

Na podlagi 118. in 119. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 18. člena Statuta Občine Medvode ((Uradni list RS, št. 51/14 - uradno prečiščeno besedilo, 55/14 - popr., 17/18 in 97/20) je Občinski svet Občine Medvode na redni seji dne sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP ME_651 Vaše

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP ME_651 Vaše (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana v letu 2020, št. projekta 1936.

(2) OPPN je prostorski izvedbeni akt s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev v območju enote urejanja prostora EUP ME_651 in določa pogoje za graditev in poseganje v prostor.

(3) Evidenčna številka prostorskega akta je 1638.

2. člen

(vsebina odloka)

OPPN določa:

1. Splošne določbe
2. Opis prostorske ureditve
3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
4. Načrt parcelacije
5. Zasnove projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro
6. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin
7. Rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
9. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
10. Končne določbe

3. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN vsebuje:

(1) Besedilni del:

Odlok o OPPN

(2) Grafični del:

Karta 1.0	Izsek iz kartografskega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode s prikazom lege OPPN	M 1:2.000
Karta 2.0	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:750
Karta 3.0	Vplivi in povezave	M 1:2.000
Karta 4.1	Načrt urbanistične ureditve	M 1:750
Karta 4.2	Načrt zelenih površin	M 1:750

Karta 4.3	Zazidalna situacija varianta 5.3	M 1:250
Karta 4.4	Zazidalna situacija varianta 5.3-2	M 1:250
Karta 4.5	Zasnova arhitekturnega oblikovanja objektov	M 1:500
Karta 5.0	Načrt infrastrukturne ureditve	M 1:750
Karta 6.0	Načrt parcelacije	M 1:750
Karta 7.0	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom	M 1:750

(3) Priloge

- 31 izvleček iz OPN Občine Medvode
- 32 sklep o začetku postopka priprave OPPN
- 33 prikaz stanja prostora
- 34 konkretne smernice, prva mnenja in CPVO
- 35 obrazložitev prostorskega akta
- 36 povzetek za javnost

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

- (1) Z OPPN je načrtovana prostorska ureditev območja EUP ME_651 Vaše v skladu z usmeritvami OPN Občine Medvode. Predmet urejanja je gradnja stanovanjskih objektov, ureditev igrišča, dovoza, gospodarske javne infrastrukture ter priključkov nanjo.

5. člen

(območje urejanja)

- (1) Območje urejanja z OPPN je v območju enote urejanja prostora EUP ME_651 Vaše, območje meri 6.045 m².
- (2) Območje urejanja z OPPN sega na zemljišča parc. št. 459/2, 459/14, 459/18, 459/19, 459/31, 459/32, 459/33, 459/34, 461/1, 461/2, 461/3, 461/4, 461/5, 461/9 in 461/10, vsa k.o. 1976 Preska.
- (3) Območje urejanja je prikazano na karti 2.0 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

3. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOCI

6. člen

(vplivi in povezave)

- (1) Območje urejanja z OPPN obsega EUP ME_651 z namensko rabo SSe - stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte. Območje ME_651 meji na sosednja območja poselitve z namensko rabo SK - površine podeželskega naselja ter na kmetijska zemljišča.
- (2) Načrtovana gradnja objektov se prometno navezuje na severni strani na lokalno cesto in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka v koridorju ceste.
- (3) Vplivi in povezave so prikazane na karti 3.0 Vplivi in povezave.

3.2. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

7. člen

(funkcionalna zasnova)

- (1) Območje urejanja obsega površine za gradnjo stanovanjskih objektov in infrastrukturne ureditve območja.
- (2) Območje stanovanjskega sosedstva se priključuje na lokalno cesto in na drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka v trasi lokalne ceste.

8. člen

(podrobnejša namenska raba prostora, dejavnosti in objekti)

- (1) Na območju OPPN je z OPN Občine Medvode določena namenska raba prostora SSe - stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte.
- (2) Dopustne dejavnosti (v skladu z OPN) so:
 - bivanje,
 - pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, promet, gostinstvo in turizem (razen diskoteke in nočni bari), poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti.
- (3) Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte so:
 - da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev,
 - da ne vplivajo moteče na bivanje,
 - da je zagotovljena dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
 - največja dopustna velikost objektov za obrt, trgovino, storitve in poslovne dejavnosti je do 150 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
 - največja dopustna površina za gostinske nastanitvene dejavnosti (samo oddajanje sob ali apartmajev) je do 50% BTP površine posameznega stanovanjskega objekta.
- (4) Dopustni objekti in naprave (v skladu z OPN) so:
 - enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe in dvojčki,
 - pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti,
 - objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture (GJI) in priključkov na GJI,
 - enostavni in nezahtevni objekti.

9. člen

(vrste gradenj)

- (1) V območju OPPN je dopustna novogradnja stanovanjskih objektov in infrastrukture ter enostavnih in nezahtevnih objektov. Po izgradnji načrtovanih gradenj so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve in novogradnje objektov, spremembe namembnosti objektov ali delov objektov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi in vrstami objektov.
- (2) V območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:
 - nadstrešnica, lopa, garaža ali vrtna uta do največ 50m²
 - ograja do višine 1,80m,
 - podporni zid,
 - enostavni in nezahtevni objekti gospodarske javne infrastrukture in njih priključki,
 - pomožni komunalni objekt, zbiralnica odpadkov.

Pri postavitvi enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno presegati faktorja zazidanosti gradbenih parcel.

3.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO, ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

10. člen

(1) Pogoji za izrabo

- faktor zazidanosti gradbenih parcel je do največ 0,4,
- v posameznem stanovanjskem objektu (enostanovanjski objekt, posamezna enota dvojčka) je dopustna ureditev enega stanovanja, razen v primeru gradbene parcele št. 5 po varianti 5.3 kjer je dopustna gradnja dvostanovanjskega objekta,
- velikosti gradbenih parcel morajo biti najmanj:
 - 300 m² za eno enoto dvojčka,
 - 400 m² za prostostoječ stanovanjski objekt,
 - 500 m² za prostostoječ dvostanovanjski objekt.

(2) Pogoji za urbanistično oblikovanje

- razporeditev objektov je prikazana grafično na karti 4.3. Zazidalna situacija var. 5.3. in karti 4.4. Zazidalna situacija var. 5.3-2, velikost in lega objektov na navedenih grafičnih prikazih ni obvezujoča in je orientacijskega značaja, obvezujoči pogoji za lego objektov so odmiki (določeni v nadaljevanju),
- odmiki osnovnih prostostojećih objektov od parcelnih mej so 4,0 m ali več, razen odmik od parcelne meje dovoza, ki znaša 6,0 m, na delu kjer je garaža pa 7,0 m ali več, dvojčka se na eni parcelni meji stikata oziroma sta grajena do parcelne meje, dvojčka morata biti konstrukcijsko ločena objekta,
- odmiki pomožnih (enostavnih in nezahtevnih) objektov od parcelnih mej so 1,5 m ali več, razen odmik od parcelne meje dovoza, ki znaša 7,0 m ali več,
- odmiki objektov se po tem OPPN merijo od parcelne meje do ravnine fasade objekta v pritlični etaži,
- preko ravnine fasade lahko segajo napušči, balkoni in arhitekturni elementi.

(3) Pogoji za javne in poljavne zelene površine

- delež javnih in poljavnih zelenih površin mora biti (v skladu z OPN) najmanj 25% površine urejanja z OPPN,
- javne zelene površine v OPPN so otroško igrišče (gradbena parcela št. 14),
- poljavne zelene površine so načrtovane v pasu med dovozom in načrtovanimi objekti ter na lokaciji zbirnega mesta, poljavne zelene površine so vzdolž parcele dovoza širine 6,0 m na delu pred objekti, na preostalem delu gradbene parcele pa v širini 7 m,
- poljavne zelene površine se zasadijo s trato, dopustna je zasaditev grmovnic in dreves, dostopi do objektov se uredijo kot tlakovane pešpoti, na površinah dovozov v garažo ali parkirišče pa se uredijo kot utrjena trava, dopusten je 40% delež tlakovanih površin,
- na igrišču je dopustna ureditev otroškega igrišča, zasaditve grmovnic in dreves, postavitev urbane opreme,
- razporeditev javnih in poljavnih zelenih površin je prikazana na karti 4.2 Načrt zelenih površin.

(4) Pogoji za arhitekturno oblikovanje

- dopustna etažnost objektov je do K+P+1+M,
- kletna etaža je dopustna največ v površini tlorisa pritličja objekta,
- kota pritličja stanovanjskega objekta pri vhodu v objekt je dopustna do + 0,50 m nad koto urejene javne površine (gradbene parcele) dovoza,
- streha: dvokapnica ali sestavljena streha nad sestavljenim tlorisom, naklon strešin je dopusten od 30° do 40°, dopusten je delež ravne strehe do 30 % tlorisa vseh strešnih ploskev merjeno v vodoravni projekciji,
- višina kolenčnega zidu v mansardi je dopustna do 40 cm nad stropno konstrukcijo zadnje polne etaže,
- sleme mora potekati v smeri daljše stranice tlorisa dvokapne strehe, pri dvojčkih se lahko za smer slemen upošteva sestavljen tloris strehe obeh dvojčkov,
- dopustna so odpiranja strešin s trikotnimi ali trapeznimi frčadami. Frčade na strehah stavb morajo biti oblikovno usklajene med seboj in z osnovno streho. Frčada sme segati do največ 2/3 višine strehe. Višina frčade je projekcija celotne višine frčade (od najnižje točke odprtine v strehi, potrebne za izvedbo frčade, do najvišje točke strehe frčade) na vertikalno ravnino. Skupna dolžina ene ali več frčad ne sme presegati 1/3 dolžine strešine,
- dopustna je montaža sončnih zbiralnikov v ravnini strešin (toleranca 10°),
- ograje na mejah z javnimi površinami in s kmetijskimi zemljišči morajo biti ozelenjene ali žive meje iz avtohtone drevnine (npr. gaber, kalina), žive meje iz tujerodnih rastlinskih vrst niso dopustne (npr. cipresa, tuja).

(5) Pogoji za mirujoči promet:

Za vsako stanovanje je treba zagotoviti dve parkirni mesti na gradbeni parceli objekta.

4. NAČRT PARCELACIJE

11. člen

- (1) Z OPPN je načrtovana parcelacija za 12 gradbenih parcel za stanovanjske objekte, za dovoz, igrišče in zbirno mesto.
- (2) Dopustna so manjša odstopanja od grafično določene parcelacije tako, da posamezne parcele za prostostoječe objekte ne bodo manjše od 400 m² in za dvojčke za eno enoto ne bodo manjše od 300 m². Parcela dovoza ima toleranco od grafično določenih mej do 0,5 m.
- (3) Parcelacija je prikazana na karti 6.0 Načrt parcelacije.

5. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen

(prometna ureditev)

- (1) Priključek stanovanjskega sosedstva na lokalno cesto je načrtovan približno na polovici stranice območja OPPN, ki meji na lokalno cesto. Priključek na lokalno cesto je načrtovan tako, da omogoča izvedbo avtobusnega postajališča z nadstrešnico vzdolž lokalne ceste (avtobusno postajališča ni predmet OPPN). Dovoz (parcelska za ureditev prometne površine za dovoz do objektov) vključuje tudi obračališče in je načrtovan v nadaljevanju priključka na lokalno cesto. Dovoz in priključek na lokalno cesto sta

grafično določena na kartah 4.3. in 4.4. Zazidalna situacija in 5. Načrt infrastrukturne ureditve.

13. člen

(komunalna infrastruktura)

- (1) Vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija so načrtovani od tras GJI, ki potekajo v lokalni cesti v območje stanovanjskega sosedstva po trasi načrtovanega dovoza.
- (2) Odvod komunalne odpadne vode je načrtovan s profilom 250 mm v dolžini pribl. 112 m in se priključuje na obstoječi revizijski jašek na glavni cesti skozi Vaše na javnem kanalu GRP DN 250 mm s koto terena 322,80 in koto dna 319,86.
- (3) Za odvodnjavanje ceste, streh in utrjenih površin predvidenih objektov je predvidena gradnja padavinske odpadne kanalizacije s priključitvijo na obstoječo padavinsko kanalizacijo v cesti skozi Vaše. Padavinsko vodo je treba pred priključitvijo na padavinsko kanalizacijo zadržati v internih zadrževalnikih padavinskih vod na posamezni gradbeni parceli. Pred priklopom na načrtovani padavinski kanal se zgradijo zadrževalniki padavinske vode na vsaki gradbeni parceli. Odtok padavinske vode v padavinsko kanalizacijo je treba zadržati v čim večji meri na gradbeni parceli. Priporoča se ponovna uporaba padavinske vode. Padavinsko odpadno vodo iz utrjenih povoznih površin je treba odvajati preko lovilcev olj.
- (4) Z OPPN je načrtovano zbirno mesto za odpadke na gr. parceli z oznako 15; območje je dostopno iz pločnika ob lokalni cesti.
- (5) Vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija so grafično določeni na karti 5 Načrt infrastrukturne ureditve.
- (6) Dopustna so odstopanja od grafično določene trase vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije. Dopustne so tudi druge povezave komunalne infrastrukture, če se s tem zagotovi racionalnejša ali tehnološko ugodnejša rešitev.

14. člen

(energetska infrastruktura)

- (1) Elektro vod je načrtovan od razdelilne omarice JZ od območja urejanja na parceli št. 593/5 vzdolž lokalne ceste (parc. št. 1297) ter prečno proti SV do območja OPPN, v območju OPPN priključni kabel poteka po V robu gradbene parcele 5 do prometne površine (dovoza), v nadaljevanju pa po dovozu do lokalne ceste na S strani OPPN. Od elektro kabla se izvedejo priključki na posamezno gradbeno parcelo.
- (2) Plinovod je načrtovani od plinovoda v lokalni cesti v območje stanovanjskega sosedstva po trasi načrtovanega dovoza.
- (3) Elektro vod in plinovod sta grafično določena na karti 5. Načrt infrastrukturne ureditve.
- (7) Dopustna so odstopanja od grafično določene trase energetske infrastrukture. Dopustne so tudi druge povezave energetske infrastrukture, če se s tem zagotovi racionalnejša ali tehnološko ugodnejša rešitev.

15. člen

(elektronske komunikacije)

- (1) Elektronske komunikacije so načrtovane od trase GJI, ki poteka v lokalni cesti v območje stanovanjskega sosedstva po trasi načrtovanega dovoza.
- (2) Vod elektronskih komunikacij je grafično določen na karti 5 Načrt infrastrukturne ureditve.
- (8) Dopustna so odstopanja od grafično določene trase elektronskih komunikacij. Dopustne so tudi druge povezave elektronskih komunikacij, če se s tem zagotovi racionalnejša ali tehnološko ugodnejša rešitev.

16. člen

Priključna mesta na GJI se v območju OPPN z enotno zasnovo in oblikovanjem izvedejo za po dve parceli skupaj. Merilna mesta in jaški GJI morajo biti dostopni iz javno dostopne površine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

17. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Varstvo tal pred onesnaženjem se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji tega odloka, določenimi v pogojih za infrastrukturno urejanje.
- (2) Rodovitno prst z območja gradnje se deponira za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Deponijo je treba urediti tako, da se ohranja rodovitnost in količina prsti in tako, da je prst zaščitena pred onesnaženjem in erozijo.
- (3) Na odkopnih površinah se po zaključenih delih izvede proti erozijske ukrepe kot so zatravitev razgaljenih površin, odvodnjavanje padavinskih vod in sorodne ukrepe za preprečitev erozije.

18. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Na območjih urejanja so dopustni posegi, če hrup, ki ga povzročajo, ne preseže ravni hrupa, kot ga dopušča uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (2) Za območje OPPN se določa III. stopnja varstva pred hrupom.

19. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- 1.) V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.
- 2.) Ne glede na prejšnjo točko velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.
- 3.) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.
- 4.) Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Ljubljana vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

20. člen

(požarna varnost)

- (1) Za zagotavljanje požarne varnosti se zagotovijo/uredijo:
 - dovoz za požarno varnost je zagotovljen po površini dovoza z obračališčem,

- površine za umik ljudi so predvidene na površini dovoza in delu parcele med objektom in dovozom.

21. člen
(sistemi za gašenje)

- (1) Za zagotavljanje požarne varnosti je načrtovan en hidrant.
- (2) V objektih se namesti ročne gasilnike.
- (3) Lokacija hidranta je grafično določeni na karti 7.0 Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

22. člen
(etapnost izvedbe)

- (1) Urejanje stanovanjskega sosedstva se izvede tako, da prva faza obsega infrastrukturno ureditev (dovoz in GJI), druga faza pa gradnjo stanovanjskih objektov.
- (2) Načrtovani stanovanjski objekti se lahko gradijo postopno neodvisno eden od drugega ob predhodni izvedbi infrastrukturne ureditve.

IX. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

23. člen
(dopustna odstopanja)

- (1) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih in oblikovalskih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s funkcionalnega, tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.
- (2) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prvega odstavka morajo biti usklajena z veljavnimi predpisi in ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN ali na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji mora soglašati tisti projektni soglasjedajalec, v katerega pristojnost posega odstopanje.

X. KONČNE DOLOČBE

24. člen
(vpogled)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Medvode.

25. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

26. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajstih dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:
Datum:

Župan Občine Medvode
Nejc Smole