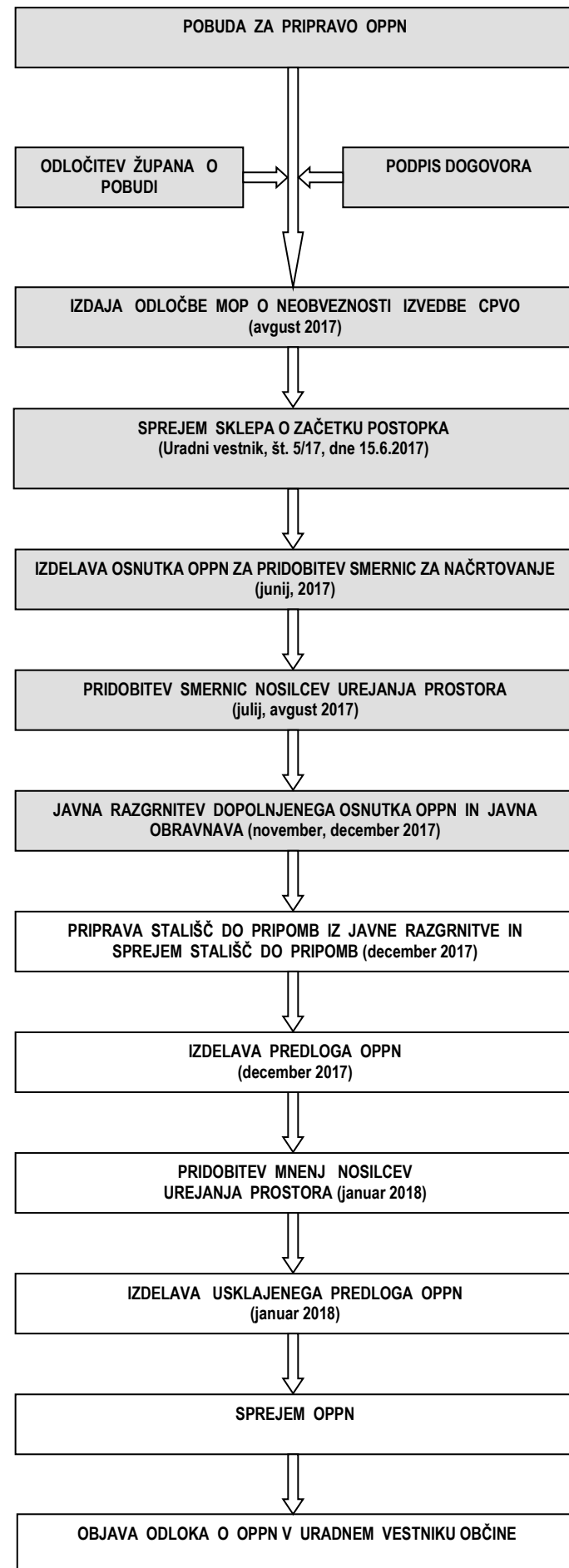


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POČITNIŠKO NASELJE GORENJE VRHPOLJE (JUG) – v nadaljevanju OPPN



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN
Predmet: izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja, ki predstavlja funkcionalno smiselno zaključeno enoto in predstavlja 1. fazo priprave prostorskega akta
Razlogi: OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta Občine Šentjernej, ki predpisuje izdelavo OPPN za obravnavano območje.
Programska izhodišča: upošteva se obstoječe stanje v naravi in program investitorja. Poruši se stara zidanica in se zgradi nov objekt. Uporabijo se obstoječi infrastrukturni priključki. Parkirišča se uredijo na zemljišču, namenjenem za gradnjo novega objekta.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje:
Predmet OPPN je skrajni južni del območja predvidenega OPPN, ki obsega severni del zemljišča s parc. št. 1715 (po parcelaciji 1715/1), k. o. 1477-Vrhopolje. Skupna površina območja OPPN je cca 500 m².
Dejavnosti:
Območje OPPN se skladno z določili OPN nahaja v območju, ki je namenjeno počitniškim, vinogradniškim in stanovanjskim objektom. V objektih so dovoljene tudi dejavnosti, ki so vezane na turistično ponudbo.
Poslovne dejavnosti so dovoljene, če se na parceli za gradnjo zagotovi zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost.
Prostorske rešitve:
Dostop na območje OPPN je po obstoječi dostopni poti, ki poteka od lokalne ceste LC 395121, na parc. št. 3601/4, k.o. 1477-Vrhopolje, ki poteka ob zahodni meji območja. Teren v območju je pretežno raven in v rahlem naklonu pada proti jugu. Na območju urejanja se oblikuje ena parcela namenjena gradnji objekta. Predvidena je gradnja stanovanjskega objekta s pomožnimi (spremljajočimi) objekti. Za umestitev objektov v prostor so določeni **regulacijski in funkcijski elementi**, in sicer: **Gradbena meja** po tem odloku je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. **Površina za razvoj objektov** predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objektov. Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, dostopov, ureditev utrjenih dvorišč ter v nekaterih primerih postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov. Območje je načrtovano tako, da je do vseh predvidenih objektov zagotovljen neoviran dostop ter vstop v objekte in njihovo nemoteno uporabo.
Lega objektov na zemljišču: Objekti se postavljajo znotraj površine za razvoj objektov, odmiki objektov od parcelnih meja sosednjih zemljišč morajo znašati najmanj 2 m, manjši so lahko le s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, vendar je potrebno zagotoviti tudi požarno varnost med objekti, odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov od parcelnih meja sosednjih zemljišč so načeloma 1,50 m pri objektih, ki so stavbe in 0,50 m pri objektih, ki niso stavbe. Manjši odmiki so dovoljeni s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, gradnja infrastrukturnih vodov je dopustna na celotni parceli, namenjeni gradnji. Objekte je potrebno locirati tako, da se izkoristi čim boljša orientacija in osončenost objekta ter skladnost z že obstoječo pozidavo.
Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: faktor zazidanosti: 0,4
STANOVANJSKI OBJEKTI:
Tipologija zazidave: individualni prostostoječi objekti
Velikost in zmogljivost objekta:
Horizontalni gabariti: v osnovi podolgovat floriz z dovoljenimi izsidki po načelih adicije in abstrakcije, novi objekti naj z velikostjo sledijo kvalitetnim objektom iste vrste v okolici.
Vertikalni gabariti: največja dovoljena etažnost je v E1 K+P+M; pritičje je lahko do 0,60 m nad terenom, maksimalna višina kolenčnega zidu pri dvokapnih strehah je do 1,20 m. V primeru izvedbe kleti naj bo ta v celoti ali vsaj pretežno vkopana. V primeru izvedbe maksimalne višine objekta v E1, mora biti pritičje na koti terena
Kota pritičja: do 0,60 m nad koto terena
Streha: Strehe so dvokapnice v naklonu 30-45°, dovoljeno je njihovo kombiniranje z ravnimi ali enokapnimi strehami pod pogojem, da je zagotovljena oblikovna skladnost objekta, dovoljene so tudi pravokotne ali trikotne fičare;
Smer slemena: smer slemena v vzdolžni smeri osnovnega kubusa objekta;
Konstrukcija: Priporoča se lesena gradnja, dovoljene pa so tudi klasične gradnje in drugačne konstrukcije v kolikor se z oblikovanjem fasad zagotovi skladnost oblikovanja objekta s podobnimi objekti v okolju;
Kritina: kritina je opečne, temno rdeče do rjave ali sive barve, dovoljena je uporaba sodobnih materialov, ravne strehe so lahko zazelenjene;
Fasada: Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni in usklajeni s kvalitetnimi okoliškimi objekti. Fasade so lahko ometane, priporočljivo je kombiniranje z lesom, prav tako so dovoljene tudi kombinacije z drugimi materiali (kamen, steklo). Ometane fasade so bele barve ali umirjenih tonov toplih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba fluorescentnih in intenzivnih barv. Kadar so fasade lesene, uporaba polkrožnih lesenih brun ni dovoljena.
SPREMLJAJOČI OBJEKTI:
Tipologija zazidave: individualni prostostoječi objekti ali locirani neposredno ob glavni stavbi
Velikost in zmogljivost objekta:
Horizontalni gabariti: v osnovi podolgovat floriz z dovoljenimi izsidki po načelih adicije in abstrakcije, novi objekti naj z velikostjo sledijo kvalitetnim objektom iste vrste v okolici.
Vertikalni gabariti: največja dovoljena etažnost je v E1 K+P+pod; kolenčni zid je lahko visok največ 1,20 m
Kota pritičja: do 0,60 m nad koto terena

Streha: Strehe so ravne ali enokapne strehe nizkega naklona ali dvokapnice v naklonu 30-45°, dovoljeno je njihovo kombiniranje z ravnimi ali enokapnimi strehami pod pogojem, da je zagotovljena oblikovna skladnost objekta, fičare niso dovoljene;
Smer slemena: smer slemena v vzdolžni smeri osnovnega kubusa objekta;
Konstrukcija: Priporoča se lesena gradnja, dovoljene pa so tudi klasične gradnje in drugačne konstrukcije v kolikor se z oblikovanjem fasad zagotovi skladnost oblikovanja objekta s podobnimi objekti v okolju;
Kritina: kritina je opečne, temno rdeče do rjave ali sive barve, dovoljena je uporaba sodobnih materialov, ravne strehe so lahko zazelenjene;
Fasada: Oblikovanje fasad je podrejeno oblikovanju fasad glavne stavbe in mora zagotavljati oblikovno skladnost vseh objektov na zemljišču. Fasade so lahko ometane, priporočljivo je kombiniranje z lesom, prav tako so dovoljene tudi kombinacije z drugimi materiali (kamen, steklo). Ometane fasade so bele barve ali umirjenih tonov toplih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba fluorescentnih in intenzivnih barv. Kadar so fasade lesene, uporaba polkrožnih lesenih brun ni dovoljen.
Pogoji za nezahtevne in enostavne objekte: Florisne velikosti/površine ter višine objektov so usklajene z veljavnimi predpisi, ki določajo pogoje za objekte glede na zahtevnost gradnje. Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču, ki so po definiciji stavbe: odmik najbolj izpostavljenega dela je minimalno 1,5 m od parcelne meje, ki po definiciji niso stavbe: odmik najbolj izpostavljenega dela je minimalno 0,5 m od parcelne meje. Za manjše odmike, kot so določeni v prvi in drugi alineji, je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Velikost in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih objektov mora izkazovati sekundarno funkcijo – manjši gabariti, oblikovno enostaven nečlenjen objekt.
Fasade, barva in oblika kritine ter ostali oblikovni elementi morajo biti usklajeni z elementi glavnega objekta na zemljišču, oz. takšni, da zagotavljajo oblikovno skladnost z glavnim objektom.
Streha mora biti oblikovno skladna z obstoječim objektom (enak naklon osnovnemu objektu oz. odstopanje do ±5° ali ravna streha.
Ograje: Medsosedske ograje se lahko postavijo na mejo s sosednjo parcelo, s čimer mora soglašati lastnik sosednje parcele. V primeru, ko to soglasje ni pridobljeno, se lahko ograjo postavi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
Ograje so maksimalne višine 1,8 m, zelene ograje (žive meje) lahko do 2,0 m. Ograje so lahko transparentne ali zelene meje iz avtohtonih vrst grmovnic. Zidane ograje niso dovoljene.
Podporni zid: Izravnave terena se praviloma izvedejo z brežino.
V primeru gradnje podpomega zid, mora biti ta zazelenjen. Postavitev betonskih škarpnikov ni dopustna.
Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo.
Objekti za oglaševanje so dovoljeni pod pogoji občinskih predpisov, ki urejajo oglaševanje.
Zunanje ureditve se izvedejo na čim bolj naraven način. Razlike v višini terena se urejajo z brežinami ali podpornimi zidovi, ki so kamniti. Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana z drobnimi tlakovci ali urejena s travnatimi ploščami. Pešpoti so tlakovane z drobnimi tlakovci, peščene ali travnate. Manipulativna dvorišča so lahko asfaltirana, tlakovana z drobnimi tlakovci, peščena ali izvedena s travnatimi ploščami. Zelene površine so lahko zasajene z avtohtonimi visokimi drevesi ali grmovnicami. Opomi zidovi so dovoljeni do višine 1,50 m, ograje pa do višine 1,80 m.
Infrastruktura:
PROMETNO OMREŽJE
Ob zahodni meji območja poteka lokalna cesta LC 395121, na parc. št. 3601/4, k.o. 1477-Vrhopolje. Dostop do območja je mogoč in že izveden neposredno od lokalne ceste preko dostopne poti, ki poteka po zasebnih zemljiščih, deloma tudi po zemljišču investitorjev.
Lokalna cesta je asfaltirana, z urejenimi muldami za odvajanje meteornih voda. Znotraj območja OPPN poteka makadamska pot, ki nima določene lastne parcele in poteka po zemljiščih v zasebni lasti ter ni kategorizirana.
VODOVODNO OMREŽJE Območje OPPN se napaja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja (JVO), PE 40, ki poteka neposredno ob meji območja OPPN in tudi znotraj samega območja in ki zagotavlja le sanitarno količino pitne vode. Za potrebe oskrbe celotnega območja OPPN z vodo se v času izdelave OPPN za celotno območje predvidi novo JVO, ustreznih kapacitet za zagotavljanje sanitarnih in požarnih količin pitne vode. Novo JVO bo smiselno razpeljano, glede na predvideno rabo prostora. Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo priporočila upravljalca javnega vodovoda, podana s smernicami k OPPN. Priključki se izvedejo za vsak objekt posebej. Za posamezne poslovne subjekte se izvede ločena meritev vode. Vodometri jašek se locira izven objekta, na vedno dostopnem mestu.
KANALIZACIJSKO OMREŽJE
Odpadna padavinska voda se s prometnih površin in streh objektov vodi v ponikalnice, in/ali v zbiralnik deževnice.
Odpadna komunalna voda se vodi na malo komunalno čistilno napravo.
ODPADKI - zbirajo se na podlagi navodil upravljalca. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža (papir, kartoni, lesni odpadki in drugo), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.
ELEKTRIČNO OMREŽJE - uporabi se obstoječ električni priključek. Na območju OPPN ni javne razsvetljave.
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE - uporabi se obstoječ TK priključek.
OGREVANJE - rešuje se individualno, koristijo se različni energenti, skladno z zakonodajo. Cisterne za utekočinjen naftni plin so locirane na neizpostavljeni lokaciji. Možna je tudi uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

Pripravljaavec: OBČINA ŠENTJERNEJ

Prvomajska cesta 3a
8310 ŠENTJERNEJ

Naročnik:

Nina RUSTAN, [redacted]

Silvo KOŠAK, [redacted]

Investitor:

Nina RUSTAN, [redacted]

Silvo KOŠAK, [redacted]

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POČITNIŠKO NASELJE GORENJE VRHPOLJE (JUG)

USKLAJEN PREDLOG POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 500

Datum: januar 2018