

Upoštevanje temeljnih pravil in usmeritev
pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za
Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Vrhnika, oktober 2024



Upoštevanje PRS**23.člen**

1. Nove sestavine prostora so prilagojene obstoječi naravni in grajeni strukturi. Večina predvidenih objektov so velikostnega reda obstoječih. Namembnost je prilagojena pogojem OPN. Zasnova se prilagaja reliefu območja OPPN in omogoča zadostno osvetljenost, dobro orientacijo. Pozidava bo izpolnila obstoječo vrzel v prostoru.
2. Izkoriščenost zemljišča za gradnjo se prilagaja določilom OPN znotraj poselitvenih območij. Na zelene površine in javni odprt prostor ne bo imela vpliva.
3. Nova dostopna cesta bo vključevala hodnik za pešce oziroma kolesarje. Na njo bo navezana peš povezava do utrjenih javnih površin v osrednjem delu območja. Nove prometne površine se bodo navezovala na obstoječe. Najbližja regionalna cesta poteka 260m SZ od območja. Javni promet je obstoječ. Izrazitega javnega prostora ni. Najbližje upravno središče je 5,7km južno, Doborovo.
4. V osrednjem delu območja OPPN so predvidene utrjene javne površine. Izrazitega javnega prostora ni.
5. Območje je namenjeno turistični rabi. Struktura zemljišč za gradnjo je ustrezna.
6. Območje OPPN se ne nahaja v območju, ki ni ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč. Hidrantno omrežje bo zgrajeno hkrati z ostalo, potrebno infrastrukturo. Nova zanka bo potekala po trasi novih cestnih povezav. Za zagotavljanje zmanjšane vpliva pred delovanjem voda so predlagani zbiralniki deževnice in ponovna uporaba vode. Območje ni poplavno. V okolici ni objektov, ki bi lahko povzročali industrijske nesreče ipd.
7. Območje OPPN je proti severu povezano z naravo. Območje pozidave ne predstavlja nevarnosti za živali in rastline. Zelene površine z rastjem bodo v največji meri ohranjene.
8. Za ohranitev kulturne dediščine ni posebnih zahtev.
9. Naravna orientacija območja (jug, jugozahod) omogoča načrtovanje objektov v katerih bo potrebna raba energije za ogrevanje in hlajenje najmanjša možna. Spodbuja se učinkovita raba energije z uporabo obnovljivih virov energije.

26.člen

1. Območje OPPN je določeno v OPN. Negativnega vpliva na razvoj širšega območja ne bo. Turizem je ena od strateških panog širšega območja.
2. Pozidava in velikost posamezne gradbene parcele se po izkoriščenosti prilagaja obstoječemu vzorcu pozidave.
3. Stopnja pozidave ne bo presežena. Uporabijo se določila OPN.
4. Urbanistična zasnova se prilagaja naravni danosti območja – naklon, obstoječa GJI in možnost navezave na njo.

27.člen

V konkretnem primeru ne gre za prenovu naselja temveč za širitev z uvedbo turistične panoge. Območje je prazno.

28.člen

Izkoriščenost zemljišč za gradnjo je pogojena z določili OPN in jih ne presega.

32.člen**(1)**

1. Izkoriščenost zemljišč za gradnjo je pogojena z določili OPN in jih ne presega. Vsakodnevne storitve niso peš dostopne.

2. Odlok OPPN omogoča vnos sodobnih trendov arhitekturne in bivalne kulture – npr. zelene strehe, možnost večjih zasteklitev, uporaba materialov trajnostne gradnje ipd.

3. Tipologijo določa OPN – svojstveno oblikovanje. Na vzpostavitev mešane socialne strukture nimamo vpliva.

(2)

Območje OPPN se nahaja severno (5,7km) od središča Dobrovo. Dostopnost do zelenih površin = 5 minut peš. Večjih zaposlitvenih središč ni.

(3)

Osrednji del območja OPPN je namenjen javnim zelenim in utrjenim površinam. Drugih javnih površin v bližnji okolici ni.

(4)

Z gradnjo novih turističnih objektov se vpliv na osnovno oskrbo bistveno ne spremeni.

(5)

Dovoljene spremljajoče dejavnosti so bodo lahko formirale v skladu z določili OPN, v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj.

(6)

Vpliva na starostno skupino bivajočih v stavbah nimamo. Gradnja ni orientirana specifično na stavbe za starejše.

(7) in (8)

Gostota pozidave na območju OPPN je skladna z določili OPN tako, da vpliva na navedene dejavnosti ni pričakovati.

42., 44. in 45. člen

Nove cestne povezave se prilagajajo poteku obstoječih cest in reliefnim značilnostim območja. Na območju OPPN je poleg voznega, zagotovljen še hodnik za pešce in parkirišče. Peš povezava do utrjenih javnih površin je predvidena.

86. člen

Merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov so povzeta po OPN.

87.do 94. člen

Za vsako gradbeno parcelo je določena gradbena linija. Urbanistični kazalci so povzeti po OPN.

98. člen

Merila in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov so povzeta po OPN.

100. člen

Elaborat ekonomike bo pripravila Občina Brda.

Upoštevanje ZUrep-3**18.člen**

Pripravljalec je v vseh fazah sodeloval z občino in upošteval usmeritve in predloge glede oblikovanja OPPN. Občina bo za akt v obravnavi organizirala javni posvet.

19.člen

Celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna. Območje OPPN je določeno v OPN. V prvih mnenjih NUP ne navajajo posebnih omejitev ali varovanj.

19.člen

NUP niso navedli nestrinjanja z zasnovo.

21.člen

Dejavnosti, dopustne gradnje, oblikovanje, urbanistični kazalci, velikost je povzeta po OPN.

22. in 27.člen

Podoba, merilo in krajinski okvir so upoštevani. Reliefne značilnosti so upošteevane tako, da bodo posegi kar se da najmanjši. Zahtev glede varovanja narave in kulturne dediščine ni. Orientacija in naklon območja OPPN zagotavlja kakovostne poglede. Nova pozidava se smiselno navezuje na obstoječo tako oblikovno kot funkcionalno. Vzpostavi se stik z naseljem, ohranjajo se pomembne vedute. Zasnova bo predstavljala novo dominantno v prostoru.

Urbanistični kazalci so povzeti po OPN, raba BT.

30.člen

V osrednjem delu območja OPPN so predvidene zelene in utrjene javne površine. Do tja je predvidena peš povezava s parkirišča med gostinskim in počitniškimi objekti. Varna igra otrok, šport in preživljanje prostega časa je omogočeno. Reliefne značilnosti so upošteevane. Členitev grajene strukture je prilagojena okoliški pozidavi. Zeleni sistemi in grajene površine so povezani s peš potjo. S samo orientacijo bodo dosežene ugodne klimatske in življenjske razmere v naselju. Območje spada v III. stopnjo varovanja pred hrupom. Območje nima vpliva na življenjski prostor rastlin in živali. V širšem prostoru območje predstavlja nadaljevanje obstoječe pozidave.

34.člen

Predvidena nova GJI se navezuje na obstoječo. Usmeritve in mnenja upravljalcev GJI so dosledno upoštevana. Vsi vodi predvidene GJI so speljani v cestnem telesu oziroma po obstoječih trasah ali po robu zemljišč za gradnjo. Zadrževanje in ponovna uporaba padavinskih voda je predlagana. Izraba prostora za GJI je najmanjša možna.

Upoštevanje OPN

Vsi členi odloka OPPN se navezujejo na člene odloka OPN in jih v določenih točkah nadgradijo. Odstopanj od nadrejenih prostorskih aktov ni.

Območje OPPN

Območje je določeno z OPN Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12 – obv. razl., 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22).

Dostopnost območja

Cestni priključek je v naravi pripravljen. Dostop do območja OPPN je mogoč preko obstoječe, makadamske dostopne poti. Priključek bo izveden v skladu z zahtevami Občine Brda, ki so navedena v mnenju.