

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Sledijo nadaljnje faze postopka po zakonu:

- sprejem stališč do pripomb
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v v sprejem
- objava odloka v Uradnem listu RS.

Postopke obravnave in sprejema prostorskih aktov predpisujejo tudi občinski predpisi.

B. PREDMET, RAZLOGI IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: Sprejme se Občinski podrobni prostorski načrt za **Topliško vas** (v nadaljevanju: OPPN). Na območju OPPN se načrtujejo stanovanjske in počitniške stavbe in stavbe centralnih dejavnosti s spremljajočimi stavbami in infrastrukturo. Določijo se robna merila in pogoji za posege v prostor.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: V Občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice (OPN) je za območje v bližini Term Krka Šmarješke Toplice, na območju med naseljem Šmarješke Toplice in Brezovica, določena enota urejanja prostora (EUP) ŠMT- OPPNc, Topliška vas. V južnem delu EUP se nahajajo obstoječi počitniški in stanovanjski objekti, ki nimajo ustreznega urejenega statusa in katerega želijo lastniki že dlje časa urediti. V delu severnega, še nepozidanega dela EUP, se je pojavil konkreten investicijski interes po gradnji stanovanjskih stavb.

OPPN se izdelava za območje investicijskih interesov. Zaradi celovite obravnave prostora se je izdelala strokovna podlaga za celotno EUP.

Na območju namenske rabe CD – druge centralne dejavnosti se predvidi gradnja za potrebe centralnih dejavnosti in tudi stanovanjskih hiš, kot to dopušča OPN s podrobnejšimi prostorsko izvedbenimi pogoji na namenski rabi CD. Na južnem delu, kjer je določena namenska raba SP – počitniške hiše in kjer so pretežno že obstoječi objekti, se določijo merila in pogoji za gradnjo skladno z namensko rabo s pogoji za sanacijo. Določijo se robni pogoji. Uredi se infrastrukturna opremljenost območja.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN leži SV od obstoječega kompleksa Term Krka Šmarješke Toplice, v večjem delu v naselju Šmarješke Toplice, v manjšem delu pa v naselju Brezovica, nepovezano z obstoječo grajeno strukturo naselja.

Območje OPPN na severu meji na javno pot JP 797801 Brezovica, na vzhodu na nepozidana stavbna zemljišča ob regionalni cesti R3 - 667/1385 Zbure – Dolenje Kronovo in na gozdne površine, na jugu na obstoječo stanovanjsko (počitniško) gradnjo ter na zahodu na kmetijske površine, ki so v delu tudi namenjene stavbnim površinam.

Območje zajema parc. št. *264, 914/4, 914/6, 943/2, 944/1, 944/3, 944/5, del 943/4, del 943/1, del 945/1, k.o. Žaloviče v velikosti 0,65ha.

Vplivi in povezave: Raba nepozidanega območja je pretežno kmetijska (travniki, njive). V južnem delu stoji obstoječa počitniška objekta s spremljajočimi ureditvami. Objekti nimajo ustreznega urejenega pravno formalnega statusa in so potrebni sanacije. Območje leži na pobočju, v pretežnem delu padajočem iz zahoda proti vzhodu.

Do nepozidanih površin severnega dela območja OPPN se dostopa s strani Brezovice iz JP 797801 Brezovica. Do obstoječih objektov v južnem delu se dostopa iz poti, ki poteka čez gozd in se na strani Šmarjeških Toplic navezuje na LC 295321, Šmarješke Toplice – Obrh. Pot nima ustrežno rešenega statusa. Vzhodno od območja OPPN poteka regionalna cesta R3/ 667-1385 Zbure – Dolenje Kronovo.

Obstoječa objekta imata priključke na javni vodovod, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Ob regionalni cesti SV od območja OPPN je izgrajen javni kanalizacijski sistem. Objekta nimata ustrežno rešenega oz. vzpostavljenega dostopa do javnega dobra.

OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, niti ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja.

ZASNOVA POZIDAVE IN UREDITEV:

Izhajajoč iz namenske rabe prostora, izkazanega interesa in povezav v prostoru se na območju OPPN določita dve UE. V UE1 so dopustne centralne dejavnosti manjšega obsega in bivanje, UE2 se nameni počitniškemu bivanju. Zasnova izhaja tudi iz lastniških razmerij in parcelne strukture z zagotavljanjem dostopa in upoštevanjem karakteristik terena. Predvidi se nova dostopna cesta s severne strani z ureditvijo priključka na obstoječo javno pot in dodaten priključek za GP1.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov Na območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

-11100 Enostanovanjske stavbe – prostostoječe stanovanjske hiše, v UE2 kot počitniške hiše, lahko tudi gradnja dvojkov in gradnja infrastrukturnih objektov:

-21120 Lokalne ceste in javne poti, razen samostojnih parkirišč,

-222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, razen čistilnih naprav.

V UE1 je poleg navedenega v drugem odstavku tega člena dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

-12203 Druge poslovne stavbe,

-12301 Trgovske stavbe – samo samostojne prodajalne in butik, prodajne galerije,

-12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti – razen avtopralnice,

-1242 Garažne stavbe, samo kot spremljajoči objekt k osnovnem objektu centralnih dejavnosti ali stanovanjski stavbi,

-12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – od tega ambulate, zdravstvene posvetovalnice,

-12650 Stavbe za šport – od tega telovadnice, centri za fitness, jogo, aerobiko in podobno.

Dopustne dejavnosti: V UE1 so poleg bivanja dopustne centralne dejavnosti manjšega obsega skladno z namensko rabo in smiselno glede na dopustne vrste objektov, navedene v 7. členu, in sicer: trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, izobraževanja, zdravstva in razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti bivanju in turistični ponudbi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirimi, na GP1 tudi manipulativnimi površinami,

- dejavnosti, ki ne generirajo tovrnega niti večjega osebnega prometa,

- dejavnosti brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (npr. povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve in v skladu z dopustnimi mejami določenimi s predpisi.

V UE2 je dopustno le počitniško bivanje.

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov: Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta, ki jo omejuje gradbena meja z odmiki, določenimi v 11. členu odloka in prikazanimi v grafičnem delu.

V UE1 je dopustna gradnja objektov etažnosti do P+M, kjer mansardo glede na oblikovnost streh predstavlja nadstropje in zato za višino mansarde veljajo pogoji minimalne etažne višine po veljavnem predpisu.

V UE2 je dopustna velikost objektov do P+M, pri čemer meri kolenčni zid do 0,8 m oziroma do največ 1,2 m, vendar je v tem primeru M poudarjeno horizontalno členjena. Dovoljene so kletne etaže. Kletna etaža mora biti vkopana upoštevajoč določilo max. kote pritličja in smiselno upoštevajoč nagnjenost terena.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- v UE1 je Fz maksimalno 0,5, pri čemer zazidana površina osnovnega manj zahtevnega objekta ne sme presežati 200 m²,

- v UE2 je Fz maksimalno 0,3.

Pogoji za oblikovanje objektov in površin: V UE1:

- V osnovi enokapna streha, naklona do 15° ali ravna streha.

V UE2:

- Simetrična dvokapnica naklona od 35° do 45° brez frčad in čopov.

Skupne določbe za oblikovanje objektov:

- Oblikovanje naj bo sodobno, čistih in enostavnih oblik. Objekti so pravokotne oblike z dopustnim dodajanjem in odvzemanjem kabusov.

- Usmerjenost manj zahtevnih objektov naj bo v ureditveni enoti poenotena oz. izhaja iz usmerjenosti terena.

- Barve kritin morajo biti opočne barve, bakreno rjave ali sive. Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina, pločevina).

- Dopustno je kombiniranje osnovne strehe z ravno streho in teraso.

- Dopustne so zazelenjene strehe.

Oblikovanje fasad:

- Material: poleg fasadnega ometa ter stekla je dopustna kombinacija fasade s kamnom in lesom.

- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi.

- Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv, svetlo sive ali v beli barvi.

Uvozi in utrjene površine:

- Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Morebitna dodatna parkirna mesta se zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).

- V primeru objekta centralnih dejavnosti oz. dodatne dejavnosti v stanovanjski stavbi, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči gradbeni parceli. Zagotovljeno mora biti ustrezno število parkirnih mest, kot to določa OPN.

Nepozidane in neutrjene površine:

- Minimalni faktor zelenih površin FZP je 0,3.

- Na vsaki GP je potrebno zagotoviti najmanj eno drevo.

- Območje se zazeleni v čim večji možni meri.

- Ob obstoječi javni poti je potrebno na posamezni GP zagotoviti zeleni pas minimalne širine 2 m od roba parcele ceste. Zeleni pas se ozeleni z vertikalno vegetacijo na način, da se v gostem ritmu tvorijo gruče avtohtonih drevesnih vrst naravnih krošenj z okrasnimi grmovnicami ob upoštevanju zagotavljanja ustrezne preglednosti ceste in priključkov.

- Višinske razlike na zemljišču se v največji možni meri uredijo s travnatimi brežinami ali z gradnjo opornih zidov do višine 1,5 m. Pri premoščanju večjih višin se kombinira oporne zidove in brežine ali se izvede terasaste oporne zidove, ki se ozelenijo.

Pogoji za nezahtevne in enostavne objekte:

Na območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhna stavba (garaža, drvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitness, zimski vrt),

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša drvarnica, savna, zimski vrt),

- pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, kolesarnica, pomožni cestni objekti),

- ograja,

- podporni zid,

- mala komunalna čistilna naprava, dokler ni zgrajeno sekundarno kanalizacijsko omrežje ali če ni možen priklop nanj,

- nepretočna greznica, samo v UE2, kjer zaradi redke uporabe objekta čiščenje odpadne vode z malo čistilno napravo ne bi zagotavljalo ustreznega nivoja,

- rezervoar za vodo (samo vkopani),

- vodnjak,

- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, - objekti za akumulacijo vode od tega bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen,

- objekt za oglaševanje, samo v UE1 ob javni poti,

- pomožni komunalni objekt.

Druge pogoje o legi, velikosti in oblikovnosti nezahtevnih in enostavnih objektov določa 13. člen odloka.

Pogoji za obstoječe objekte: Osnovni objekt na GP3 se lahko ohrani in se legalizira brez sanacije. Prizidano nadkritje terase in nezahtevni in enostavni objekti se sanirajo pod pogoji tega odloka.

Osnovni objekt na GP5 se lahko ohrani in legalizira. Zamenja se kritina. Nadstrešnico na J strani je potrebno odstraniti, ostale dozidave sanirati skladno z določili tega odloka.

Urediti je potrebno dostop do javnega dobra. Odvajanje padavinskih vod s streh obstoječih objektov je potrebno zagotoviti na gradbeni parceli preko zbiralnika za vodo v ponikalnico. Zagotoviti je potrebno ustrežno čiščenje odpadne vode.

POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO:

Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz JP 797801 Brezovica, ki se v večjem delu opredeli kot javno dobro (GP1). Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina ob vozišču 2 x 0,50 m). Izvedba priključkov na javno cesto (GP2 in GP3) je v lasti oz. solastništvu lastnikov gradbenih parcel, do katerih zagotavlja dostop. Izvede se priključek na JP 797801 Brezovica za potrebe dostopa do GP1.

Za potrebe priključevanja GP nepozidanega dela na GJ1 je potrebno izgraditi sekundarne komunalne vode z mesti priključevanja izven območja OPPN, deloma s poseganjem v varovalni pas regionalne ceste.

Za območje OPPN se predvidi gradnja sekundarnega javnega kanalizacijskega omrežja.

Za potrebe napajanja območja OPPN se predvidi nov nizkonapetostni vod od TP Prinovec.

VAROVANA OBMOČJA: OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, niti ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja.

VAROVANJE OKOLJA: Splošni varovalni ukrepi.

DOPUSTNA ODSTOPANJA: 30. člen določa nekatera dopustna odstopanja.

Vpogled podrobnejših meril in pogojev in v celotno vsebino in postopek priprave OPPN je možen v času uradnih ur na pristojnem oddelku za prostor Občine Šmarješke Toplice.

Naročnik:
Pobudniki



Pripravljalavec:

Občina Šmarješke Toplice, Šmarjeta 66, 8220 Šmarješke

Občinski podrobni prostorski načrt za Topliško vas

POVZETEK ZA JAVNOST

Faza:
DOPOLNJEN OSNUTEK
JAVNA RAZGRNITEV

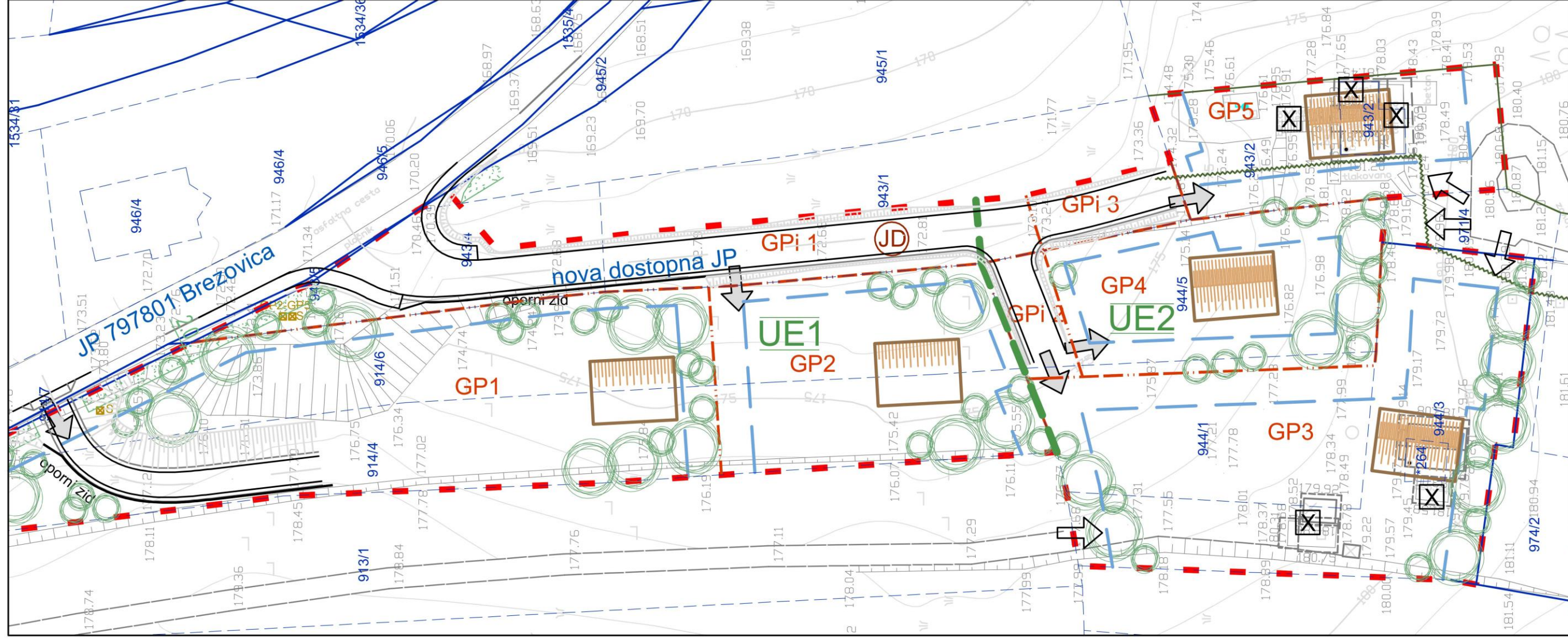
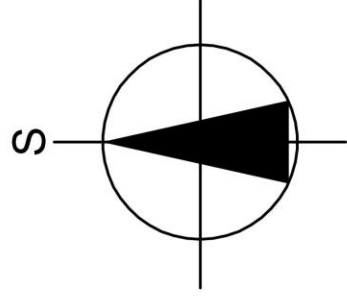
Izdelovalec:



M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brencce s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brencce, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0928

Datum: marec 2018



	Območje OPPN
	Zemljiške parcelne meje
	Meja ureditvene enote
	Oznaka ureditvene enote
	Meje gradbenih parcel
	Oznaka gradbene parcele
	Oznaka GP za gradnjo GJI
	Javano dobro
	Ureditve po strokovni podlagi
	Predvideni objekti - simbol
	Potrebna sanacija
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Zasaditev
	Smeti - odjemno mesto



M MUNDUS, Mateja Sušín Brence s.p.

Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje

Artiče 54 i, 8253 Artiče

mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Datum: marec 2018

Faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

OPPN za Topliško vas

UREDITVENA SITUACIJA