

OBČINA IVANČNA GORICA



**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ŠES-OPPNa (del)**

FEBRUAR 2022



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, Tel: 01 420 18 80

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO ŠES-OPPNa (del)

Naročnik:

zasebni

Pripravljač:

OBČINA IVANČNA GORICA, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica
Župan: Dušan Strnad

Izdelač:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Nik Žagar, dipl. inž. arh. urb.

Številka projekta:

URBI-2167

Datum:

februar 2022

VSEBINA

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	2
1.1 INVESTICIJSKA NAMERA	2
1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	2
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM.....	3
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	8
3.1 OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN	8
3.2 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU OPPN	10
3.3 NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE.....	10
4. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN.....	11
5. GRAFIČNI PRIKAZI	11

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Pobudnik za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je zasebni investitor, lastnik zemljišč s parc. št. 705 in 704, obe k.o. Šentvid.

Investicijska namera je nova parcelacija in gradnja stanovanjskih objektov. OPPN je pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za načrtovane objekte.

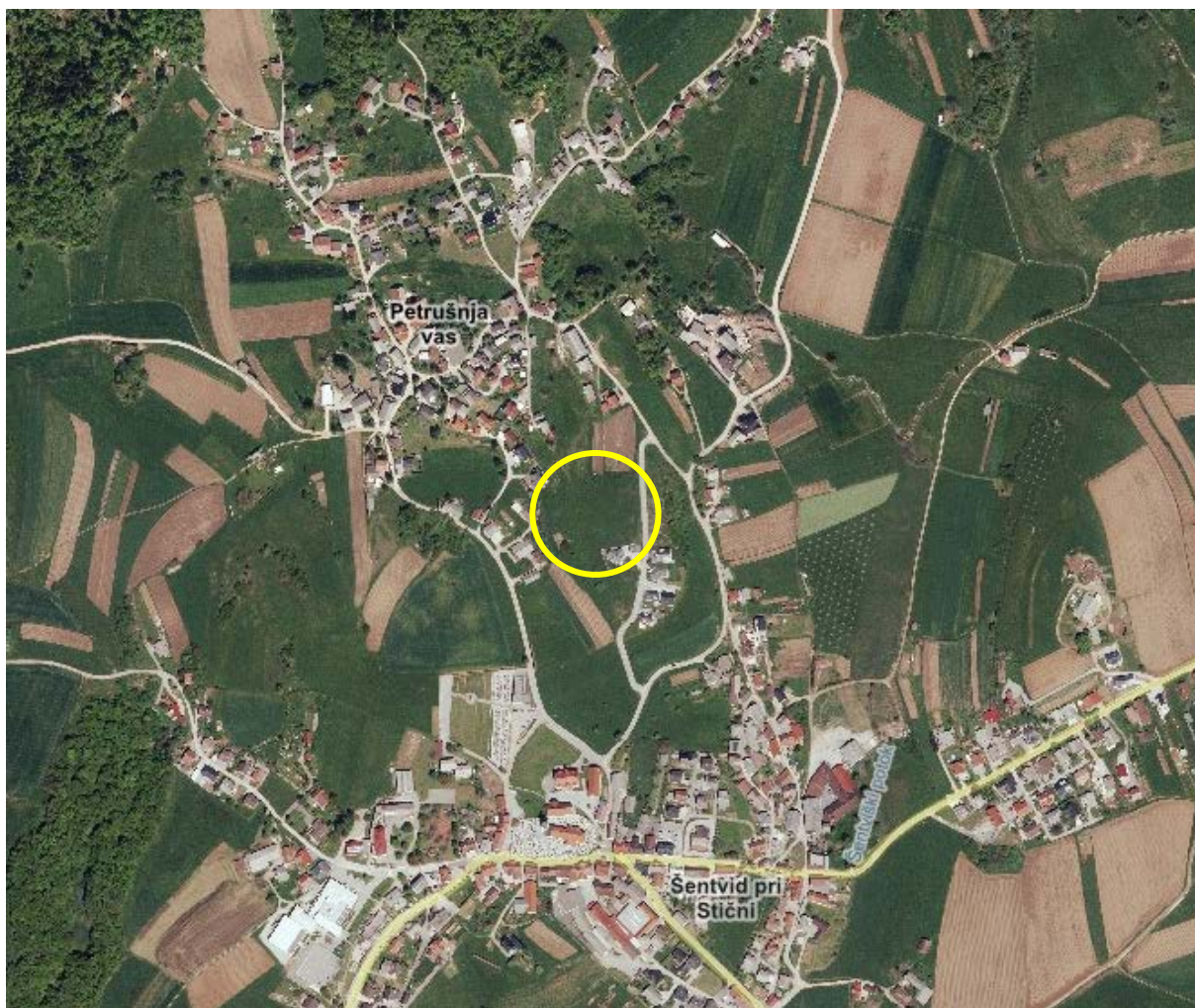
1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Obravnavni zemljišči sta nezazidani in sta del območja, ki se ureja z OPPN Centov hrib (ULRS 103/2008, 48/2013). Podrobne rešitve za obravnavani zemljišči niso bile izdelane.

V OPN je območje označeno z EUP ŠES-OPPNa, predpisan način urejanja je z OPPN.

Za izvedbo parcelacije in gradnjo enostanovanjskih objektov na obravnavnih zemljiščih se pripravi delni OPPN, ki bo pravna podlaga za pripravo projektov in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je 119. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2).



Grafični prikaz območja OPPN v širšem prostoru (vir: PISO).

Ob vzhodnem robu območja OPPN je občinska cesta. Južno od območja in čez cesto pa novejša individualna stanovanjska zazidava.

Na severnem in zahodnem robu je območje OPPN obdano s travniki in njivami.



pogled s skrajnega SZ dela proti JV (vir: foto arhiv investitorja).

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Načrtovanje delnega OPPN za Centov hrib je v skladu z usmeritvami strateškega dela OPN Ivančna Gorica:

10. člen

(zasnova prostorskega razvoja občine)

(3) **Poudarjen prostorski razvoj** v navezavi na dobro prometno dostopnost na avtocesto in regionalne ceste ter na železnico se spodbuja v naseljih vzhodno in zahodno od občinskega središča ter ob regionalni cesti proti Litiji, to je na širšem območju Višnje Gore na zahodu ter na širšem območju Šentvida pri Stični, Temeniške doline, Doba pri Šentvidu in Hrastovega Dola na vzhodu. V Višnji Gori se zagotavljajo pogoji za intenziven gospodarski razvoj

območij vzdolž avtoceste in železnice, za razvoj družbene infrastrukture in turizma v navezavi na prenovo jedra Višnje Gore in za razvoj stanovanjske poselitve na ugodnih legah. Na vzhodu, predvsem v **Šentvidu pri Stični**, Sobračah, Temenici, Radohovi vasi, Dobu pri Šentvidu in Hrastovem Dolu se spodbuja razvoj družbene infrastrukture, storitvenih in gospodarskih dejavnosti za lokalne potrebe, stanovanj in turizma. Hkrati se v tem prostoru (na zahodu in vzhodu) predvsem na hribovitih območjih omogoča ohranjanje manjših naselij ter se omejuje razpršena pozidava.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (3) odstavkom iz 10. člena OPN glede poudarjenega prostorskega razvoja v Šentvidu pri Stični za razvoj stanovanj.

11. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(1) Zagotavljajo se prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila različnih tipov in velikosti stanovanj v obstoječih naseljih in predvsem v večjih središčih, načrtujejo pa se tudi zgostitve in zaokrožitve obstoječih poselitvenih območij. Pri tem upoštevajo merila za kakovostno bivanje, kot so osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje, dostopnost do osrednjih in družbenih

dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi. Pri določanju prostorov za gradnjo stanovanj se zagotavlja racionalna raba prostora z zagotavljanjem bolj strnjene gradnje in višjih gostot pozidave v urbanih središčih in varčevanje z energijo. Stanovanjsko gradnjo se usmerja na območja, kjer je mogoče ob razmeroma nizkih stroških zagotavljati komunalno opremljanje ter dostopnost. ...

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (1) odstavkom 11. člena OPN

glede zagotavljanja možnosti za gradnjo v obstoječih naseljih ob upoštevanju meril za kakovostno bivanje in racionalne rabe prostora.

12. člen

(omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(4) Lokalna središča so Stična, **Šentvid pri Stični**, Muljava, Krka, Zagradec-Fužina in Ambrus. To so gospodarska, zaposlitvena, oskrbna, stanovanjska in kulturno-turistična središča, večji obstoječi oskrbni centri in zaposlitvena središča, ki imajo oziroma se v njih razvijajo javni programi, kot so osnovna šola, vrtec, cerkev s pokopališčem, oskrbne, industrijske-obrtnje dejavnosti ipd. Ležijo v

prostoru pomembne razvojne osi oziroma območja intenzivnega razvoja, na ravninskih območjih ob pomembnih prometnicah. Omogoča se razvoj gospodarskih dejavnosti, storitev in stanovanj ter ohranja in razvija bivanje v kakovostnih bivalnih okoljih. Dejavnosti, ki bi negativno vplivale na bivanje, se usmerja v gospodarske cone. Zaradi slabe dostopnosti in demografske ogroženosti se krepi vlogo Ambrusa na južnem delu občine, da se vzpostavlja razvojno središče južnega dela občine.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (4) odstavkom 12. čl. OPN glede omogočanja razvoja stanovanj oz. bivanja v Šentvidu pri Stični, ki je eno od lokalnih središč v občini.

31. člen (splošne določbe za notranji razvoj, prenovo in širitev naselij)

(2) V pomembnejših lokalnih središčih, v lokalnih središčih ali na ustreznih lokacijah v njihovi bližini se zagotavljajo

možnosti za stanovanjsko gradnjo, pa tudi za gospodarske in družbene dejavnosti ter za šport in rekreacijo v povezavi z možnostmi za rekreacijo v naravi ob turistično zanimivih lokacijah.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z (2) odstavkom 31. čl. OPN glede zagotavljanja možnosti za stanovanjsko gradnjo v lokalnih središčih, kamor sodi tudi Šentvid pri Stični.

35. člen (razvoj dejavnosti po naseljih)

(8) Na območju pomembnejših lokalnih središč in lokalnih središč se zagotavljajo stanovanjske površine za različne oblike bivanja (večstanovanjska stavba, vrstne hiše, atrijske in prostostoječe hiše ipd.), na preostalih delih občine pa se zagotavljajo predvsem avtohtone oblike stanovanja v stanovanjskih objektih na domačijah in v prostostojećih

hišah. Med posebne oblike stanovanjske gradnje spadajo domovi za starejše občane, mladinski domovi, medgeneracijski centri in druge oblike skupnih nastanitev, kar se zagotavlja predvsem v večjih naseljih, ki imajo urejeno osnovno preskrbo prebivalcev ter dober dostop do zdravstvene oskrbe in drugih oskrbnih dejavnosti.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z (8) odstavkom 35. čl. OPN glede zagotavljanja stanovanjskih površin v lokalnih središčih, kamor sodi tudi Šentvid pri Stični.

40. člen

(oblikovna podoba naselij)

(1) Ohranja se prepoznavnost naselij kot celote in posameznih območij v naseljih, ki se prenavljajo ali na novo načrtujejo. Arhitekturna prepoznavnost se krepi z načrtnim urejanjem in prenovo naselij, z upoštevanjem kakovostnih tradicionalnih prvin arhitekture in s pretehtanim uvajanjem sodobnih načel arhitekturnega, urbanističnega in

krajinskega oblikovanja. Pri tem se upoštevajo načela kakovostnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, z urejanjem odprtih, predvsem javnih površin, kakovostnim oblikovanjem, racionalno rabo prostora, z ureditvami za racionalno rabo energije in trajnostni promet. Slednji vključuje tudi urejanje površin za pešce in kolesarje ter razvoj javnega potniškega prometa

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (1) odstavkom 40. čl. OPN glede upoštevanja tradicionalnih prvin in uvajanjem sodobnih načel arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja ter upoštevanjem načel kakovostnega bivalnega okolja.

Načrtovanje delnega OPPN za Centov hrib je v skladu z usmeritvami izvedbenega dela OPN

Ivančna Gorica glede usmeritev na območjih OPPN:

132. člen (splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo so dopustne

dejavnosti za območja SSs oziroma SKs oziroma skladno s kartografskim prikazom tega odloka. Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom. Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v območjih naselij, v katerih se načrtujejo.

(5) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(6) Na območjih veljavnih OPPN in OPPN v postopkih sprememb in dopolnitev so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z (2) odstavkom iz 132. čl. OPN, saj so strokovne podlage za celotno območje že izdelane v veljavnem OPPN Centov hrib in v skladu (4) odstavkom 132. čl. OPN, saj so načrtovane dejavnosti v skladu z nam. rabo SSs.

Načrtovanje delnega OPPN za Centov hrib je v skladu z usmeritvami izvedbenega dela OPN Ivančna Gorica glede urbanističnih in arhitekturnih prostorskih izvedbenih pogojev:

77. člen (splošni PIP o legi objektov)

(1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega prostora. Regulacijske črte so:

- regulacijske linije, ki razmejujejo površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi,
- gradbene linije, ki predstavljajo linijo, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej liniji,

- gradbene meje določajo linijo, katere novozgrajeni objekti ne sme presegati, lahko pa je odmaknjen od nje v notranjost gradbene parcele. Gradbene meje ob vseh rangih cest so (ob upoštevanju drugih določil tega odloka) določene s profili cest v izvedbenem delu kartografskega dela OPN (5. Prikaz PIP za prečne profile javnih cest). Gradbene meje ob javnih poteh so enake, kot veljajo za lokalne ceste. **Gradbene meje ne smejo biti oddaljene od roba vozišča manj kot 3,5 m.** Odstopanja so dopustna zaradi omejenih prostorskih razmer in tehničnih možnosti, ob soglasju lokalne skupnosti,
- kjer regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju. Postavitev stavb mora slediti obstoječim razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

(2) Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekti s pritličjem navezuje na koto javnega prostora, tako da je višinska razlika med koto javnega prostora in pritličjem objekta čim manjša.

(3) Na območjih ohranjenih vaških jeder (na območjih naselbinske kulturne dediščine) je treba pri določitvi lege stavbe slediti zasnovi vaškega jedra in obstoječim gradbenim linijam. Kjer je za naselje ali del naselja značilna

postavitev stavb na posestne meje, se novo stavbo praviloma locira na mejo.

(4) **Odmiki od javnih zemljišč:** nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami in v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste.

(5) **Odmiki od mej sosednjih zemljišč:**

- stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m oziroma 3 m od najbolj izpostavljenega dela objekta;

- objekti GJI se lahko gradijo do meje sosednjih zemljišč;

- na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij, morajo biti nove stavbe od meje navedenih območij oddaljene najmanj 5 m;

- odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča na vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če z zmanjšanim odkom soglašajo lastniki vseh zemljišč v oddaljenosti do 4 m od objekta;

- odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni v 82. členu (splošni PIP glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov) tega odloka.

(6) Medsebojni odmiki med objekti: od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je mogoče vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s 77. členom OPN glede lege objektov:

- 3. alinejo v (1) odstavku, saj so gradbene meje od roba voziča oddaljene min. 3,5 m;
- (2) odstavkom, saj se višinska kota pritličja navezuje na koto javnega prostora (ulice);
- 1. alinejo v (5) odstavku, saj so načrtovani objekti od sosednjih zemljišč oddaljeni min. 4 m oz. 3 m od najbolj izpostavljenega dela objekta;
- 5. alinejo v (5) odstavku, saj so načrtovani enostavni in nezahtevni objekti oddaljeni min. 1,5 m od sosednjih zemljišč in min. 3,5 m od roba vozišča oz. drugih javnih površin;
- (6) odstavkom, saj so zagotovljeni ustrezni medsebojni odmiki med posameznimi stanovanjskimi stavbami.

78. člen (splošni PIP o gradbenih parcelah)

(1) Določitev velikost gradbene parcele:

– na gradbeni parceli se opredelijo površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine namenjene zagotavljanju požarne varnosti in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje,

– upoštevajo se s tem odlokom določeni faktorji FZ in FI, najmanjši odmiki od posestnih meja ter splošni PIP o legi objektov,

– na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v jedrih naselij) površin iz prve alineje te točke ni mogoče zagotavljati na gradbeni parceli, se parkirne, manipulacijske in zelene površine zagotavljajo na skupnih ali javnih, v ta namen zagotovljenih površinah, ki niso oddaljene več kot 200 m.

(2) Najmanjša velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov se določi skladno s pogoji:

– za prostostoječo stanovanjsko stavbo na območju SSS najmanj 550 m²,

– za površine podeželskega naselja na območju SKs in SKk najmanj 600 m²,

– za površine počitniških hiš na območju SP najmanj 1000 m²,

– navedena omejitev velikosti gradbene parcele iz tega člena in omejitve FI in FZ, ki so navedene v podrobnejših PIP za posamezne PNR, ne veljajo za rekonstrukcije, za nadomestne gradnje, za pridobitev upravnih dovoljenj za nedovoljene

gradnje, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka in imajo možnost pridobitve ustreznega dovoljenja s področja graditve objektov pod pogoji tega odloka ter za območja zgodovinske poselitve v obstoječih naseljih – usklajeno z mejami naselbinske dediščine po prikazu stanja prostora,

– na preostalih območjih se gradbena parcela določi glede na predpisano izrabo zemljišča v preglednicah NRP in glede na ostale pogoje, ki jih določa ta odlok.

(3) Lega in oblika gradbene parcele se določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo mogoče zagotoviti:

– dostop do javne ceste,

– minimalno zahtevano komunalno opremo,

– skladnost z obstoječo kakovostno oziroma značilno parcelacijo v EUP,

– skladnost z obstoječo reliefno razgibanostjo zemljišča,

– mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolice, varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

(4) ...

(5) ...

(6) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, se prilagaja tipični širini gradbene parcele v posameznem naselju.

(7) ...

(8) ...

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s 78. členom OPN glede gradbenih parcel:

- 1. alinejo v (2) odstavku, saj so gradbene parcele velike min. 550 m²;
- (3) odstavkom, saj je do vseh gradbenih parcel zagotovljen dostop do javne ceste, min. komunalne oskrbe, so skladne z značilno parcelacijo območja in obstoječim reliefom.

86. člen

(splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje) PM ni mogoče

zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih ali javnih, v ta namen zagotovljenih površinah, ki niso oddaljene več kot 200 m.

(2) – (14) ...

(15) Glede na namembnost objektov ali dejavnosti se pri izračunu PM upošteva najmanjše število PM:

Preglednica 3: Število zahtevanih PM po vrstah objektov

Vrste objektov	Število PM
1. STAVBE	
Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z 86. členom OPN glede zagotavljanja parkirnih mest, saj sta za vsako enostanovanjsko stavbo zagotavljeni 2 PM.

113. člen (podrobnejši PIP za območja stanovanj)

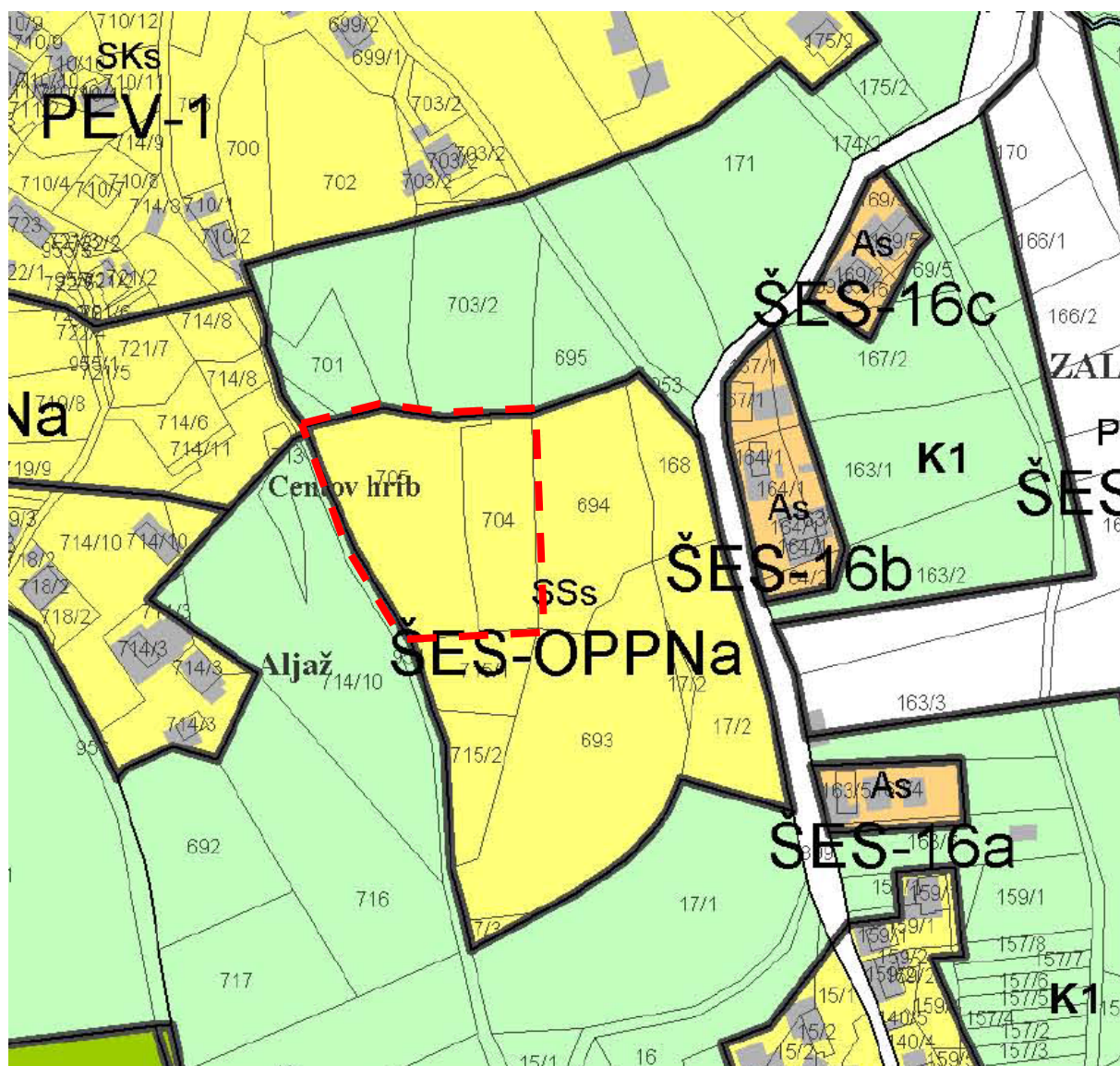
(1) Območja stanovanj – S, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.

(2) Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs):

1. SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40	FI: do 0,75
3 Dopustne dejavnosti: površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvo otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m ²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: – dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; – neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; – brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; – dejavnosti so dopustne v pritličju stavb. Izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno; – v stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.		
4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v Prilogi 2 tega odloka.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: upoštevajo se določila 79. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka, poleg tega pa še: Gabariti: – tlorski gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razlika med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,4. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (praviloma L in T oblike). Ti volumni ne smejo presežati tretjine volumna osnovnega objekta; – višinski gabariti: na ravnom terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do K + P + 1 + M. Na nagnjenem terenu je dopustna etažnost do K + P + M. Največja višina stavbe nad terenom je 11 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe; – kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je visok do 0,8 m oziroma do največ 1,2 m, vendar je v tem primeru fasada poudarjeno horizontalno členjena. Odstopanja so dopustna v skladu s 3. odstavkom 79. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka. Strehe: – dopustne so dvokapne in enokapne strehe. Ravne strehe in štirikapnice so dopustne, če so značilne v EUP. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad NO in EO je lahko nižji; – v EUP-jih, kjer se dopusti sodobnejše oblikovanje objektov, so dopustne ravne in enokapne strehe nizkega naklona nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti; – dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav; – dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni stehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine, na enokapnih strehah frčade niso dopustne. Fasade: – oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni; – dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.		

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s podrobnejšimi PIP za namensko rabo SSs v 113. čl. OPN.



Grafični prikaz območja OPPN in namenske rabe prostora po OPN (vir: izsek iz karte F23-35, št. 21).

UTEMELJITEV:

Površine območja OPPN so grafično določene v grafičnih prikazih enot urejanja prostora osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v OPN Občine Ivančna Gorica in imajo določeno oznako ŠES-OPPNa. Načrtovana stanovanjska gradnja je v skladu z namensko rabo prostora – SSs.

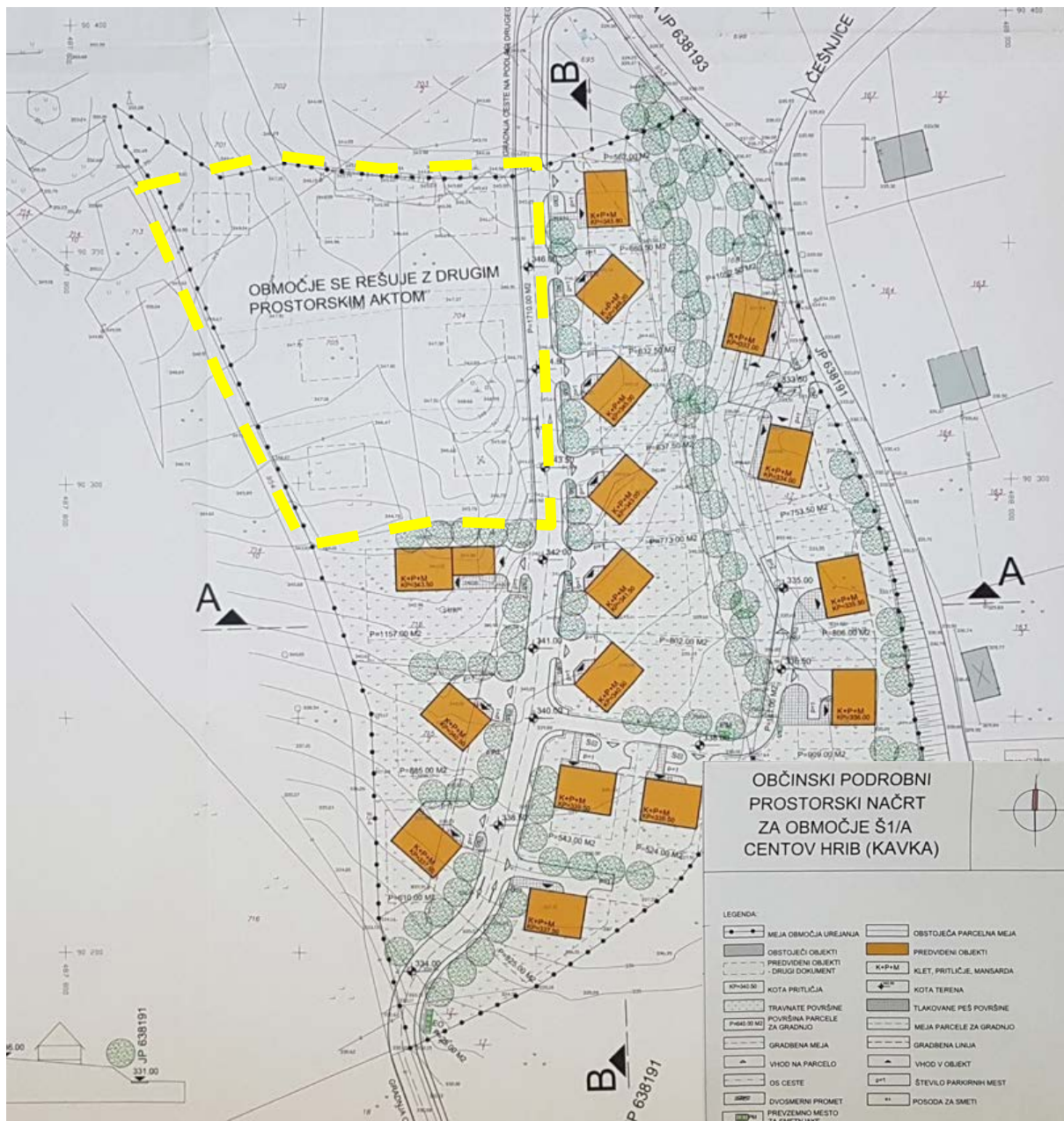
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN

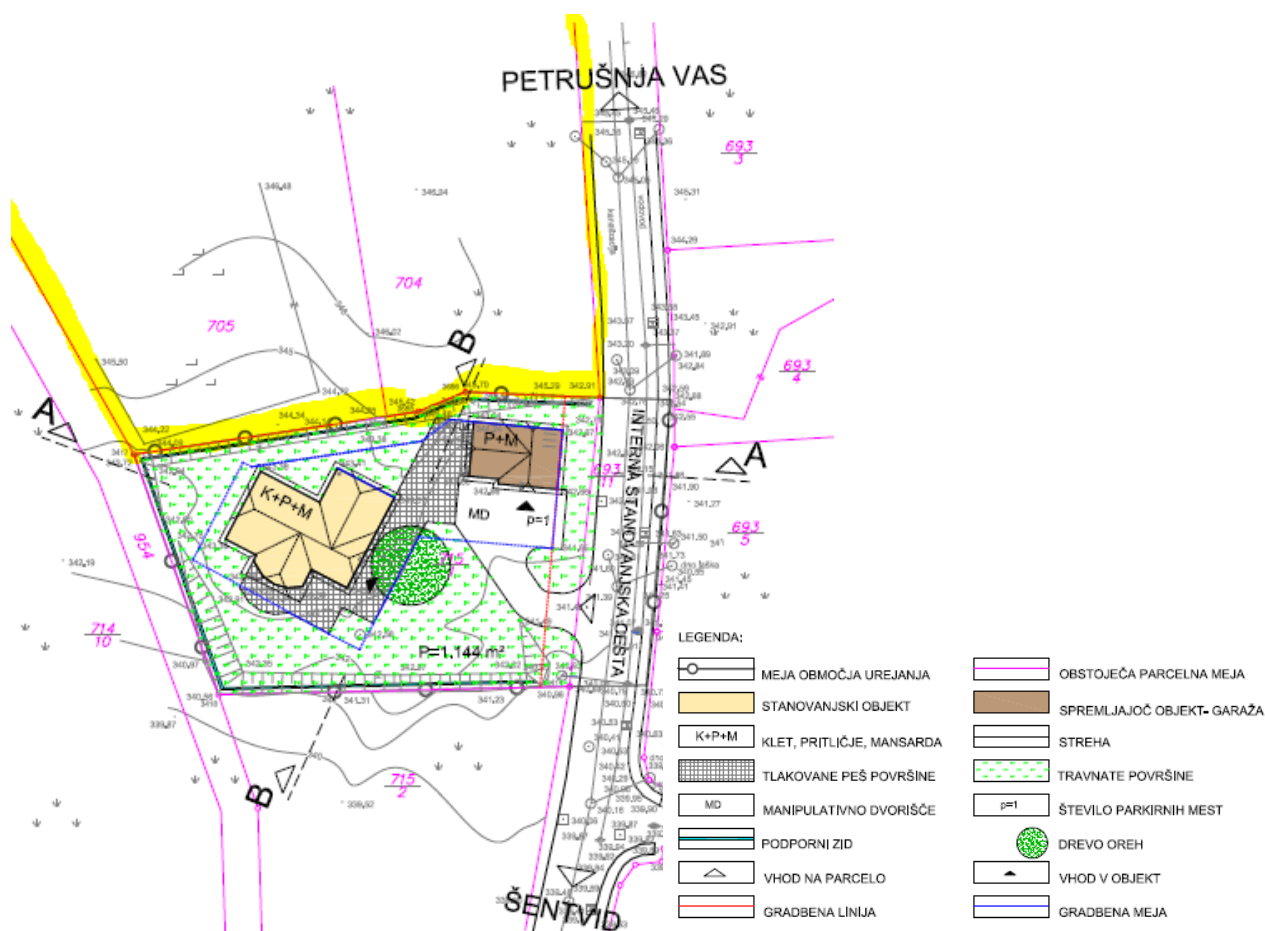
- Veljavni OPPN:
 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Š1/a »Centov hrib« (Kavka) (Uradni list RS št. 103/2008);
 - Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za

območje Š1/a »Centov hrib« (Kavka) (Uradni list RS št. 48/2013).

- Parcele v območju delnega OPPN so: 705 in 704, obe k.o. Šentvid.
- Infrastruktura in komunalna opremljenost območja: dostopi se zagotavljajo iz vzhodne strani obravnavanega območja OPPN. Priključki na elektrovod, elektro komunikacijski vod in vodovod so zagotovljeni v javni cesti. Čez del območja poteka 20 kV nadzemni daljnovod.



Izsek iz OPPN Centov hrib iz l. 2008 z legendo in prikaz obravnavanega območja z rumeno (vir: zazidalna situacija).



Izsek iz OPPN Centov hrib iz l. 2013 z legendo in prikaz obravnavanega območja z rumeno (vir: zazidalna situacija).

3.2 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU OPPN

Območje OPPN v celoti leži na območju kulturne dediščine - arheološkega najdišča Centrov hrib z EŠD 15722. V postopku priprave OPPN Centov hrib so bile opravljene intenzivne arheološke raziskave v apr. 2008. Pri pregledu ni bilo najdenih prazgodovinskih ali antičnih ostankov (poročilo ZVKDS, OE LJ, št. 151/2008-JO, z dne 6.5.2008)

Na območju OPPN ni območij varstva narave.

Na območju OPPN ni varstva vodnih virov. Območje prav tako ni poplavno ali erozijsko ogroženo.

Območje OPPN ni v območju širšega varovalnega območja komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

Pri projektiranju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati pospešek tal (g) = 0,15 pri povratni periodi 475 let.

3.3 NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE

Območje urejanja z OPPN meri 4.679 m².

Z OPPN je načrtovana gradnja 5 enostanovanjskih objektov z dovozi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Vsak objekt ima svojo gradbeno parcelo, površin od pribl. 700 m² do pribl. 1.100 m². Gradbene parcele se določijo z načrtom parcelacije.

Na posameznih gradbenih parcelah je določena gradbena meja (GM), ki določa lego glavnega objekta.

Odmiki objektov morajo biti min. 4 m od gradbene parcele.

Faktorji izrabe gradbene parcele so do 0,35.

Na gradbeni parceli je dopustno postavljati pomožne objekte: garažo, lopo, drvarnico, uto, nadstrešnico, ograjo, bazen ...

Odmik pomožnih objektov (enostavni in nezahtevni) od sosednjih zemljišč oz. gradbene parcele je min. 1,5 m, za postavitev bližje meji je treba imeti pisno soglasje sosesa. Ograje je dopustno postavljati do meje sosedovega zemljišča, za postavitev na mejo pa je potreben pisni dogovor s sosedom.

Po severozahodni strani območja poteka 20 kV prostozračni nadzemni daljnovod. Pri načrtovanih posegih se upošteva 10-metrski varovalni pas na vsako stran osi daljnovođa. Pod pogoji upravljavca omrežja se daljnovod lahko tudi kablira.

Priključevanje na GJI in infrastrukturna ureditev območja:

- 1 PROMETNA UREDITEV
Načrtovani stanovanjski objekti se priključujejo z internimi dovozi širine 4,5 m na kategorizirano javno pot (JP 638198). Vsaka gradbena parcela ima zagotovljen prostor za ureditev tlakovanega dvorišča za 2 parkirni mesti.
- 2 KOMUNALNA UREDITEV
V OPPN je načrtovana komunalna oprema: vodovod, kabliranje nadzemnega daljnovođa, NN - električno omrežje, elektronske komunikacije v kabelski izvedbi.
Na območju OPPN se izvede vodonepropustna kanalizacija z upoštevanjem zahtevanih odnikov od sosednjih komunalnih naprav in objektov. Komunalne odpadne vode se vodijo v obstoječo mešano kanalizacijo ter naprej v čistilno napravo.
Možna je postavitev ekoloških otokov ob javni poti.
- 3 ODVAJANJE METEORNIH VOD
Meteorne vode s streh objektov bodo individualno zbirane v zbiralnikih za vodo ali ponikane preko ponikovalnic. Meteorne vode z načrtovane ceste bodo preko lovilcev olj odvajane v ponikovalnico.

4. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN

izhodišča	mar. 2022
osnutek OPPN	jul. 2022
mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje	sept. 2022
odločba o CPVO	okt. 2022
dopolnjen osnutek OPPN	nov. 2022
javna razgrnitev in obravnav	dec. 2022
stališča do pripomb in predlogov javnosti	jan. 2023
predlog OPPN	feb. 2023
usklajen predlog OPPN in potrditev MOP	apr. 2023
sprejem OPPN in objava v uradnem glasilu ter PIS	maj 2023

5. GRAFIČNI PRIKAZI

- List 1 Ureditvena in prometna situacija, varianta 1, M 1:500
- List 2 Ureditvena in prometna situacija, varianta 2, M 1:500
- List 3 Ureditvena in prometna situacija, varianta 3, M 1:500