list RS, št. 21/97).

2. člen

- (1) Prostorsko ureditveni pogoji so izdelani v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega 2000, in srednjeročnega družbenega plana Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega 2000, za območje Občine Logatec.

3. člen

- (1) Prostorsko ureditveni pogoji za območje naselja Hotedršice določajo: skupna in podrobna merila in pogoje.
- (2) Prostorski ureditveni pogoji (PUP) vsebujejo besedni del in grafične prikaze. Kot kartografski del prostorskih ureditvenih pogojev se smiselno uporabljalo kartografski prikazi prostorskih sestavin veljavnega dolgoročnega in srednjeročnega plana – kartografska dokumentacija na preglednem kartografskem načrtu 1:5000, razen za področje ohranjanja narave, kjer se upoštevajo grafične priloge Naravovarstvenih smernic za pripravo sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za ureditveno območje naselja Logatec, ureditvena naselja v Občini Logatec, za odprti prostor Občine Logatec in naselje Hotedršica, ZRSVN, OE Ljubljana, julij 2004, št. 3-III-308/2-O-04/AŠ, ki so priloga temu odloku.
- (3) PUP so podlaga za izdajo lokacijske informacije ter v nadaljevanju za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev dovoljenja za gradnjo oziroma poseg v prostor.

II. SKUPNA MERILA IN POGOJI

4. člen

- (1) Skupna merila in pogoji v tem odloku opredeljujejo:
- načine urejanja,
 - vrste posegov v prostor,
 - oblikovanje gradbenih parcel,
 - prometno urejanje,
 - komunalno urejanje,
 - varovanje okolja.

Načini urejanja

5. člen

- (1) Na zemljiščih, ki so s planskimi akti namenjena stanovanjski, mešani gradnji spremljajočim in dopolnilnim dejavnostim, prometnim površinam in komunalnim napravam ter za ostale potrebe skupnega in splošnega pomena, so dovoljeni posegi, za katere je bilo zemljišče namenjeno.
- (2) Morebitna odstopanja od tega določila so dovoljena samo s soglasjem organizacije ali skupnosti, za katere uresničitev programa je zemljišče namenjeno.

HC1	staro jedro naselja,
HC2	mešana pozidava,
HS1	agrarno stanovanjska gradnja,
HS2	agrarno stanovanjska gradnja,
HS3	nova stanovanjska gradnja po skupni zasnovi,
Hld1	dopolnilna stanovanjska agrarna gradnja,
Hld2	dopolnilna stanovanjska gradnja,
HK1	najboljša kmetijska zemljišča,
HK2	najboljša kmetijska zemljišča,
HK3	najboljša kmetijska zemljišča,
HZ1	zaledje vasi,
HO1	planirana mešana gradnja,
HR1	domačije in rekreacijske površine,
HV1	počitniško naselje,
Hsa1	sanacija.

Vrste posegov v prostor

6. člen

- (1) V obravnavanem območju naselja Hotedršica so dovoljeni naslednji posegi:
- redno vzdrževanje objektov in naprav,
 - rekonstrukcije,
 - prizidave,
 - nadzidave,
 - nadomestna gradnja,
 - novogradnja (posamična, v skupni zasnovi, dopolnilna),
 - spremembe namembnosti (za stanovanja, za potrebe kmetij, za potrebe obrti),
 - gradnja pomožnih objektov,
 - gradnja za potrebe komunalne in prometne infrastrukture.

7. člen

- (1) Gradnja novih objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih, kjer je zagotovljena minimalna komunalna oskrba, predpisana z zakonom.
- (2) Šteje se, da je minimalna komunalna oskrba za načrtovano gradnjo stanovanjskih objektov zagotovljena, če je zagotovljena oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Za potrebe načrtovane gradnje drugih objektov se minimalna komunalna oskrba določi glede na namen objekta, ki je predmet nameravane gradnje.
- (3) Minimalna komunalna oskrba načrtovanih objektov za gradnjo se praviloma zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Če se minimalna komunalna oskrba načrtovanih objektov za gradnjo zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture, se v upravnem postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo objekta kot dokazilo, da je minimalna komunalna infrastruktura zagotovljena šteje:

- soglasje o priključitvi, iz katerega izhaja, da je v enoti urejanja, kjer se načrtuje izgradnja novega objekta, zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe iz 2. odstavka tega člena, pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek na to infrastrukturo, ali
 - pogodba o opremljanju, če se v skladu z njo sočasno z gradnjo zagotavlja opremljanje zemljišča s to infrastrukturo in iz katere izhaja tudi način, kako mora investitor izvesti priključek na to infrastrukturo, ali
 - dokaz, da so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključuje objekt, vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za njihovo izvedbo zagotovljena finančna sredstva v tekočem in naslednjem letu.
- (5) Če v posameznih enotah urejanja minimalna komunalna oprema še ni zgrajena, oziroma njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na javno komunalno infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, investitor minimalno komunalno oskrbo lahko zagotovi tudi na drug način, ob upoštevanju določil odloka in predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo in elektriko, odvajanje odpadnih voda ter dostopanje do javnih cest.
- (6) Investitor lahko zagotovi komunalno oskrbo tudi na način, ki ga ta odlok ne določa, če gre za na način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in v projektu za gradnjo predloži dokaze, da je tehnološka rešitev v skladu z veljavno zakonodajo in veljavnimi standardi
- (7) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena, je gradnja novih objektov dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje.
- (8) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena lahko zagrajeni objekti pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema in objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

8. člen

- (1) Novogradnja prostostojećih objektov, prizidkov, nadzidav, nadomestnih gradenj, preureditev strešnih konstrukcij in rekonstrukcij je dopustna pod naslednjimi pogoji:
- možni so posegi v prostor, ki trajno ne spreminjajo ekološkega ravnovesja v naravi in krajinskih značilnosti (arhitekturne krajine) obravnavanega območja,
 - dostopnost do novih stavbnih površin mora biti funkcionalno in varnostno v skladu z osnovnimi principi urejanja novogradenj oziroma prometno-tehnično varen,
 - vsi posegi morajo biti usklajeni s predpisi o požarni varnosti in sanitarno-tehničnimi predpisi,
 - intenzivnost rabe se s posameznim posegom ne sme bistveno spremeniti.
- (2) Gradnja objektov je dopustna na tistih zemljiščih, kjer to omogoča oblikovanost terena in velikost razpoložljive parcele skladno z urbanističnimi konstantami, ki jih določa okoliška grajena struktura, oziroma po izhodiščih skupnih zasnov.

9. člen

- (1) Spremembe namembnosti objektov so možne le v tolikšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja. Ni dovoljeno vnašanje novih dejavnosti, ki bi negativno vplivale na sedanjo namembnost. Objekt z novo namembnostjo ne sme moteče vplivati na bivalne in delovne pogoje ter ekološko ravnovesje.
- (2) Dopustne so spremembe funkcij objektov za potrebe razvoja naselja.

10. člen

- (1) Gradnja gospodarskih poslopij za potrebe kmetijske dejavnosti je dovoljena na zemljiščih znotraj kmetijskih gospodarstev, ki so dovolj velika, ob upoštevanju zadostnih odmikov od sosednjih objektov in so zagotovljene zadostne površine za dovoz in manipulacijo, in na območjih, ki so določena za tako vrsto gradnje.

11. člen

- (1) Gradnja pomožnih objektov je dovoljena, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zadovoljiti manjkajočih potreb. Vrste in dovoljene velikosti pomožnih objektov so dovoljene skladno s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevanih in enostavnih objektov.
- (2) Lokacija pomožnih objektov je podrejena normalni in varni rabi osnovnega in sosednjih objektov.

12. člen

- (1) Začasni objekti in naprave, namenjeni začasnemu zadovoljevanju prostorskih potreb za storitvene dejavnosti, družbene dejavnosti, šport, rekreacijo ter ostale potrebe (za obdobje do izgradnje trajnega objekta), sezonski turistični ponudbi ali občasnim prireditvam, se lahko postavijo na zemljiščih, kjer v tekočem planskem obdobju ni predviden trajen poseg v prostor. Pogoji za postavitvev začasnih objektov in naprav so analogni pogojem za trajne posege v prostor.
- (2) Če se postavi začasen objekt na javnem ali skupnem prostoru, mora upravljalec (lastnik) zemljišča pri soglasju za postavitvev začasnega objekta definirati, kdaj je treba objekt odstraniti, kdo ga je dolžan odstraniti, na čigave stroške in v kolikšnem času.
- (3) Dovoljenje za postavitvev začasnega objekta se lahko izda na osnovi naslednjih kriterijev:
 - dejavnost mora biti na določenem območju opredeljena kot deficitarna ali dopolnilna,
 - dejavnost in lokacija ne smeta biti izpostavljena,
 - oblikovalska zasnova in merilo mora biti usklajena s kvalitetskimi konstantami okoliških zasnov.

13. člen

- (1) Večja reklamna znamenja in turistične oznake naj bodo praviloma postavljena na skupnih lokacijah, tako da niso moteči za okoliški ambient ter ne ovirajo prometa in vzdrževanja komunalnih naprav. Če niso redno vzdrževana, jih je dolžan investitor odstraniti po pogojih pristojne urbanistične inšpekcije.

14. člen

- (1) Lokacija za postavitvev spominskega obeležja naj bo izbrana na podlagi vsakokratne podrobne urbanistične presoje prostora, tako da se s postavitvijo dopolnjuje javni prostor.

15. člen

- (1) Pri urejanju okolice objektov veljajo naslednji pogoji:
 - višina zemljišča na parceli mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču; podporni zidovi so dovoljeni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin; podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali; uporaba odpadnih materialov ni dovoljena;
 - ograjevanje parcel ni priporočljivo in ni dopustno zunaj strnjeno zazidanih območij, ograje so dopustne, kadar je treba zavarovati zemljišča, objekte ali naprave pred nevarnimi vplivi na ljudi in živali; midsosedske ograje, varovalne, igriščne in druge ograje in robniki naj bodo praviloma postavljeni 0,50 m od meje sosednjega zemljišča in do višine 0,50 m brez soglasja sosedu; v vseh drugih primerih je potrebno soglasje sosedu;
 - vse obstoječe in predvidene zelene površine je treba redno vzdrževati, varovati in ohranjati;
 - tlakovanje dvorišč in urejanje igrišč je treba uskladiti z namembnostjo in velikostjo zazidave ter ureditvijo zelenih površin;
 - pri stanovanjskih hišah je treba smiselno urediti dovozne platoje, dvorišča, proste in zelene površine po obsegu, lokaciji in izvedbi; tlakovane površine lahko obsegajo maksimalno 25% celotne parcele;
 - po končanem posegu v prostor je obvezna zasaditev zemljišča z avtohtonim zelenjem.

Oblikovanje gradbenih parcel

16. člen

- (1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so predvidene površine, ki služijo temu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (2) Če velikost gradbene parcele ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta, gradnja objekta ni dovoljena.
- (3) Velikost gradbenih parcel za novogradnje stanovanjskih hiš se določa ob upoštevanju kriterijev za gostoto poselitve. Priporočena je gostota za območja naselij 40–70 prebivalcev na ha. Na območjih plansko opredeljenih stavbnih zemljišč velikost gradbene parcele za stanovanjski objekt ne sme presežati 1000 m², oziroma factor izrabe gradbene parcele (FI), 40%: 60%, kjer je 40% velikost bruto etažne površine objekta proti 60% velikosti parcele.
- (4) Na bolj strmih in reliefno zahtevnejših legah je velikost gradbene parcele za stanovanjski objekt tudi 50% večja.
- (5) Na območjih gostejše stanovanjske pozidave – gradnje v nizu naj bo celotna površina zemljišča praviloma najmanj 1,3-krat večja od bruto etažne površine objekta.
- (6) Za druge objekte se velikost gradbene parcele določi ob upoštevanju zahtev, ki jih zahteva funkcija objekta.

17. člen

- (1) Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora.
- (2) Velikost gradbene parcele mora omogočiti zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če so potrebe zagotovljene na skupnem širšem območju.

18. člen

- (1) Velikost gradbene parcele za družinsko stanovanjsko hišo ne sme odstopati od velikosti okoliških parcel v posameznem delu naselja.
- (2) Za prostostoječe stanovanjske objekte naj bo celotna površina zemljišča praviloma najmanj 1,5-krat večja od bruto etažne površine objekta.
- (3) Velikost gradbene parcele na območjih starejše strnjene zazidave je lahko tudi manjša.
- (4) Novozgrajeni objekti obrtne dejavnosti imajo določene večje parcele oziroma najmanj 1,8-krat od bruto etažne površine predvidenega objekta.

19. člen

- (1) Merila in pogoji za določitev minimalne gradbene parcele:
 - za stanovanjske objekte je minimalna širina okrog objekta 2 m ter širina dovoza do objekta najmanj 3 m;
 - za pomožne objekte se določi minimalni obseg funkcionalnega zemljišča, in je 1,2 m ob objektu in dostopu;
 - za kmetijske gospodarske objekte je minimalna širina okrog objekta najmanj 2 m, velikost manipulativnega prostora najmanj v radiju 15 m, širina dovoza pa najmanj 3,5 m, če zaradi podreditve obstoječi morfologiji okoliške pozidave ni potrebna posebej prilagojena zasnova;
 - za proizvodne objekte in objekte, namenjene obrtni dejavnosti, se velikost funkcionalnega zemljišča določi glede na velikost objekta, tehnološke zahteve, gostoto in racionalnost pozidave z vključitvijo vseh obstoječih in bodočih proizvodnih komunikacij z minimalno širino 3,5 m;
 - za vse že stoječe objekte velja, da se upošteva dejanska površina parcele, če je dejanska parcela manjša od gradbene parcele (ugotavljanje na osnovi navedenih meril);
 - rob zidu novozgrajenih objektov mora biti odmaknjen min. 4 m od parcelne meje, v nasprotnem primeru si mora investitor pridobiti soglasje lastnika sosednje parcele.

Prometno urejanje

20. člen

- (1) Načrtovanje in izvajanje novega ter preurejanja in sanacija prometnega omrežja in naprav morajo biti usklajeni s predpisi, ki urejajo to območje, ter skladni s pogoji za varovanje območij in objektov, ki jih urejajo prostorski ureditveni pogoji.

21. člen

- (1) Prometnice z dokončnim potekom in že izvedenimi ustreznimi značilnostmi imajo varovalni pas. Varovalni pas po tem odloku obsega zemljišče, ki je namenjeno odvijanju tekočega motornega prometa in funkcionalni uporabi prometnih udeležencev, kot je izvedba pešpoti, kolesarskih stez, ureditev mirujočega prometa, izvedba urgentnih in intervencijskih poti in ureditev občestnega prostora.
- (2) Posegi v varovalnem pasu prometnice ne smejo biti v nasprotju z njegovim namenom, zato mora za vsak tak poseg izdati soglasje pristojna organizacija za vzdrževanje cest in pristojni občinski organ.
- (3) Pri lociranju objektov ob javno cesto je nujen odmik od posestne meje ceste najmanj 5 m. Izjemoma so odmiki manjši v strnjenih delih naselja ob upoštevanju formirane občestne pozidave v soglasju z upravljalcem ceste.

22. člen

- (1) Bodoče nove ali obstoječe prometnice, ki so načrtovane za rekonstrukcijo in jim še niso dokončno določene tehnične značilnosti na osnovi projektne dokumentacije, imajo rezervat. V njem so na obstoječih objektih in napravah dovoljena le nujna vzdrževalna dela ter posegi v prostor v zvezi s komunalnim urejanjem.
- (2) Ob magistralni cesti M-10/10 (Kalce-Godovič) se vse od začetka naselja Log do konca vasi rezervirajo potrebna zemljišča za izgradnjo pločnika oziroma pešpoti.

23. člen

- (1) Skupne širine rezervatov so, glede na kategorijo prometnice, število voznih pasov in stopnjo izdelane projektne dokumentacije, naslednje:
 - 30 m rezervati za cesto brez idejnih projektov z dvema voznima pasovoma za mešani motorni promet, javni potniški promet s postajališči zunaj vozišča, s kolesarskimi stezami in hodnikom za pešce;
 - 20 m rezervati za zbirne stanovanjske ceste in povezovalne lokalne ceste brez idejnih projektov z dvema voznima pasovoma za mešani promet s kolesarskimi stezami in hodniki za pešce;
 - 15 m rezervati za zbirne stanovanjske ceste, povezovalne in lokalne dvopasovne ceste s kolesarskimi stezami in hodniki za pešce, pri katerih so izdelane idejne zasnove trasno tehničnih elementov.

24. člen

- (1) Dovozi in priključki na cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira promet in se ne poškodujejo ceste in cestni objekti. Uredijo se lahko s soglasjem pristojnega upravljalca ceste.
- (2) Interni dovozi in priključki morajo biti navezani na lokalno dovozno prometno omrežje. Vsak objekt mora imeti urejen dostop in dovoz na cesto ali pot v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji upravljavca. Minimalna širina dovoza do individualnega objekta je 3,5 m, do skupine objektov pa 5 m. Širina cestišča, po katerem poteka javni promet, znaša najmanj 6 m, širina vozišča pa najmanj 4,2 m. Dovozi in priključki se smejo graditi samo s soglasjem pristojne službe za vzdrževanje cest.
- (3) Pri graditvi oziroma pri rekonstrukciji cest, stavb in naprav ob cestah se priključki na cestno omrežje predvidijo v projektih za graditev oziroma rekonstrukcijo.

25. člen

- (1) Dvorišča morajo biti dostopna za urgentni dovoz neposredno s ceste ali posredno preko sosednjih dvorišč. Sosednja dvorišča morajo imeti možnost prehoda.

Oskrba z vodo

27. člen

- (1) Obstoječe in predvidene objekte je treba priključiti na obstoječe vodovodno omrežje. Po situaciji, premerih cevi in opremi mora sekundarno omrežje ustrezati pravilniku o normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Sekundarno omrežje mora biti opremljeno z nadzemnimi hidranti v skladu z istim pravilnikom.
- (2) Predvidene vodovode je treba načeloma graditi ob obstoječih in predvidenih cestah. Uporabniki tehnološke vode morajo uporabiti zaprte sisteme.
- (3) Poselitveno območje z gostoto prebivalstva, s stalnim prebivališčem, več kot 5 prebivalcev na ha površine, mora biti opremljeno z enim, funkcionalno zaokroženim javnim vodovodom, če je število prebivalcev, ki stalno prebivajo na tem območju večje od 50, ali če je letna povprečna zmogljivost oskrbe s pitno vodo večja od 10 m³ pitne vode na dan.
- (4) Poselitveno območje z gostoto prebivalstva, s stalnim prebivališčem, manj kot 5 prebivalcev na ha površine, mora biti opremljeno z enim ali več vodovodi, ki jih upravljajo:
 - izvajalci javne službe, če na oskrbovalnem območju posameznega vodovoda stalno prebiva več kot 50 prebivalcev ali če letna povprečna zmogljivost oskrbe s pitno vodo presega 10 m³ pitne vode na dan, ali
 - upravljavci zasebnih vodovodov, namenjenih lastni oskrbi s pitno vodo, če niso izpolnjeni pogoji oskrbe iz prejšnje alineje.
- (5) Na oskrbovalnem območju, kjer občina zagotavlja oskrbo s pitno vodo s storitvami javne službe, ni dovoljena oskrba s pitno vodo z lastno oskrbo s pitno vodo.
- (6) Vodni vir, ki zagotavlja pitno vodo javnemu vodovodu, se ne sme uporabljati za lastno oskrbo prebivalcev s pitno vodo.
- (7) Če se v stavbi oziroma gradbenem inženirskem objektu na poselitvenem območju, kjer se zagotavlja oskrba s pitno vodo s storitvami javne službe, rabi pitna voda, mora lastnik stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta zaradi oskrbe s pitno vodo zagotoviti izvedbo priključka stavbe na sekundarni vodovod.
- (8) Če se v stavbi oziroma gradbenem inženirskem objektu na poselitvenem območju, kjer se oskrba s pitno vodo ne zagotavlja s storitvami javne službe, rabi pitna voda, lahko lastnik stavbe zagotovi oskrbo s pitno vodo iz zasebnega vodovoda, namenjenega lastni oskrbi s pitno vodo, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:
 - oddaljenost stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta od javnega vodovoda je večja od 200 m ali
 - je izvedba priključka stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta na javni vodovod povezana z nesorazmernimi stroški.
- (9) Občina v svojem programu komunalnega opremljanja naselij opredeli poselitvena območja oziroma njihove dele, kjer se stavbe in gradbeni inženirski objekti ne bodo priključevali na javni vodovod zaradi nesorazmerno visokih stroškov priključitve.
- (10) Zaradi zagotavljanja komunalne opremljenosti zemljišč znotraj celotnega PUP-a, parcelacija ni dovoljena, razen v sklopu izvedbe programa komunalnega opremljanja zemljišč, razen za zagotavljanje zemljišč za prometno in komunalno infrastrukturo in zaradi zagotavljanja funkcionalnega zemljišča obstoječim objektom.
- (11) Vsi objekti, ki se nahajajo na poselitvenem območju, ki se urejajo s tem odlokom, morajo biti priključeni na javni vodovodni sistem Hotedršica.

Odvajanje odpadnih voda

28. člen

- (1) Komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi v naselju ali delu naselja, opremljenem z javno kanalizacijo, se mora odvajati v javno kanalizacijo, zaključeno z ustrezno čistilno napravo.
- (2) Za del naselja, kjer ni zgrajena kanalizacija in v katerem je predvidena izgradnja kanalizacije in če celotna obremenitev, ki tam nastaja, presega 50 PE, je treba pred izdajo prvega dovoljenja za gradnjo izdelati program komunalnega opremljanja za celotno območje predvidene gradnje.
- (3) Za objekte na območjih, kjer ni predvidena izgradnja kanalizacijskega omrežja ter so na geografsko zaokroženem območju, se komunalna odpadna voda, ki nastaja v njih, čisti v skupni

mali komunalni čistilni napravi, ki je namenjena skupnemu čiščenju komunalne odpadne vode in je v lasti ter v upravljanju lastnikov stavb.

- (4) Na vodovarstvenih območjih prvega ali drugega razreda se lahko odpadna voda, v obstoječih objektih, zbira v nepretočnih, nepropustnih greznicah, do leta 2015. Po letu 2015 morajo lastniki stavb na območjih, ki ne bodo opremljena z javno kanalizacijo, zagotoviti čiščenje komunalne odpadne vode v mali komunalni čistilni napravi.
- (5) Odvod odpadnih voda se mora izvesti v ločenem sistemu na način, da padavinske vode ponikajo v največji meri na mestih njihovega nastanka.
- (6) V javno kanalizacijo se mora odvajati tudi komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi ali skupini stavb zunaj naselja ali dela naselja, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, če je letna obremenitev zaradi nastajanja komunalne odpadne vode, preračunana na 1m dolžine kanalskega voda, ki ga je treba zagotoviti za priključitev na javno kanalizacijo, večja od 0,02 PE. Pri tem je treba upoštevati zaščito vodnih virov v Občini Logatec in vse veljavne standarde ter tehnične predpise.
- (7) Naselje ali del naselja, v katerem je letna obremenitev zaradi nastajanja komunalne odpadne vode, preračunana na 1 ha zemeljske površine, večja od 20 PE, na vodovarstvenem območju in na občutljivem območju pa večja od 10 PE, mora biti opremljeno z javno kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode, če celotna obremenitev, ki tam nastaja, presega 50 PE.
- (8) Komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi, se mora odvajati:
 - v javno kanalizacijo v naselju ali delu naselja, opremljenem z javno kanalizacijo ali
 - neposredno v malo komunalno čistilno napravo, ki je v upravljanju lastnikov ene ali več stavb.
- (9) Deli naselja se določijo kot skupine kvadratnih celic, površine 100 m krat 100 m, ki se med seboj stikajo najmanj v enem oglišču, skladno s shematskim prikazom v Prilogi 1, ali kot združenje takih skupin celic, če se za posamezno skupino kvadratnih celic ugotovi, da je:
 - celotna obremenjenost s komunalno odpadno vodo večja od 50 PE in gostota obremenjenosti zaradi nastajanja komunalne odpadne vode večja od 20 PE/ha ali
 - celotna obremenjenost s komunalno odpadno vodo večja od 50 PE in gostota obremenjenosti zaradi nastajanja komunalne odpadne vode med 10 in 20 PE/ha, če je skupina kvadratnih celic na vodovarstvenem območju v skladu s predpisi o vodah ali na občutljivem območju.
- (10) Zaradi zagotavljanja komunalne opremljenosti zemljišč znotraj celotnega PUP-a, parcelacija ni dovoljena, razen v sklopu izvedbe programa komunalnega opremljanja zemljišč, razen za zagotavljanje zemljišč za prometno in komunalno infrastrukturo in zaradi zagotavljanja funkcionalnega zemljišča obstoječim objektom.
- (11) Vsi obstoječi in predvideni objekti na poselitvenem območju, ki se ureja s tem odlokom in na katerem je priključitev možna, morajo biti priključeni na javni kanalizacijski sistem. Na poselitvenem območju, ki se ureja s tem odlokom, na katerem pa javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se komunalne odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov lahko začasno, do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja, odvajajo v malo komunalno čistilno napravo, skladno s pogoji izvajalca javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Najkasneje v šestih mesecih po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja se morajo vsi objekti, za katere je priključitev možna, obvezno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje.
- (12) Vse padavinske vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, je treba speljati preko lovilcev maščob v kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico. Padavinske vode z drugih utrjenih površin, zelenih površin in streh je treba speljati v ponikovalnico oziroma v odprte jarke in vodotoke.

Energetska oskrba, javna razsvetljava in TV omrežje

29. člen

- (1) Potrebno je varovati rezervate daljnovidov. Za oskrbo z električno energijo veljajo naslednji pogoji:
 - pri oskrbi z električno energijo je treba upoštevati veljavne predpise in zasnovo elektroomrežja;
 - upravljalec mora zagotoviti ustrezne napetostne razmere za potrebe gospodinjstev in dejavnosti (obstoječih in predvidenih) na osnovi izpolnitve tehničnih pogojev, ki jih predpiše v elektroenergetskem soglasju pred izdajo dovoljenja;
 - priključitev objektov na električno omrežje je možna v skladu s pogoji upravljalca.
- (2) Ob glavnih cestah je treba zgraditi javno razsvetljava, ki bo zagotovila minimalne vrednosti srednje osvetljenosti v skladu s tehničnimi predpisi, glede na gostoto prometa.

(3) Za sprejem televizijskih programov prek satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditev razdelilno kabelskega omrežja in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

30. člen

- (1) Na območju Občine Logatec je treba upoštevati obstoječe objekte elektroenergetske infrastrukture za razdeljevanje, prenos električne energije ter distribucijsko omrežje.
- (2) V koridorjih distribucijskega značaja za napetostni nivo 20 kV širine 15 m je pogojno dovoljena gradnja objektov pod pogoji upravljavca.

Omrežje zvez

31. člen

- (1) Vsi objekti se lahko priključijo na javno telefonsko omrežje.
- (2) Za zadovoljitev vseh potreb bo treba omrežje razširiti in dograditi dodatne kapacitete. Priključki na objekte se izdelajo skladno s pogoji upravljavca.

Ohranjanje narave

32. člen

- (1) Območja naravnih vrednot, ekološko pomembna območja in posebna varstvena območja so prikazana v grafičnih prilogah Naravovarstvenih smernic za pripravo sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za ureditveno območje naselja Logatec, ureditvena naselja v Občini Logatec, za odprti prostor Občine Logatec in naselje Hotedršica in na zgoščenki, ki je priloga tem smernicam. V odloku se upoštevajo tisti objekti in območja, ki ležijo znotraj območja urejanja s tem odlokom.
- (2) Pri načrtovanju gradenj in ureditev se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, ki so navedene v citiranem strokovnem gradivu.
- (3) Če se izdeluje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja na območju, ki se ureja s tem odlokom, in je gradnja predvidena na naravni vrednoti, zavarovanem območju ali območju biotske raznovrstnosti, je treba pred pričetkom izdelave projekta pridobiti naravovarstvene pogoje ter naravovarstveno soglasje k projektnim rešitvam, in sicer za tista območja oziroma za tiste vrste posegov, za katere je določeno v citiranih smernicah.

Varstvo kulturne dediščine

33. člen

- (1) Objekti in območja kulturne dediščine so vrisani v grafičnih prilogah. V tem odloku so upoštevani le tisti objekti in območja, ki ležijo znotraj območja urejanja.
- (2) Na osnovi Strokovnih podlag za spremembe in dopolnitev dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Logatec so objekti in območja kulturne dediščine evidentirani in kvalificirani.
- (3) Če se izdeluje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja na objektu kulturne dediščine ali na področju kulturne dediščine, je treba pred pričetkom izdelave projekta pridobiti kulturno-varstvene pogoje ter k projektnim rešitvam tudi kulturno varstveno soglasje za vso evidentirano kulturno dediščino.

Varovanje okolja

34. člen

- (1) Gradnja in prostorske ureditve so možne na vseh območjih urejanja, če v okolju ne povzročajo motenj, razen tistih, ki so dovoljene s predpisi. Pred posegom v prostor, ki bi lahko imel negativne vplive na okolje, mora investitor izpolnjevati zahteve zakona o varstvu okolja.

- (2) Širitev posameznih dejavnosti, ki ima čezmerne vplive na okolje, je pogojena s sočasno sanacijo čezmernih vplivov na okolje, ki jih posamezna dejavnost povzroča.
- (3) Splošni pogoji za zagotovitev kvalitetnih pogojev bivanja in varovanja okolja so:
- zaščita vodnih virov;
 - organizacija odvoza komunalnih odpadkov in sekundarnih surovin, sortiranje in deponiranje;
 - sanacija neurejenih odlagališč odpadkov;
 - sanacija območij, ki so izpostavljena hrupu in preprečevanju nastajanja novih virov hrupa znotraj naselja;
 - preprečevanje in nastajanje virov onesnaževanja zraka znotraj naselja oziroma njihovo zgoščevanje;
 - vzdrževanje javnih površin: platoji za zadrževanje ljudi, nasadi, zelenice, posamezne skupine dreves, posamezno drevo, ki je za identiteto kraja pomembno, zelene površine na območjih stanovanjske gradnje, zelenice ob javnih komunikacijah in vodnih površinah, ob obeležjih in zelenice športno rekreacijskih površin in ob njih;
 - ohranjanje roba naselja v stiku z odprtim prostorom s sadovnjaki, tipičnimi kmečkimi gospodarskimi objekti, obeležji in travniškimi površinami (silhueta naselja);
 - ohranjanje tipičnih pogledov v naselju in vseh prostorskih dominant.

Merila in pogoji s področja upravljanja z vodo

35. člen

- (1) Vsaka gradnja ali ureditev v prostoru, ki bi lahko trajno ali začasno vplivala na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja ali vodnega dovoljenja. Skladno z zakonom o vodah je treba pridobiti vodno soglasje in vodno dovoljenje za vsako spremembo vodnega režima, ki nastane:
- z rabo in izkoriščanjem vode,
 - z izpuščanjem onesnažene vode oziroma snovi, ki onesnažuje vodo,
 - z gradnjo, rekonstrukcijo vodnogospodarskih in drugih objektov ter naprav,
 - z drugimi posegi v vodotok in vodna zemljišča, s katerimi se spreminja količina, kakovost, prostorska in časovna razporeditev voda oziroma se spreminjajo razmere na vodnih in priobalnih zemljiščih.

Krajina

36. člen

- (1) Pri gospodarjenju s prostorom (kmetijska proizvodnja, prenova, rekonstrukcija, novogradnje objektov, vzdrževalni ukrepi vodnega gospodarstva, agro- in hidromeriolizacije, vzdrževanje obrežij in drugega zelenja v poselitvenih jedrih) je treba upoštevati pogoje varovanja naravnih prvin:
- ohranjanje krajinskih vzorcev naravnih prvin in njihovih površinskih in volumenskih razmerij ter fiziografske in ekološke strukture krajine, ohranjanje krajinsko-oblikovne strukture in rabe prostora ter krajinskih robov;
 - dovoljene so vse vrste posegov za izboljšanje okolja (sanacija plazov, preprečevanje erozije in drugo) ob dejstvu, da so pridobljeni projektni pogoji dajalcev soglasja.
- (2) Vsi posegi v prostor morajo biti izvedeni v obliki in na način, ki sledi obstoječim strukturam v prostoru ter upoštevajo naravne značilnosti prostora (materiali, vegetacija, neformalna zasnova zasaditve, značilne smeri in oblike pri regulacijah in melioracijah).

Vodni viri

37. člen

- (1) Za varovanje vodnih virov je treba upoštevati poleg drugih predpisov, ki urejajo vodno gospodarstvo, še naslednje pogoje:
- za vse posege v varstvene pasove daje pogoje in soglasja upravljavec;
 - posegi na območje širšega varstvenega pasu vodnega vira pitne vode so mogoči ob upoštevanju pogojev iz predhodnega soglasja upravljavca;
 - pri proizvodnih objektih in obrtnih delavnicah so dovoljeni le takšni tehnološki posegi, katerih morebitne škodljive vplive na okolje (prekomerni hrup, onesnaževanje zraka, površinskih voda in podtalnice ter odvodnjavanje tekočin in odvažanje trdnih odpadkov) je možno preprečiti z ustreznimi ukrepi, kar je treba prikazati v investicijskem elaboratu, in zagotoviti s projektno dokumentacijo in samo izvedbo objekta;
 - varujejo se tudi vsi vodni viri z manjšo izdatnostjo (zajeti in nezajeti), ki nimajo določenega varstvenega pasu;
 - hišne vodnjake je treba ohraniti in vzdrževati.

Zrak

38. člen

- (1) Za varstvo zraka pred onesnaženjem je treba za objekte, ki so vir onesnaževanja, izvesti meritve emisij v zrak ter pripraviti program sanacije. Pri gradnji novih objektov in naprav je treba zagotoviti, da ne bodo prekoračene s predpisi določene emisije.

Hrup

39. člen

- (1) Območja urejanja po teh PUP se na podlagi uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju opredeljujejo v več stopenj varstva pred hrupom. Za posamezna območja urejanja se stopnja varstva pred hrupom določa na osnovi prevladujoče namembnosti.
- (2) Obravnavana ureditvena območja se na osnovi zgoraj navedenih parametrov opredeljujejo v:
1. ureditvena območja naselij, za katera so določene prevladujoče dejavnosti:
 - posebne dejavnosti PD
 - območja izkoriščanja mineralnih surovin L
 - območja prometne in komunalne infrastrukture I,Oso razvrščena v IV. stopnjo varstva pred hrupom;
 2. ureditvena območja naselij, za katera so določene prevladujoče namembnosti:
 - območja stanovanj SE, SV, SK, SS
 - mešana območja MP, MS
 - druga proizvodna območja (obrt in storitve) PI,
 - kmetijske dejavnosti K,
 - gozdarska dejavnost G,so razvrščena v III. stopnjo varstva pred hrupom;
 3. ureditvena območja, za katere so določene prevladujoče namembnosti:
 - športno rekreacijske in zelene površine Z,
 - območja počitniških hiš SP,
 - dejavnosti za potrebe turizma MB,
 - območja vodnih zemljišč V,
 - najboljša kmetijska zemljišča K,
 - gozdovi s posebnim namenom GRDso razvrščena v II. stopnjo varstva pred hrupom.
- (3) Pri načrtovanju objektov in naprav je treba upoštevati raven hrupa, ki bo nastal zaradi dejavnosti v objektih, in predvideti ustrezne rešitve. Ob začetku obratovanja oziroma uporabe objektov in naprav, v katerih bi utegnil nastati prekomerni hrup, je treba pred tem opraviti meritve hrupa pri najbližnjem objektu. V primeru, da bi se stanje poslabšalo, je treba moč hrupa zmanjšati z ustreznimi tehničnimi ukrepi.

Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

40. člen

- (1) Interese in potrebe po zaklanjanju in zavarovanju prebivalstva in dobrin v izrednih razmerah je potrebno urediti skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Za varstvo pred požarom je treba upoštevati požarnovarnostne predpise, zlasti pa je treba:
 - zagotoviti potrebne odmike med objekti oziroma izvesti ustrezno požarno ločitev objektov, pri čemer naj bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru;
 - zagotoviti dostop interventnih vozil vsaj s treh strani objekta ali naprave;
 - zagotoviti takojšno izvedbo cest, interventnih poti in dostopov, da bo omogočena vožnja interventnega vozila (vsaj 3,5 m širina, ter osni pritisk do 10 ton);
 - zagotoviti zadostne količine požarne vode iz obstoječega oziroma predvidenega hidrantnega omrežja;
 - zagotoviti ob objektih in napravah zadosten zunanji prostor, ki omogoča morebitno evakuacijo ljudi in dobrin iz objekta;
 - upoštevati potrebno razdaljo, čas in oddaljenost najbližje gasilske enote.

III. PODROBNA MERILA IN POGOJI

41. člen

- (1) Prostorski ureditveni pogoji določajo podrobna merila in pogoje za prostorske celote naselja Hotedršica:

Oznaka	Prostorske enote	Prevladujoča namembnost	Dodatno dovoljena funkcija
HC1	Staro jedro naselja	MS	SV, MB, D, DC, ZP
HC 2	Log – mešana pozidava	MS	SV, MB, D, ZP
HS 1	Griče – agro-stanovanjska gradnja	SK	SE, SV, SS
HS 2	Koš – agro-stanovanjska gradnja	SK	SE, SV, SS
HS 3	Spodnji Log – nova stanovanjska gradnja po skupni zasnovi	S	SE, SV, MP
H ld 1	Srednji Log – dopolnilna stanovanjska agrarna gradnja	SK	SE, SV, SS
Hld 2	Markove vrtače – dopolnilna stanovanjska agrarna gradnja	SK	SE, SV, SS
HK 1	Pod Košem – najboljša kmetijska zemljišča	K	I, T, E, O
HK 2	Log – najboljša kmetijska zemljišča	K	I, T, E, O
HK 3	Log – najboljša kmetijska zemljišča	K	I, T, E, O
HZ 1	Ob mlinu – zaledje vasi	SK	SE, SV, SS
HO 1	Ob cesti – planirana mešana gradnja	MS	SV, MB, D, ZP
HR 1	Ob Hotenjki – domačije in rekreacijske površine	SK, Z	I, T, E, O
HV 1	Hotenjske Žibrše – počitniški objekti	SP	I, T, E, O
Hsa 1	Kamnlom – sanacija	L	Z, I, T, E, O

- (2) Oznake namembnosti po območjih urejanja so naslednje:

Namembnost	Oznaka
Izključno stanovanjska območja	SE
Splošna stanovanjska območja	SV
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodarstvi	SK
Stanovanjska območja za posebne namene	SS
Območja počitniških hiš	SP
Območja urbanih središč	MS
Turistična območja	MB
Območja družbene infrastrukture	D
Območja čaščenja in opravljanja verskih dejavnosti	DC

Območja športnorekreacijskih in zelenih površin	Z
Območja parkov	ZP
Območja kmetijskih zemljišč	K
Območja zemljišč za izkoriščanje mineralnih površin	L
Območja prometne infrastrukture	I
Območja energetske infrastrukture	E
Območja komunalne infrastrukture	O

HC1 staro jedro naselja Hotedršica 42. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- novogradnja posameznih objektov je možna le kot dopolnitev pozidave, če to omogoča velikost zemljišča; pri tem je treba upoštevati urbanistične konstante: gradbeno črto ali prostorska razmerja, tlorisno zasnovo, višinske gabarite objektov, strehe z nakloni, smerjo slemena, vrsto kritine ter fasadno členitev z izpostavljenimi fasadnimi elementi;
 - novogradnja in nadzidava prostostojećih stanovanjskih objektov je možna do skupne višine $P + N + dP$;
 - nezaželena so večja odstopanja od nižjih objektov;
 - oblikovanje objektov naj sledi zakonitostim tipične arhitekture (vhod v zamiku, balkoni po prvotnem konceptu, ritem okenskih pokončnih odprtih, krajši napušči itd.);
 - gradnja prizidkov je dovoljena, če to dopušča velikost zemljišča in se zagotovijo normalni in varni dostopi; zemljišče naj bo vsaj 1,5-krat večje od bruto etažne površine obstoječega in predvidenega objekta; prizidek je treba z objektom oblikovati v skladno arhitektonsko celoto;
 - pomožni objekti so dovoljeni, kadar to dopuščajo urbanistične konstante, ki jih določa okoliška grajena struktura, namembnost prostora, oblikovanost terena in ne slabšajo rabe zemljišč sosednjih objektov;
 - na območju dominantnih pogledov na cerkev ni dovoljena gradnja, nadzidava ali prizidava;
 - dele objektov je možno preurediti za potrebe poslovnih in servisnih dejavnosti; zaželeno so dopolnilne dejavnosti domačij;
 - gradnja ali preureditev objektov za namene proizvodnih in obrtnih dejavnosti je možna znotraj objektov oziroma na dvoriščni strani, vedno na neizpostavljenih in dobro dostopnih legah.
- (2) Proizvodna ali obrtna dejavnost ne smeta poslabšati osnovnih bivalnih pogojev.

HC2 Log – mešana pozidava 43. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- novogradnja posameznih objektov je možna kot dopolnitev obstoječe pozidave, če to omogoča velikost zemljišča;
 - novogradnja in nadzidava prostostojećih stanovanjskih objektov je možna do skupne višine $P+N+Dp$;
 - gradnja prizidkov je možna, če to dopušča velikost zemljišča in se zagotovijo normalni in varni dostopi; zemljišče naj bo vsaj 1,5-krat večja od bruto etažne površine vseh objektov na parceli; prizidek je treba z objektom oblikovati v skladno arhitektonsko celoto;
 - pomožni objekti so dovoljeni le izjemoma, ko ni možno zagotoviti dodatne potrebe po prostorih v sklopu objekta in s prizidki;
 - dele objektov je možno preurediti za potrebe poslovnih in servisnih dejavnosti;
 - strehe objektov so praviloma dvokapnice s slemeni v smeri daljše stranice, in sicer: ob cesti daljša stranica, v zalednem delu pa vzporedna ali pravokotna s smerjo glavne ceste;
 - urediti je treba interni promet in zagotoviti nekaj parkirnih mest ob glavni napajalni cesti;
 - parapetni in oporni zidovi, ograje in žive meje ne smejo moteče vplivati na okolje ter ne smejo zmanjševati prometnih površin in njihove preglednosti;
 - urediti je treba več zelenih površin ob komunikacijah.

HS1 Griče – agrarno stanovanjska gradnja

44. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- novogradnja, dopolnilna gradnja, gradnja prizidkov, pomožnih objektov in gospodarskih objektov je dovoljena, če to dopušča velikost zemljišča in je dostop normalen in varen; vsi novi deli morajo biti oblikovani v skladno arhitektonsko celoto; nadzidava je dovoljena izjemoma, kadar to dopuščajo okoliške višje gradnje in prostorske možnosti – rastoči teren, vendar je treba pri teh posegih ohraniti vse glavne vedute širšega območja,
 - podolgovati tlorisi objektov do skupne višine $dK+P+N+dP$ imajo simetrične dvokapnice s slemenom, vzporednim z daljšo stranico, in plastnicami in naklonom nad 38° ;
 - vmesni prostori v razgibanem terenu naj bodo primerno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo;
 - spremembe namembnosti poslopij so dovoljene, če zadostijo potrebam po primernih prostih površinah, specifičnih za novo dejavnost;
 - parapetni in oporni zidovi, ograje in žive meje ne smejo moteče vplivati na rabo površin ter ne smejo zmanjševati prometnih površin in njihove preglednosti.

HS2 Koš – agrarno stanovanjska gradnja 45. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- dopolnilna gradnja, gradnja prizidkov, pomožnih objektov in gospodarskih objektov je dovoljena, če to dopušča velikost zemljišča in je dostop normalen in varen; pri razmerju zemljišča in objekta je treba upoštevati vse objekte (obstoječe in tudi planirane nadzidave) na določenem zemljišču; celotna površina naj bo vsaj 60% proti celotni bruto etažni površini vseh objektov – 40%; vsi novi deli morajo biti oblikovani v skladno arhitektonsko celoto,
 - nadzidava je dovoljena izjemoma, kadar to dopuščajo okoliške višje gradnje in prostorske možnosti – rastoči teren, vendar je treba pri teh posegih ohraniti vse glavne vedute širšega območja;
 - podolgovati tlorisi objektov do skupne višine $dK+P+P$ imajo simetrične dvokapnice s slemenom, vzporednim z daljšo stranico, in plastnicami in naklonom nad 38° ;
 - oblikovanje objektov naj sledi zakonitostim tipične arhitekture (vhod v zamiku, balkoni po prvotnem konceptu, ritem okenskih pokončnih odprtih, krajši napušči itd.);
 - spremembe namembnosti poslopij so dovoljene, če zadostijo potrebam po primernih prostih površinah, specifičnih za novo dejavnost;
 - parapetni in oporni zidovi, ograje in žive meje ne smejo moteče vplivati na rabo površin ter ne smejo zmanjševati prometnih površin in njihove preglednosti.

HS3 Spodnji Log – nova stanovanjska gradnja po skupni zasnovi 46. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- območje se bo gradilo na osnovi zazidalne situacije iz Priloge 2;
 - namenjeno je individualni stanovanjski gradnji;
 - v zazidalnem kompleksu se zgradijo nove stanovanjske hiše po izdelani zasnovi parcelacije;
 - parcelacija in lociranje objektov v prostor sta razvidna iz Priloge 2;
 - objekti so pravokotnega tlorisa ali sestavljeni iz vzdolžnih delov; pri lociranju objektov na parcelo je treba ohraniti odmike od sosednjih parcel minimalno 2,50 m, kjer je fiksna točka zakoličbe bližji vogal ob cesti; ohraniti je treba glavne smeri objektov, kot so predvidene v zazidalni zasnovi (glej grafično prilogo 2); dolpolnilna geometrijska smer objektov je lahko samo pravokotna na predvideno glavno os objekta;
 - višina objektov naj se prilagaja razgibanemu terenu; v principu pa obsega maks. $P+N+dP$; kolenčni zid višine do 50 cm ali $P+M$; kolenčni zid višine do 100 cm, v posameznih primerih je tudi delna podkletitev (vrtačasti teren); vertikalni gabarit se prilagaja napajalni cesti;
 - v novem delu naselja je speljana napajalna cesta z dvema priključkoma na magistralno cesto;
 - za boljšo dostopnost do objektov je speljano tudi vzporedno cestno omrežje, ki se prilagaja terenu;
 - ob glavni povezavi je urejen tudi hodnik za pešce;

- zaradi podolgovate zasnove novega naselja je ohranjena tudi pot kot peš bližnjica;
- za dostop na zemljišča za novo pozidavo so ohranjene vse poti;
- strehe objektov so simetrične dvokapnice, kjer je sleme vzporedno z daljšo stranico v naklonih od 30°–45°;
- za kritino se uporablja opečni zareznik v temni barvi (salonitna kritina ni dovoljena);
- dovozi, dostopi do objektov in tlakovana dvorišča so razvidni v grafični prilogi;
- oblikovanje objektov naj sledi zakonitostim tipične arhitekture (vhod v zamiku, balkoni po prvotnem konceptu, ritem okenskih pokončnih odprtih, krajši napušči itd.);
- prizidki za pomožne prostore so dovoljeni, vendar ne v celotni višini glavne stavbe;
- prizidke je treba oblikovati v skladno celoto z objektom pod isto strešino;
- v objektih je lahko dopolnilna, servisna ali poslovna dejavnost, za katero je treba zagotoviti primerne dostope in potrebne parkirne površine na parceli investitorja.

Hld1 Srednji Log – dopolnilna agrarno stanovanjska gradnja
47. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- novogradnja, dopolnilna gradnja, gradnja prizidkov, pomožnih objektov in gospodarskih objektov je dovoljena, če to dopušča velikost zemljišča in je dostop normalen in varen; vsi novi deli morajo biti oblikovani v skladno arhitektonsko celoto;
 - podolgovati tlorisi objektov do skupne višine $dK+P+N+dP$ imajo simetrične dvokapnice s slemenom vzporednim z daljšo stranico in plastnicami in naklonom nad 38°;
 - vmesni prostori v razgibanem terenu naj bodo primerno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo;
 - spremembe namembnosti poslopij so dovoljene, če zadostijo potrebe po primernih prostih površinah, specifičnih za novo dejavnost;
 - parapetni in oporni zidovi, ograje in žive meje ne smejo moteče vplivati na rabo površin ter zmanjševati prometnih površin in njihove preglednosti.

Hld2 Markove vrtače – dopolnilna stanovanjska gradnja
48. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- novogradnja prostostojećih stanovanjskih objektov s praviloma podolgovatimi tlorisnimi zasnovami je možna do skupne višine $dK+P+N+dP$;
 - daljša stranica objekta in sleme simetrične dvokapnice sledita konfiguraciji terena – vzporedno s plastnicami; objekti so prislonjeni na vrtačast teren;
 - naklon strehe je 40°–45°, kritina je temna;
 - oblikovanje objektov naj sledi zakonitostim tipične arhitekture (vhod v zamiku, balkoni po prvotnem konceptu, ritem okenskih pokončnih odprtih, krajši napušči itd.);
 - raznolika lociranost objektov naj v maksimalni meri izkoristi boljša osončenja bivalnih prostorov;
 - pomožni objekti so dovoljeni, vendar morajo slediti enotnemu konceptu pozidave po lociranju, tlorisni zasnovi in so lahko pritlični z delno podkletitvijo;
 - za vsako lokacijo je treba opredeliti prometno napajanje s smiselnim povezovanjem posameznih enot v skupno prometno žilo in z vključevanjem v prometno omrežje.

HK1 Pod Košem – najboljša kmetijska zemljišča
49. člen

- (1) Obravnavano območje je trajno namenjeno kmetijski rabi, zato na tem območju ni dovoljena gradnja. Dovoljeni pa so posegi v prostor v zvezi s komunalnim urejanjem primarnih vodov ter posegi za varovanje okolja.

HK2 Log – najboljša kmetijska zemljišča
50. člen

- (1) Obravnavano območje je trajno namenjeno kmetijski rabi, zato na tem območju ni dovoljena gradnja. Dovoljeni pa so posegi v prostor v zvezi s komunalnim urejanjem primarnih vodov ter posegi za varovanje okolja.

HK3 Log – najboljša kmetijska zemljišča
51. člen

- (1) Obravnavano območje je trajno namenjeno kmetijski rabi, zato na tem območju ni dovoljena gradnja. Dovoljeni pa so posegi v prostor v zvezi s komunalnim urejanjem primarnih vodov ter posegi za varovanje okolja.

HZ1 Ob mlinu – zaledje vasi
52. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- območje je v prvi vrsti namenjeno predstavitvi in širitvi kmetij s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti;
 - stanovanjski objekti so mogočne praviloma podolgovate zgradbe v skupni višini P+N+dP;
 - gospodarska poslopja naj bodo odmaknjena na zaledno stran; gabariti teh objektov naj bodo maksimalno prilagojeni stanovanjskim;
 - manipulacijski prostor hiša – gospodarsko poslopje – naj omogoča dober dostop do kmetijskih zemljišč;
 - strehe objektov so praviloma simetrične dvokapnice, kjer je sleme vzporedno z daljšo stranico objekta, z naklonom od 40° do 45° ter s temno kritino.

HO2 Ob cesti – planirana mešana gradnja
53. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- obravnavano območje je namenjeno mešani gradnji s proizvodnimi in obrtnimi dejavnostmi;
 - pred posegom v prostor je treba preveriti primernost tehnologije, kapacitete in racionalno rabo, ki jo dovoljuje prostor glede na potrebne zazidljive, proste površine in še zlasti obremenitev okolja;
 - horizontalni in vertikalni gabarit objektov se prilagodi tehnološkemu procesu dejavnosti in optimalni izrabi prostora v povezavi s funkcijo posameznih objektov in prostorskim značilnostim lokacije;
 - višinski gabariti naj ne presegajo višin, ki motijo vedut;
 - za območje je priporočljiva zasaditev v obcestnem pasu, ki velja za vizualno ločnico z ostalimi deli naselja.

HR1 Ob Hotenjki – domačije in rekreacijske površine
54. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:
- območje je namenjeno posameznim večjim kmetijam;
 - kot dopolnilna dejavnost je površina namenjena rekreacijski dejavnosti;
 - gradnja je dovoljena v okviru domačij s poudarki na ohranjanju identitete posamezne domačije;
 - gradnja visokih objektov športno rekreacijskega značaja mora biti odmaknjena z vizualno izpostavljenega dolinsko ravnega dela;
 - v ravninskem delu pa je možno urediti rekreacijske površine in jih je primerno ozeleniti ter prilagoditi širši krajini.

HV1 Hotenjske Žibrše – počitniško naselje
55. člen

- (1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:

- območje je v prvi vrsti namenjeno postavitvi objektov za bivanje ob koncu tedna;
- objekti niso na vizualno izpostavljenih legah;
- objekti so praviloma podolgovate oblike v skupni višini P+M;
- strehe objektov so simetrične dvokapnice z daljšo stranico, imajo smer slemena, ki je vzporedna s plastnicami;
- naklon streh naj bo od 40° do 50°; možna je izvedba čopov in frčad;
- kritina v temni barvi; salonitna kritina ni dovoljena;
- gospodarski prostori ali nadstrešnice naj se izvedejo kot podaljšek strešin glavnega objekta;
- ureditve ob objektu ne smejo spreminjati naravne krajine (minimalne ploščadi, brez večjih podpornih zidov in brez hortikulturenih ureditev z vnašanjem neavtohtonih vrst).

Hsa1 kamnolom – sanacija
56. člen

(1) Na območju urejanja veljajo naslednja podrobna merila in pogoji:

- območje je obstoječi peskokop;
- treba je urediti terasasto zasnovno čela peskokopa, ki ga bo po končani eksploataciji možno zazeleniti, kar zahteva motnja v širšem prostoru (negativna veduta v silhueti naselja);
- treba je urediti plato z varstvenega stališča in ločevanje prometnih in deponijskih površin;
- obodna zemljišča je treba primerno zavarovati;
- po končani sanaciji se osnovni plato lahko nameni rekreativnim površinam (igrišča).

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Hotedršica (Ur. list RS, št. 21/1997) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»47. člen

Upravni organ, ki je pristojen za urejanje prostora, lahko pred izdajo lokacijskega dovoljenja za posamičen poseg v prostor zahteva analizo širših prostorskih pogojev v območju urejanja, če je to potrebno:

- za ugotovitev in odpravo motenj, ki jih investitor že povzroča z obstoječo dejavnostjo,
 - za ugotovitev morebitnih sprememb splošnih pogojev v območju, ki so nastale postopoma skozi daljše obdobje,
 - za zagotovitev enakih možnosti uporabnikom prostora glede razreševanja njihovih prostorskih potreb, kadar obstaja nevarnost, da bi s posameznimi posegi onemogočili racionalne izrabe prostora,
 - za zagotavljanje enotnega oblikovanja naselja samega in v odnosu s širšim prostorom.
- Upravni organ lahko v navedenih primerih lokacijsko dovoljenje pogojuje s predhodno ureditvijo širših prostorskih pogojev.

Upravni organ mora skupaj s pristojnimi organi in organizacijami, pred izdajo lokacijskega dovoljenja za kompleksnejši poseg v prostor, obravnavati poseg po podrobnih merilih in pogojih za posamezne prostore enote, ki jih ureja ta odlok in opraviti strokovno preverbo ustreznosti in pogojev za njegovo realizacijo.

48. člen

Prostorski ureditveni pogoji so občanom, organizacijam in skupnostim stalno na vpogled pri upravnem organu Občine Logatec, pristojnem za urejanje prostora in na Upravni enoti Logatec.

49. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

50. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o PUP za naselje Hotedršica (Ur. list RS, št. 27/2005) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»57. člen

Izdelovalec projektne dokumentacije mora vse elemente in odnose v prostoru, ki so navedeni v tem odloku, opredeliti v projektni dokumentaciji oziroma mora pridobiti ustrezno strokovno idejno rešitev, ki te odnose definira.

58. člen

Prostorsko ureditveni pogoji, ki jih je izdelala area-LINE, d.o.o., Cerknica, v juliju 2004, pod št. 04 / VII-06, so vsem zainteresiranim stalno na vpogled na Občini Logatec in na Upravni enoti Logatec.

59. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne državne in občinske inšpekcijske službe.

60. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o PUP za naselje Hotedršica (Logaške novice, št. 4/2008) vsebuje naslednjo končno določbo:

»7. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Logaških novicah.«

Župan
Občine Logatec
Janez Nagode

Priloga 1

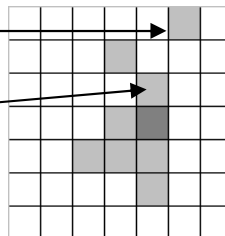
SHEMATSKI PRIKAZ DOLOČANJA OBMOČIJ POSELTIVE

Shematski prikaz določanja območij poselitve (aglomeracij):

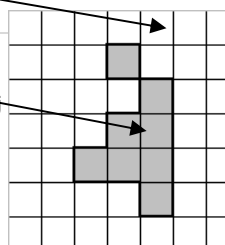
- celica ima obliko kvadrata s stranico dolžine 100 m, po preveritvi se mrežo premakne za 50 m v obe smeri in določi zunanji obris.

Samostojne celice

Celice imajo različne gostote - v nadaljnje analize se vključijo celice, ki imajo večje parametre poseljenosti kakor je določeno glede na občutljivost področja.



Izvzeto (redukcija)



Aglomeracija z opisnimi podatki (skupno
število prebivalcev, največja
koncentracija na hektar, poseljenost,
površina, idr.)

Priloga 2

ZAZIDALNA SITUACIJA TER PARCELACIJA IN LOCIRANJE OBJEKTOV V PROSOTR

