

**POBUDA
ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO GRADNJO
EUP TR323 OPPN**



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

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

SPLOŠNO

Pobudnik izdelave a občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo - EUP TR323 (v nadaljevanju OPPN) je lastnik parcele 1008/8, k.o. Medvedje selo. Območje OPPN je na severu mesta Trebnje, ob lokalni cesti proti naselju Zajčje selo, na območju gozdnih površin. Pobudnik želi oblikovati tri gradbene parcele za pozidavo s stanovanjskimi hišami.

Na podlagi občinskega prostorskega načrta občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14 in 49/16, v nadaljevanju OPN) je na območju obravnavane parcele in nekoliko širše predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Velikost OPPN je cca 0,3 ha.

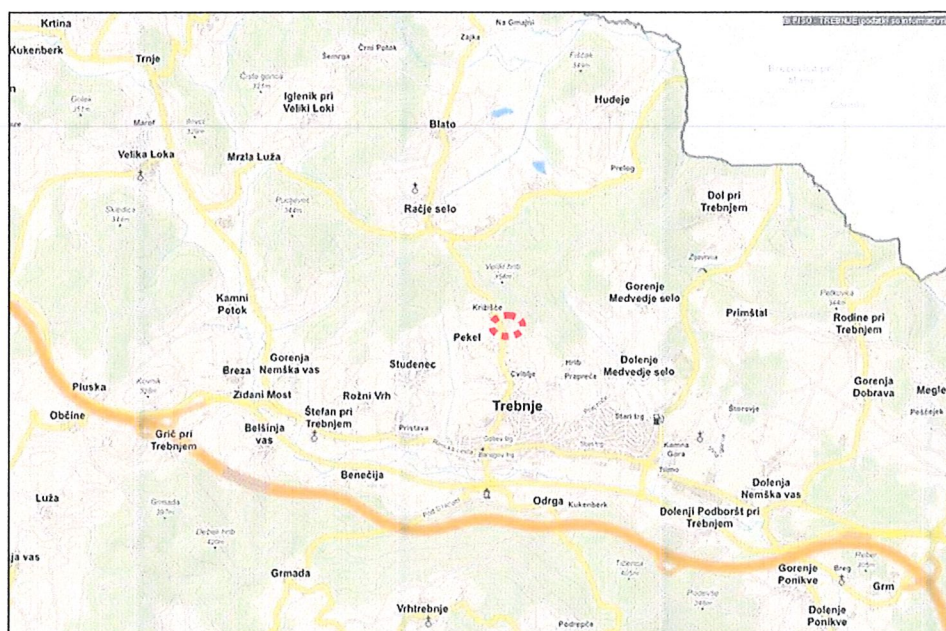
OBMOČJE OPPN

Območje OPPN je velikosti cca 0,3 ha in obsega parc. št. 1008/8, 1008/9, 1005/31, 1005/32, 1005/33 in 1005/34, vse k.o. Medvedje selo.

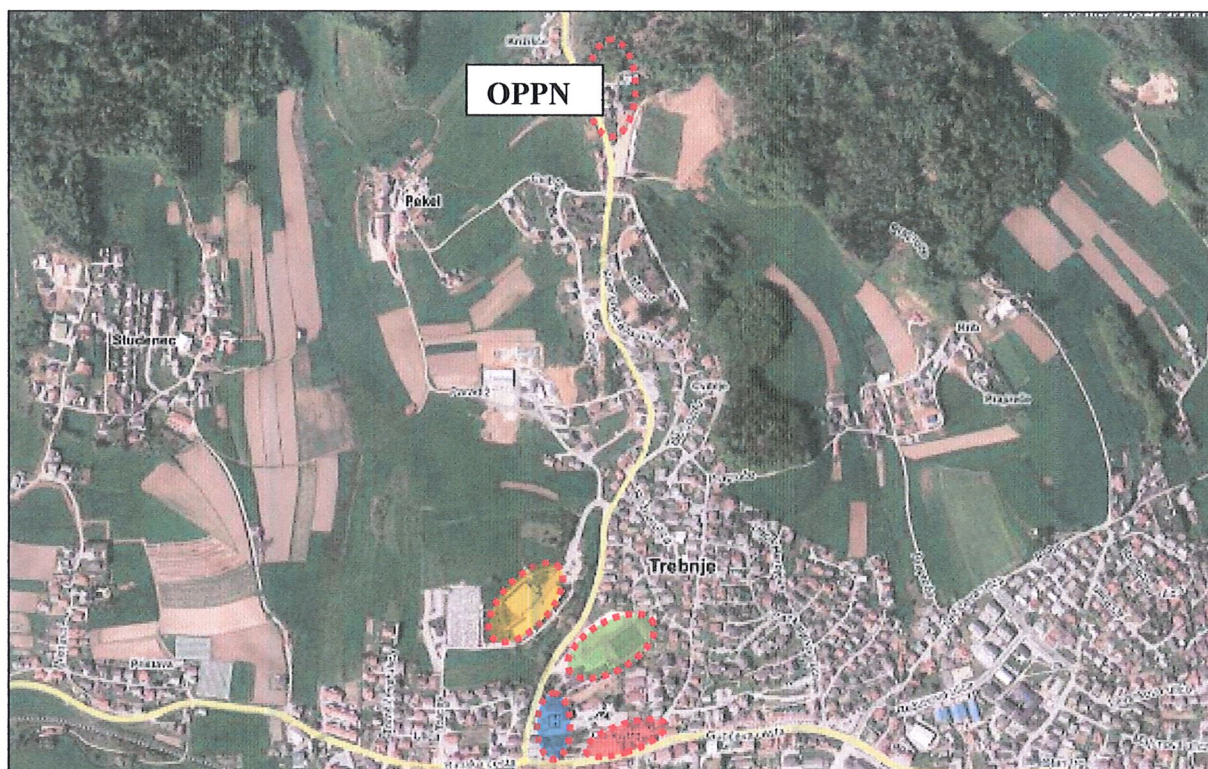
Na severu in vzhodu območje OPPN meji na gozdna zemljišča, na zahodu na lokalno cesto, na jugu na obstoječo stanovanjsko pozidavo.

LOKACIJA

Območje OPPN je v občini Trebnje, v severnem delu mesta Trebnje, ob lokalni cesti za Račje selo, v nadaljevanju obstoječe stanovanjske pozidave, ki je umeščena ob vzhodni strani lokalne ceste. Območje OPPN je v trikotnem prostoru med lokalno cesto za Račje selo, ki je za zahodu območja OPPN in gozdno potjo, ki je vzhodno od območja OPPN. Dostop do območja OPPN je z gozdne poti, ki se v južnem delu priključuje na lokalno cesto LC 425001 Trebnje – Račje selo. Lokacija je od centra Trebnjega in s tem od servisnih, storitvenih, zdravstvenih, izobraževalnih in rekreacijskih dejavnosti oddaljena cca 1,5 km.



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN



Območje OPPN v odnosu do centra mesta Trebnje
(rumeno – šola, zeleno – športna igrišča, modro – bolnica, rdeče – občina)

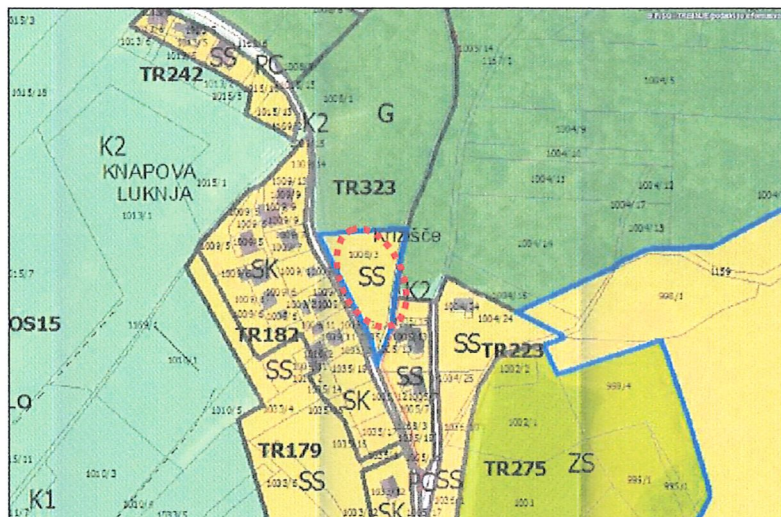


Ožja lokacija z okvirnim območjem OPPN

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 obrobju gozdnih površin, ki niso visoke kvalitete in na katerih se vrši posek dreves. Prevladujejo visoka drevesa listavcev. Teren je v blagem naklonu proti jugu (8%) in v občutnem naklonu proti zahodu (24%). Ob lokalni cesti na zahodu je visoka brežina, do največ 4 m višinske razlike.



Posekani gozd



Višinska razlika terena

OBSTOJEČA POZIDAVA

Na območju OPPN ni obstoječe pozidave. Na južni in jugovzhodni strani OPPN je novejša stanovanjska pozidava, obstoječa stanovanjska pozidava je tudi na zahodni strani, čez lokalno cesto, na nižjem terenu. Prevladujejo pritlične stanovanjske hiše, z delno vkopano kletjo in mansardo. Strehe so v glavnem dvokapnice, ki so v naklonu od 35° - 45°, kritina je opečna ali betonska od rdeče do temno sive, rjave ali rdeče barve. Najnovejša gradnja ima ravne strehe.



Stanovanjska pozidava na južni in jugovzhodni strani



Stanovanjska pozidava na zahodni strani

PROMETNA UREDITEV

Dostop na območje OPPN je preko gozdne poti z lokalne ceste LC 425001 Trebnje – Račje selo. Lokalna cesta poteka na zahodni strani območja urejanja, na nižjem terenu od območja OPPN. Cesta je asfaltirana za dvosmerni promet, širine 6,0 m z enostranskim hodnikom za pešce, ki je širok 1,5 m. Dostop od lokalne ceste do gozdne poti je širok 3,5 m in je asfaltiran v dolžini cca 30 m, do internega dvorišča obstoječe stanovanjske hiše. Priključek na lokalno cesto je pod kotom in v naklonu cca 10%. Gozdna pot je utrjena zemljana površina, široka cca 2,0 m, ki poteka na vzhodnem delu območja OPPN. Peš in kolesarski promet se odvija po cestišču.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Lokalna cesta



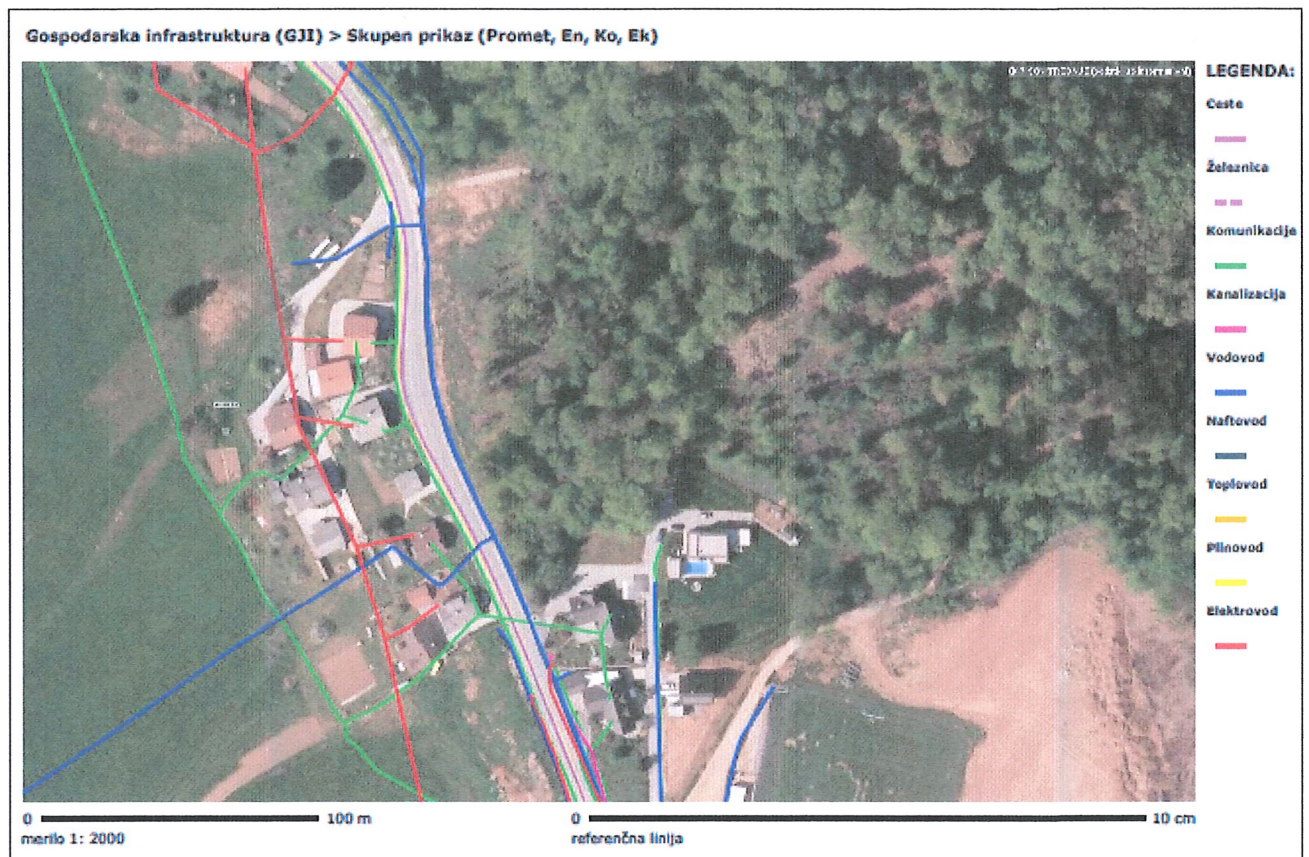
Gozdna pot



Prikluček na lokalno cesto

INFRASTRUKTURA

Območje OPPN ni infrastrukturno opremljeno. Vsa javna infrastruktura poteka po lokalni cesti in sicer: vodovod, elektrika, telekomunikacije in kanalizacija.

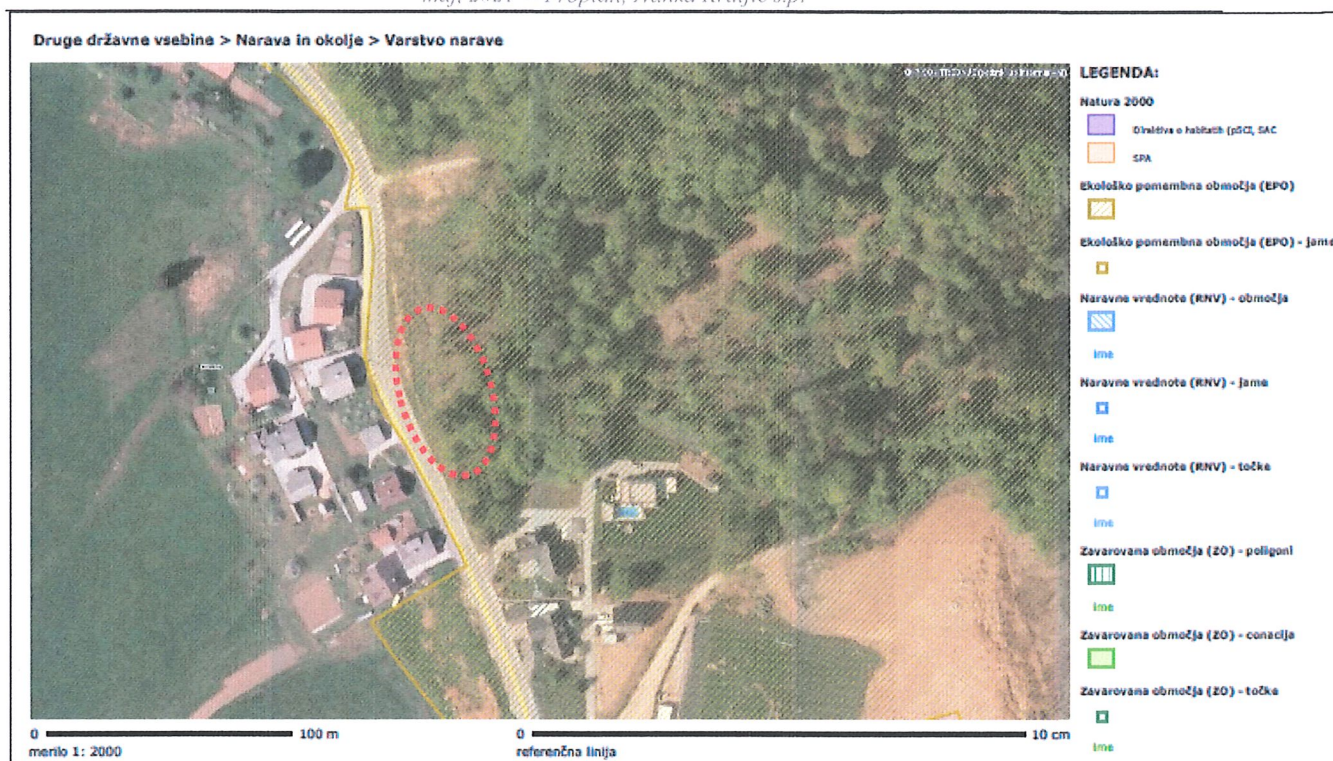


Infrastrukturno omrežje z okvirnim območjem OPPN

OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

Območje OPPN je na območju varstva narave in sicer na območju ekološko pomembnega območja (EPO) - Vejar.



Območje varstva narave z okvirnim območjem OPPN

VARSTVO VODA

Območje OPPN ni na varovanem vodovarstvenem območju.

MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavna omejitev v prostoru je meja gozdnega zemljišča, ki onemogoča širitev stavbnega zemljišča na sever in vzhod.

Motnje na območju OPPN so:

- gozd slabše kvalitete, ki ga je potrebno izkrčiti in s tem podraži gradnjo,
- teren, ki ima strm naklon proti zahodu in zahteva dodatna zemeljska dela,
- priključek na lokalno cesto, ki je pod kotom in zelo strm ter je nevaren za promet.

KVALITETE V PROSTORU

Območje OPPN ima več kvalitete, in sicer:

- najbolj zaznavni so pogledi na nižji teren in dolino na zahodni strani,
- neposredna bližina gozda in s tem direktni kontakt z naravo,
- bližina lokalne ceste in s tem prometna dostopnost,
- južna in zahodna orientacija parcel, s čem je območje dobro osončeno in prevetreno.

RAZLOGI ZA IZDELAVO OPPN

Pobudnik želi graditi stanovanjsko hišo 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 OPPN se oblikujejo tri nove gradbene parcele, velikosti od 650 m² do 770 m². Dostop do njih je preko nove interne dostopne ceste, ki poteka po trasi obstoječe gozdne poti na vzhodu območja OPPN. Del zemljišča za cesto in ureditev samih parcel se na vzhodni strani območja OPPN odkoplje in se nasuje na zahodno stran območja OPPN. Na ta način se pridobijo ravne terase za postavitve novih stanovanjskih hiš. Del zemljišča na skrajni zahodni strani se uredi kot brežina proti lokalni cesti.

Na novih gradbenih parcelah se zgradijo tri nove stanovanjske hiše. Višinski hiše lahko imajo vkopano klet, pritličje in mansardo z večkapno streho ali nadstropje z ravno streho, vendar je potrebno na vseh parcela imeti enako obliko streh. Zaradi strmega terena na zahodni strani je lahko vidna zahodna fasada kleti. V kolikor bi se gradile stavbe z večkapno streho, naklon streh in kritina naj bosta enotni na vseh treh parcelah in sicer, naklon od 38° do 42°, kritina pa v temnih odtenkih sive in rjave barve, tako kot pri obstoječih stavbah na južni strani območja OPPN.

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	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	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 SMERNIC				X										Izdelovalec, NUP
OSNUTEK					X									izdelovalec
PRIDOBIVANJE 1. MNENJA					X	X								izdelovalec
DOPOLNEN OSNUTEK							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

Pobuda za izdelavo OPPN za stanovanjsko gradnjo – EUP TR323
maj, 2021 – Proplan, Ivanka Kraljić s.p.

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) SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA | 1:500 |
| 5) ZAZIDALNA SITUACIJA | 1:500 |
| 6) ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE | 1:500 |

Občinski prostorski načrt (OPN - november 2018) > Namenska raba (kartografski del)

