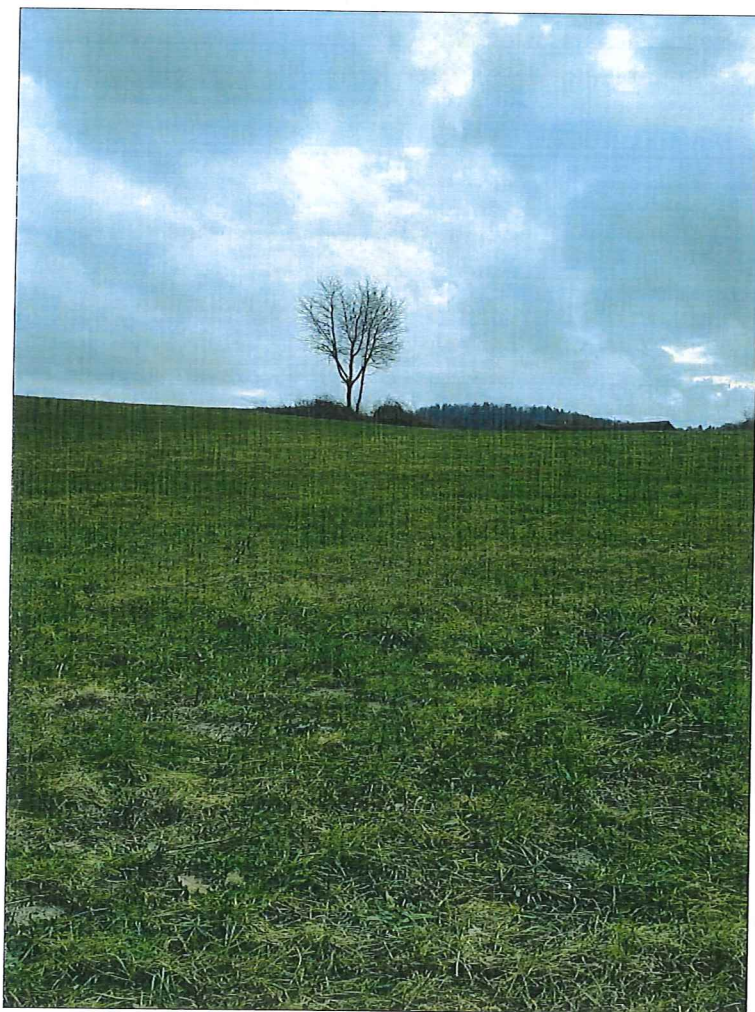


**POBUDA
ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO GRADNJO
V VELIKEM GABRU – DEL EUP VG052 OPPN**



Datum: september, 2021
Izdelal: PROPLAN, Ivanka Kraljić, s.p.
Kovinarska 9
8270 Krško

Vodja obratovalnice:
Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh. spec.arh.urb.

SPLOŠNO

Pobudnika izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Velikem Gabru – del EUP VG052 (v nadaljevanju OPPN) sta lastnika parcel št. 102/7, 102/4 in 102/5 vse k.o. Veliki Gaber. Parcele so na vzhodnem obrobju naselja Veliki Gaber.

Pobudnika želita urediti območje z novimi cestami, oblikovati nove gradbene parcele za pozidavo s stanovanjskimi hišami in parcele komunalno opremiti.

Na podlagi občinskega prostorskega načrta občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14 in 49/16, v nadaljevanju OPN) je na območju parcel pobudnika in še nekoliko širše predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je podlaga za izdaje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov. Pobudnika podajata pobudo na Občino Trebnje, da jim omogoči izdelavo OPPN samo za njihove parcele.

OBMOČJE OPPN

Območje OPPN, ki je predviden na podlagi OPN, zajema parcele št. 102/7, 102/8, 102/4, 102/5, 78/3 in 78/2-del, vse k.o. Veliki Gaber in je velikosti 0,9 ha.

Območje delnega OPPN, ki ga predlagata pobudnika, zajema njihove parcele št. 102/7, 102/4 in 102/5, vse k.o. Veliki Gaber in je velikosti 0,6 ha.

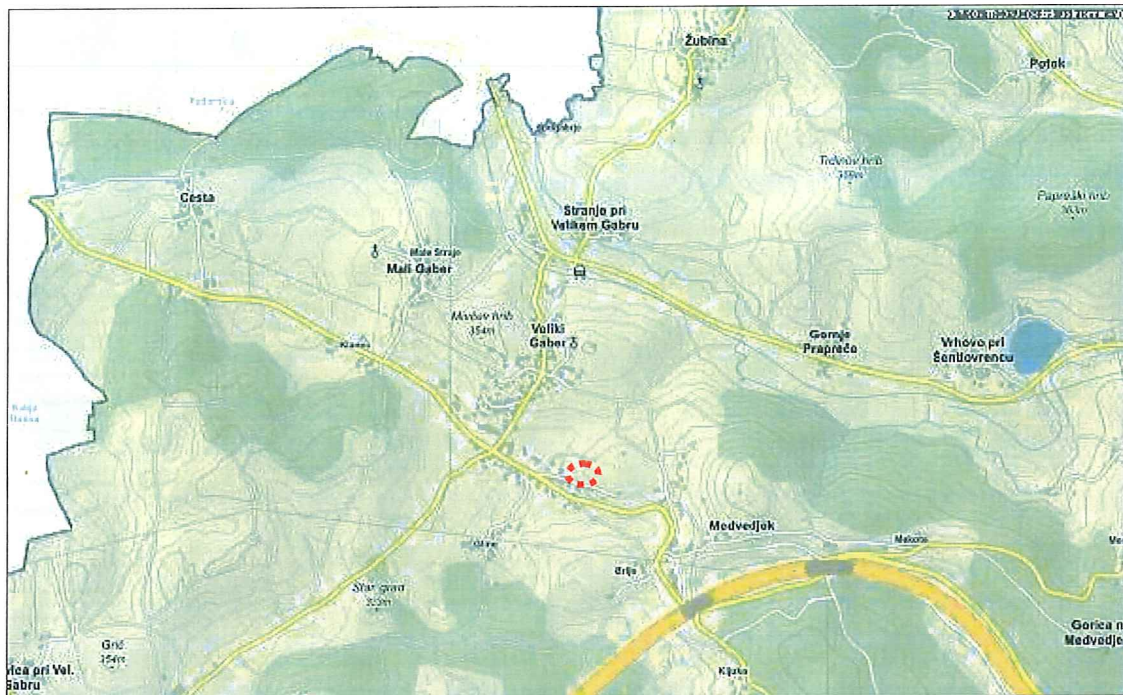
Ker je iz OPN razvidno, da je dostop do območja OPPN (celotnega in delnega) mogoč le preko parcele št. 102/6, k.o. Veliki Gaber, ki je v lasti večjega števila privatnih lastnikov, je smiselno tudi to parcelo vključiti v območje OPPN.

Območje OPPN na severni in vzhodni strani meji na kmetijska zemljišča, na jugu in zahodu pa na stavbna zemljišča. Na zahodni strani poteka nekategorizirana cesta/dostop in poljska pot, na južni strani pa poteka javna pot JP 925932 Veliki Gaber, ki se skupaj z nekategorizirano cesto/dostopom in s poljsko potjo na jugozahodu združita v istem priključku na regionalno cesto R2/1197 Grm – Pluska. Na severni strani poteka pešpot do spomenika NOB.

LOKACIJA

Območje OPPN je v občini Trebnje, v jugovzhodnem delu naselja Veliki Gaber. Lokacija je na obrobju naselja in se na južni strani navezuje na obstoječo pozidavo. Območje nima direktnega dostopa do obstoječega prometnega omrežja, temveč je potrebno predvideti novo cestno povezavo na obstoječo javno pot, ki je južno in preko nje na obstoječo regionalno cesto, ki je še bolj južno od javne poti.

Območje OPPN je na nekoliko višje ležečem terenu od cestnega omrežja, je v blagem naklonu proti zahodu, kjer je izrazita dolina. Zaradi višjega terena so kvalitetni pogledi z območja OPPN na dolino.



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN

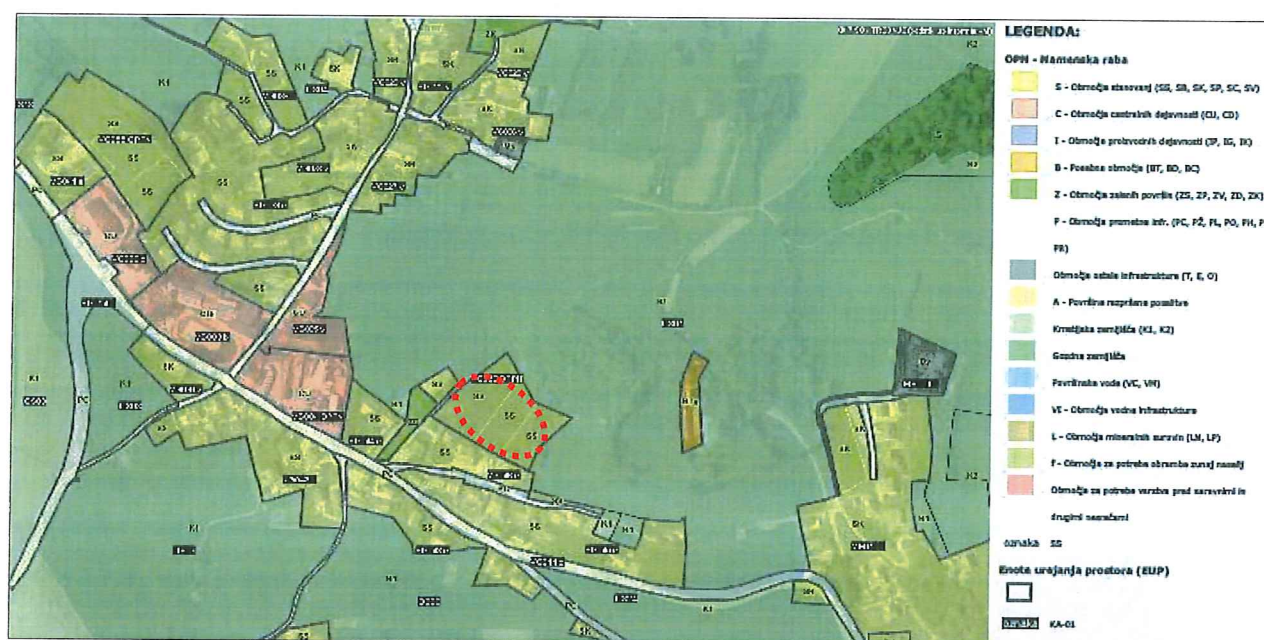


Ožja lokacija z okvirnim območjem OPPN

USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V občinskem prostorskem načrtu je območje obravnavanih parcel opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS).



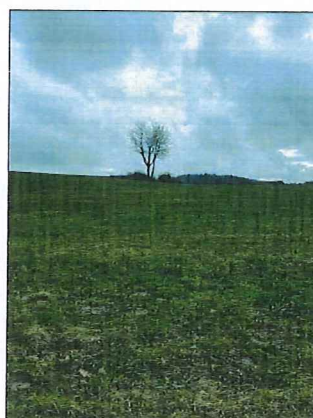
Prikaz iz občinskega prostorskega načrta z okvirnim območjem OPPN

NARAVNE LASTNOSTI

Območje OPPN je na zemljišču, ki je v blagem naklonu proti zahodu (10%), kjer je izrazita dolina z obdelovalnimi njivami in travniki. Na vzhodu območja urejanja so zemljišča poraščena s travniki. Na severu, zunaj območja OPPN je manjši, kvaliteten gozd.



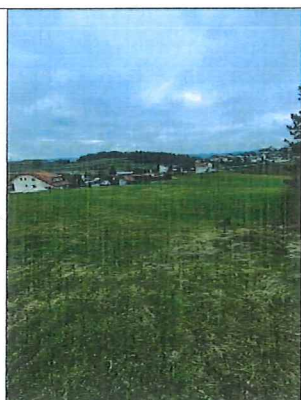
Gozd



Travniki



Njive v dolini



Območje OPPN



Naklon terena proti jugu



Naklon terena proti zahodu

OBSTOJEČA POZIDAVA

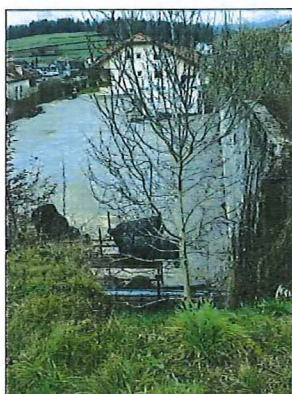
Na območju OPPN ni zgrajenih objektov. Na južni strani je obstoječa pozidava pretežno stanovanjskih hiš. Hiše so pritlične s kletjo in z mansardo ali enonadstropne z mansardo. Strehe so dvokapnice, naklon streh je od 30° do 35°. Kritina je drobne strukture, rdeče ali temno sive barve. Poleg stanovanjskih hiš so prisotna še gospodarska poslopja in pomožni objekti, kot so garaže, ure, drvarnice, kmetijski objekti ipd....

Naj južni strani območja OPPN je izkopana gradbena jama, ki je asfaltirana in služi, kot privatno parkirišče. Razlika v koti terena med območjem OPPN in jamo je cca 5,0 m. Ob severni strani jame je zgrajen betonski zid.

Na južni strani, zunaj meje OPPN, v križišču ob regionalni cesti je stara vzdrževana kapelica.



Obstoječa pozidava



Gradbena jama



Kapelica

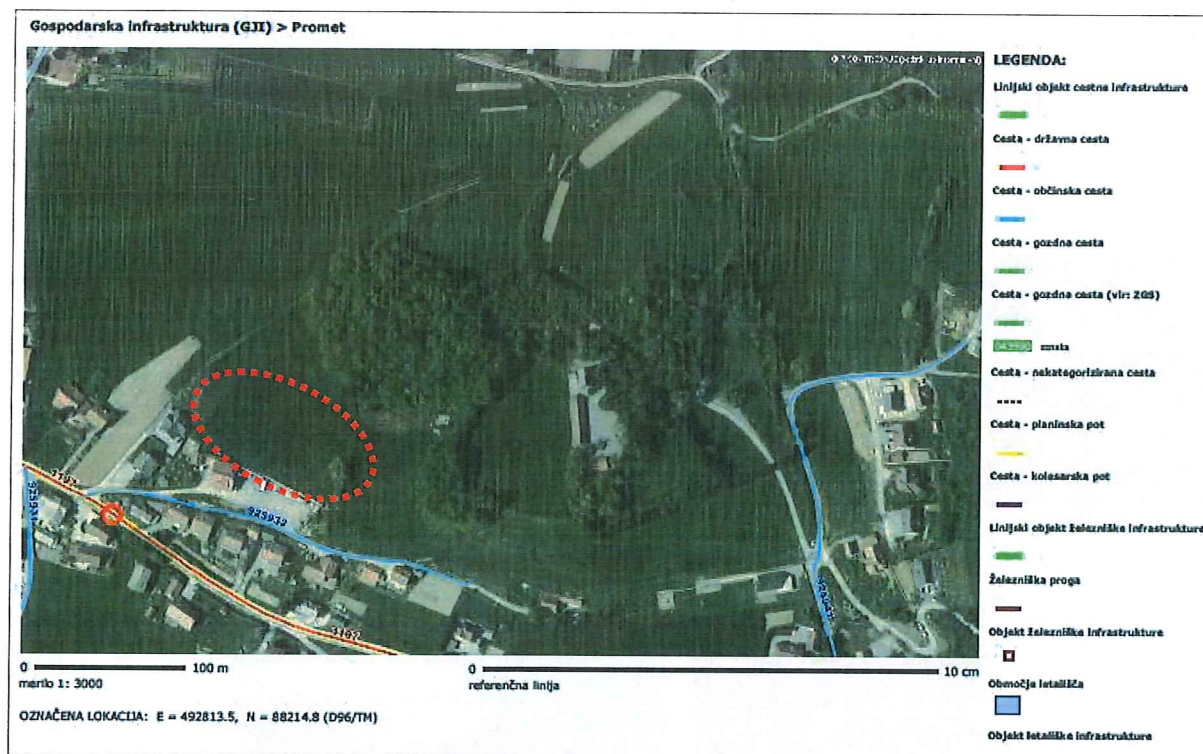
PROMETNA UREDITEV

Dostop na območje OPPN je, glede na konfiguracijo terena, možen preko nekategorizirane ceste oziroma poljske poti na zahodni strani območja OPPN in preko javne poti JP 925932 Veliki Gaber, ki poteka na južni strani območja OPPN. Nekategorizirana cesta, oziroma poljska pot na zahodu in javna pot na jugu se v skupnem križišču, ki je jugozahodno od območja OPPN, priključujeta na regionalno cesto R2/1197 Grm – Pluska. Priključek je prometno nevaren zaradi skupnega priključevanja dveh cest (poti) in neprimeren, ker se javna pot na regionalno cesto priključuje pod ostrim kotom, zaradi česar je nepregledno priključevanje za smer Grm.

Nekategorizirana cesta na zahodni strani območja OPPN, ki je po svoji funkciji le dostop do dveh stanovanjskih hiš, je asfaltirana in široka 3,0 m. V nadaljevanju te ceste/dostopa je poljska pot, ki vodi proti severu do kmetijskih površin. Od nje se, proti vzhodu odcepi pešpot, ki poteka ob severni meji območja OPPN do spomenika NOB.

Javna pot JP 925932 Veliki Gaber, ki poteka južno od območja OPPN je asfaltirana za dvosmerni promet, široka od 3,0 m do 4,0 m, brez pločnika za pešce. Poteka od zahoda proti vzhodu, vzporedno z južno mejo OPPN. Stanovanjska pozidava je v glavnem na južni strani javne poti.

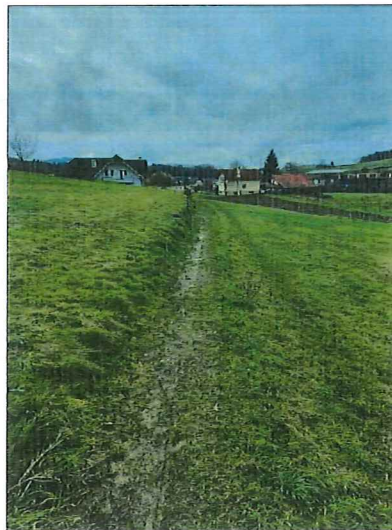
Regionalna cesta R2/1197 Grm – Pluska je asfaltirana cesta za dvosmerni promet, široka je 5,5 m, brez pločnika za pešce. Obstoječa pozidava je na obeh straneh te ceste.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Nekategorizirana/dostopna cesta



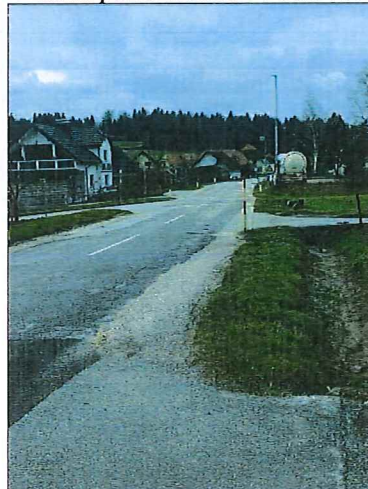
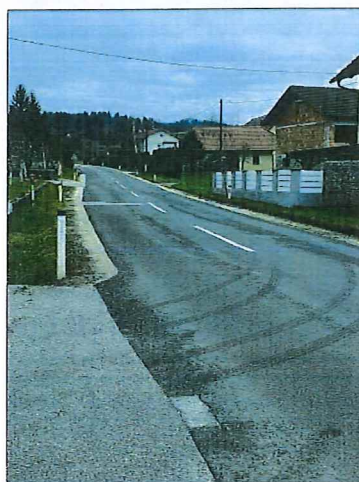
Poljska pot



Pešpot do spomenika



Javna pot JP 925932 – Veliki Gaber



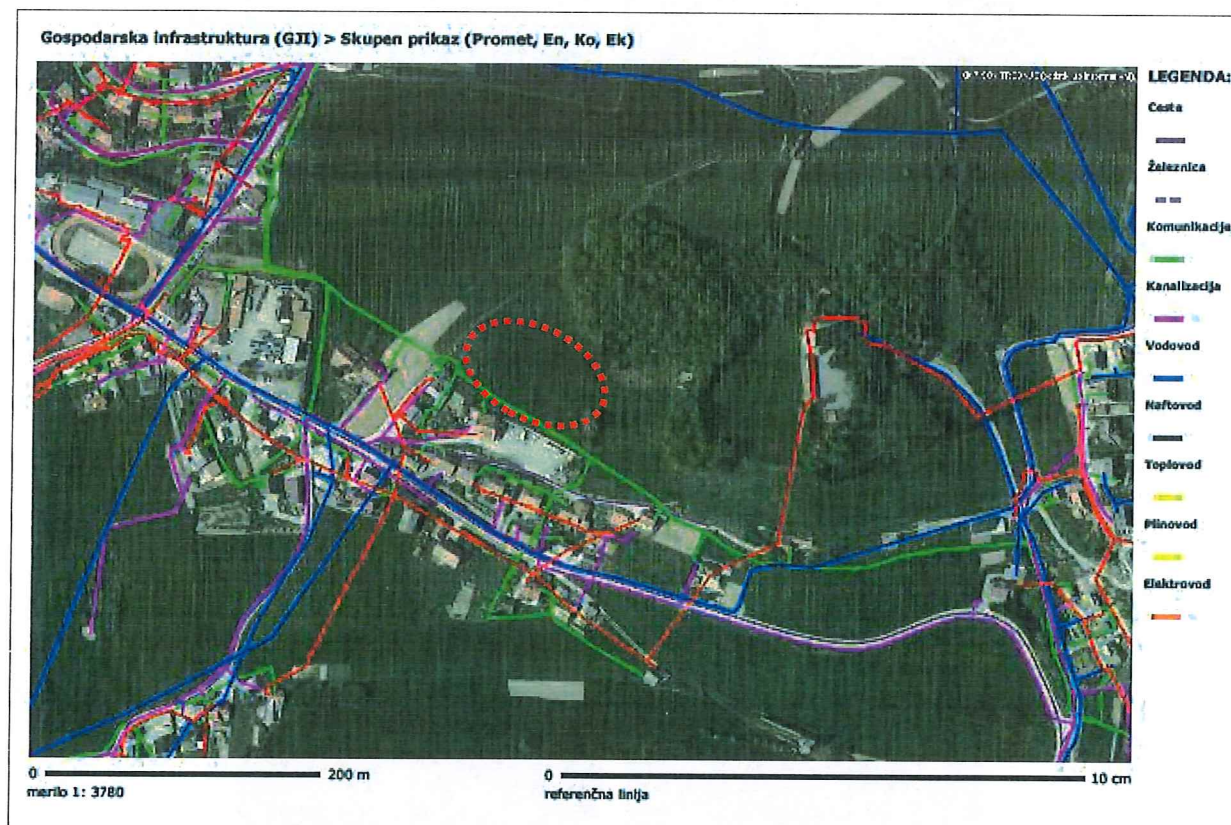
Regionalna cesta R2/1197 Grm - Pluska



Priključek javne poti in nekatégorizirane ceste/dostopa na regionalno cesto

INFRASTRUKTURA

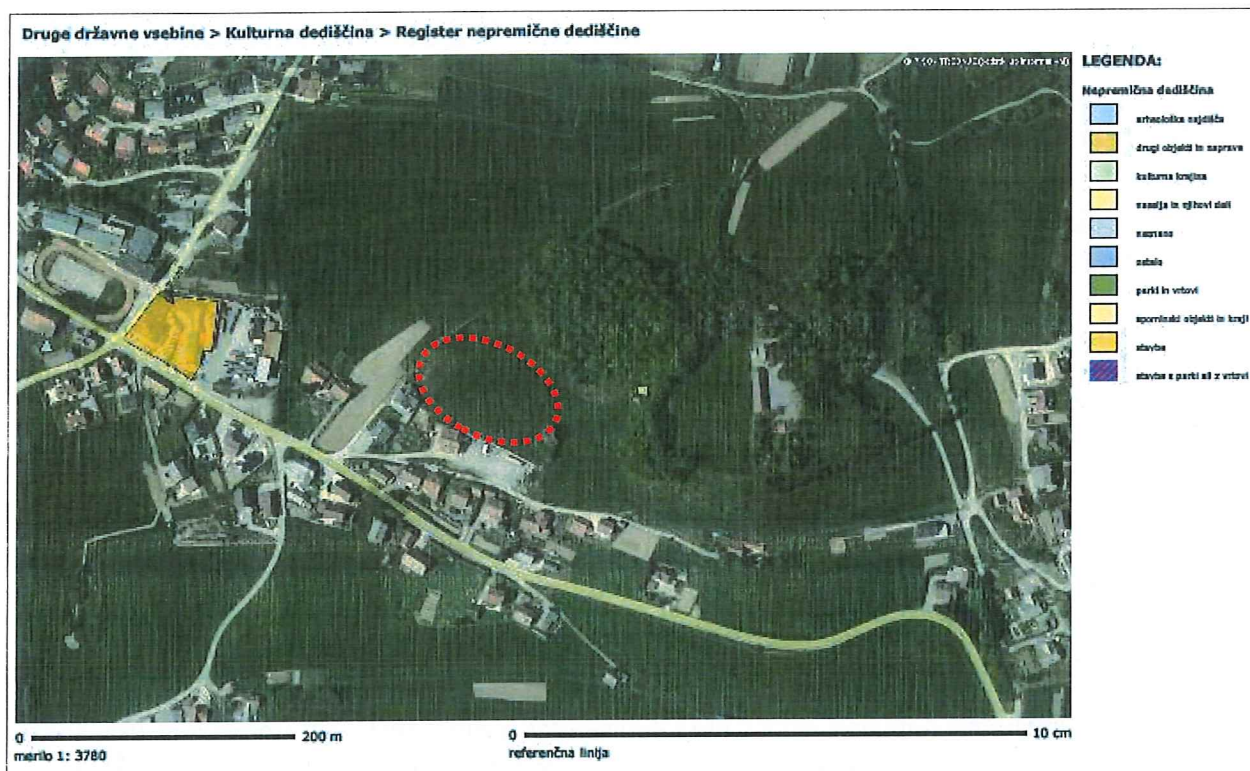
Območje OPPN ni infrastrukturno opremljeno. Vsa javna infrastruktura, kot je vodovod, elektrika in kanalizacija poteka ob regionalni cesti in javni poti. Ob južni strani območja OPPN poteka telekomunikacijsko omrežje.



Infrastrukturno omrežje z okvirnim območjem OPPN

OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine. V neposredni bližini OPPN je na njegovi severovzhodni strani, na obrobju manjšega gozdička spomenik NOB – memorialna dediščina. Območje OPPN ni na območju varstva narave.



Okvirno območje OPPN z lokacijo spomenika NOB

VARSTVO VODA

Območje OPPN ni na varovanem vodovarstvenem območju.

MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavna omejitev v prostoru je okoliško kmetijsko zemljišče, preko katerega ni dovoljena gradnja cest, ki bi napajale območje OPPN.

Motnje na območju OPPN so:

- neurejen priključek na regionalno cesto,
- degradiran prostor z izkopano gradbeno jamo, ki je nevarna za lastnike višje ležečega zemljišča zaradi padca in daje vtis neurejenega naselja,
- ozka javna pot, ki poteka južno od območja OPPN in s katere je možen dostop na območje OPPN,
- večja višinska razlika v terenu pri priključku območja OPPN na južno javno pot.

KVALITETE V PROSTORU

Območje OPPN ima več kvalitete, in sicer:

- ugodna lokacija glede na osončenost, prevetrenost in blagi naklon terena,

- kvalitetni pogledi na dolino na zahodu območja in na sam center naselja Veliki Gaber,
- bližina regionalne ceste in prometna dostopnost/povezava s centrom naselja ter občinskim središčem,
- neposredna bližina gozda in s tem direktni kontakt z naravo.

RAZLOGI ZA IZDELAVO OPPN

Pobudnika želita graditi stanovanjske hiše na lastnem zemljišču, izdelava projektne dokumentacije in gradnja ni možna brez izdelave in sprejetja OPPN, ki je podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

PREDMET IN ZASNOVA OPPN

Predmet OPPN je oblikovanje gradbenih parcel, določitev pogojev za oblikovanje in gradnjo novih stanovanjskih hiš ter za zunanjo ureditev skupaj z novo interno dostopno cesto.

Na območju celotnega OPPN se lahko oblikuje 12 novih gradbenih parcel, od tega na območju delnega OPPN, ki ga predlagata pobudnika pa 8 novih gradbenih parcel. Velikost gradbene parcele je od 550 m² do 700 m².

Dostop do novih gradbenih parcel je preko nove interne dostopne ceste, ki poteka v smeri vzhod – zahod, ob južni meji območja OPPN in se na jugovzhodu priključuje na obstoječo javno pot JP 925932. Na novo interno dostopno cesto se priključi nova zbirna stanovanjska cesta, ki poteka v smeri sever - jug, ki napaja nove gradbene parcele na območju delnega OPPN in ki se konča slepo.

Če se bi v OPN spremenila namenska raba prostora neposredno na poljski poti, ki poteka zahodno od območja OPPN in na pešpoti, ki poteka ob severni meji OPPN (sedaj je to kmetijsko zemljišče) bi se prometno omrežje lahko speljalo kot krožna pot, kar je bolj ekonomično in varno, predvsem za urgentna vozila (ambulantna in požarna vozila), smetarska vozila in vozila za pluzenje snega, kot pa slepi zaključki cest.

Na novih gradbenih parcelah se zgradijo samostojne stanovanjske hiše z možnostjo gradnje pomožnih objektov, kot so garaže, ute, drvarnice, bazeni ipd....Oblikovanje novih objektov sledi obstoječi pozidavi, na katero se neposredno navezuje nova pozidava. Objekti so lahko pritlični z vkopano kletjo in mansardo z večkapno streho. Naklon večkapne strehe je od 35° do 40°, kritina je pa lahko temno sive barve, s čem se sledi novejši obstoječi pozidavi.

PRAVNA PODLAGA ZA OPPN

Pri izdelavi OPPN se upošteva Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

TERMINSKI PLAN IZDELAVE OPPN

FAZA OPPN	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	NOSILEC NALOGE
POBUDA ZA OPPN	X													izdelovalec
SPREJEM POBUDE	X													Občina/župan
GEODETSKI NAČRT	X													pobudnik
IZHODIŠČA		X												izdelovalec
SKLEP			X											Občina/župan
SMERNICE			X	X										Izdelovalec, NUP
USKLAJEVANJE				X										Izdelovalec, NUP

*Pobuda za izdelavo OPPN za stanovanjsko gradnjo v Velikem Gabru – del EUP VG052
september, 2021 – Proplan, Ivanka Kraljić s.p.*

SMERNIC															
OSNUTEK					X										izdelovalec
PRIDOBIVANJE 1. MNENJA					X	X									izdelovalec
DOPOLNJEV OSNUJTEK							X								izdelovalec
OBJAVA JR								X							Občina
JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA								X	X						Občina izdelovalec
STALIŠČA DO PRIPOMB										X					izdelovalec
USKLAJEVANJE STALIŠČ										X					Občina izdelovalec
SPREJEM STALIŠČ										X					Občina/župan
PREDLOG											X				izdelovalec
PRIDOBIVANJE 2. MNENJA											X	X			izdelovalec
USKLAJEVANJE MNENJ												X			Izdelovalec, NUP
USKLAJEN PREDLOG													X		izdelovalec
SPREJEM NA OBČINSKEM SVETU													X*		Občina/OS
OBJAVA ODLOKA														X	Občina

* - roki, ki so vezani na obravnave občinskega sveta (OS), se prilagodijo časovnim terminom zasedanj OS

Pripravila:

Ivanka Kraljić univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.

KARTOGRAFSKI DEL:

- | | |
|---|-------|
| 1) IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE TREBNJE | |
| 2) GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:500 |
| 3) KATASTRSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:500 |
| 4) ZAZIDALNA SITUACIJA | 1:500 |