

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Nadrejeni prostorski akt je Občinski prostorski načrt občine Brda (OPN, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22).

Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora VKO-15 in KE-15. Območje se nahaja ob naselju Vrhovlje pri Kojškem.

Dejavnosti in posegi

Območje OPPN je po namenski rabi stavbno zemljišče.

Osnovna namenska raba je SK- površine podeželskega naselja. Za namensko rabo SK dopušča OPN široko paleto dejavnosti med drugim tudi eno in dvostanovanjske stavbe.

Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti: stanovanja, kmetije (stanovanje kmetije in kmetijska gospodarska poslopja), terciarne in kvartarne dejavnosti, proizvodne dejavnosti, ki po površini ne presegajo 250 m² in prekomerno ne vplivajo na okolje, locirane so lahko le v pritličju ali kleti objekta, (omejitev površine ne velja za spremembo namembnosti obstoječih objektov v proizvodne dejavnosti) ter šport in rekreacija.

Dopustne so naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- novogradnje objektov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 3 in 4 iz priloge k odloku,
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje, objekti in in naprave),
- vodnogospodarske ureditve.

Odmiki

Odmiki od parcelne meje naj na ulični strani sledijo obstoječi gradbeni liniji, če je ta enovita oz. razpoznavna. Odmiki od parcelne meje so ob ulici lahko večji od predpisanih v primeru rekonstrukcije ceste in nadomestne gradnje objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti. Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od parcelne meje zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.

Višine

Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka. Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.

Etažnost objektov je določena za posamezne vrste objektov v določbah za ureditvene enote. Objekti so lahko podkleteni z eno ali več kletnimi etažami. Na nagnjenem terenu je lahko celotna stranica ene kletne etaže vidna in lahko sega iz urejenega terena, vendar na tem delu etažna višina objekta ne sme

presegati treh polnih etaž, kar velja za ureditvene enote vj, v in e. Površina kleti je lahko večja od zazidane površine pritličja stavbe.

Oblikovanje

Za ureditveno enoto so določeni prostorski izvedbeni pogoji za izrabo in za urbanistično in arhitekturno oblikovanje. V predmetnem območju veljajo pogoji za ureditvene enote [e] - enodružinska zazidava (zazidava prostostojećih objektov manjšega merila) :

- (1) merila in pogoji za stanovanjske objekte:
 - faktor zazidanosti (FZ) do 0,3
 - velikost gradbene parcele je minimalno 450m².
 - odmiki:
 - praviloma min. 4m od meje gradbene parcele (velja za najbolj izpostavljeni del fasade), odmik 3m je dopusten za balkone in terase,
 - izjemoma je s soglasjem sosedu dopustna postavitev dveh stavb v niz (dvojček) na sosednjih gradbenih parcelah tako, da se objekta na eni stranici stikata,
 - klet:
 - odmik kleti od meje gradbene parcele mora biti min. 4m,
 - v indeks zazidanosti se klet ne šteje, če je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena,
 - etažnost in višina:
 - do K+P+1+M, kolenčni zid mansarde do 140cm
 - kletnih etaž je lahko več
 - na nagnjenem terenu je največja višina objekta, ki sega nad urejen teren, lahko največ tri etaže (vidni del objekta nad terenom je lahko visok P+1+M ali K+P+1),
 - streha: priporočljiv naklon 20-250.
 - kritina: neodsevna, odtenki opečno rdeče barve, korec ali drug material s sorodno drobno teksturo;
- (2) merila in pogoji za enostavne in nezahtevne objekte:
 - odmiki enostavnih oz. nezahtevnih objektov od javne površine (od RL) mora biti min 4m, od sosednje gradbene parcele praviloma min.2m, manjši odmik je izjemoma dopusten ob soglasju sosedu.
 - dopustna je postavitev enega enostavnega ali nezahtevnega objekta na gradbeni parceli do površine 30m² .

Promet

Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost.

Dovoz na gradbeno parcelo naj se prvenstveno zagotavlja iz lokalnih cest. Območja urejanja naj se na državne ceste priključujejo preko združenih prometnih priključkov – križišč, ki morajo zagotavljati predpisano varnost in tehnične zahteve.

Priključki na državne in lokalne ceste iz parcel, ki so ograjene, morajo biti izvedeni tako, da je možna zaustavitev vozila izven površine državne oz. lokalne ceste.

Priključevanje lokalnih na državne ceste ter izvajanje posegov ob državnih cestah ne sme ogroziti varnosti prometa in stabilnosti državnih cest.

Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na državno ali lokalno cesto, tako da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti. Meteorne vode iz lokalnih cest ali iz gradbenih parcel ne smejo biti odvajane v meteorno kanalizacijo državne ceste in ne smejo negativno vplivati na odtočne razmere na državni cesti.

V naseljih morajo biti objekti odmaknjeni od roba obstoječega vozišča toliko, da je možna kasnejša rekonstrukcija ceste in ureditev pločnika. Objekti ob lokalnih cestah morajo biti od roba vozišča odmaknjeni najmanj 2m, razen v območjih ohranjanja značilne vaške zazidave (etnološka dediščina), kjer se ohranja tradicionalna strnjenost zazidave.

Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču, izjemoma se parkirišča lahko zagotovijo na javnih površinah v dogovoru z občino, če objekt oz. gradbena parcela leži v območju ohranjanja značilne vaške zazidave (etnološke dediščine) in potrebnih parkirišč ni možno zagotoviti na gradbeni parceli ali lastnem zemljišču.

Komunalno opremljanje

Komunalne ureditve (vodovodno omrežje in naprave, kanalizacija – odvajanje in čiščenje fekalnih in meteornih vod) morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.

Med komunalno omrežje in naprave se štejejo tudi rastlinski čistilni sistemi.

Komunalno omrežje in naprave morajo biti vkopani v teren. Zemljišča tras podzemnih napeljav oz. vodov je potrebno po izvedbi napeljave sanirati tako, da se odstrani odvečni material, teren pa zatravi oz. zasadi s samoniklimi grmovnicami.

Nadzemne komunalne objekte je treba postavljati nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja (vaških trgih in glavnih vaških ulicah). Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani. Postavitve teh objektov v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine niso dopustne.

Trase in objekti obstoječe ter načrtovane komunalne infrastrukture so varovane površine. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo posamezni upravljavci infrastrukture oz. občina.

Energetska oprema

Energetske ureditve (električno omrežje in naprave) morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.

Nadzemne energetske objekte je treba postavljati nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja (vaških trgih in glavnih vaških ulicah). Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani. Postavitve teh objektov v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine niso dopustne. Prostozračni elektrovodi ne smejo potekati v smereh varovanih pogledov.

Trase in objekti obstoječe ter načrtovane energetske infrastrukture so varovane površine. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo posamezni upravljavci infrastrukture.

Pri načrtovanju javne razsvetljave je upoštevati zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste (npr. nočni metulji, netopirji). Uporabljeni naj bodo svetilna telesa, ki so v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Odpadki

Odjemna mesta s kontejnerji ali zabojniki v naseljih morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih lokacijah, imeti morajo utrjeno površino, tako da je omogočeno enostavno čiščenje.

Varstvo narave

Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili lastnosti, zaradi katerih so določena varovana območja narave (zavarovana območja, Natura območja, naravne vrednote, ekološko pomembna območja), niso dopustni.

Varstvo narave v Občini Brda je opredeljeno v Naravovarstvenih smernicah za pripravo OPN (ZRSVN OE Nova Gorica, oktober 2008), ki so priloga aktu.

Za vsak poseg na območjih in vplivnih območjih varovanih območij narave je potrebno pri pristojni službi za varstvo narave pridobiti naravovarstveno soglasje. Na območjih habitatov ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst je pri posegih v prostor potrebno zagotavljati pogoje za njihovo ohranitev

Kulturna dediščina

Za vse posege v kulturni spomenik ali vplivno območje spomenika, za posege v varstveno območje kulturne dediščine in za posege v registrirano nepremično dediščino je potrebno pri pristojni službi za varstvo kulturne dediščine pridobiti projektne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno projektno soglasje.

V primeru raziskav in odstranitve arheološke ostaline in v primeru raziskav in odstranitve spomenika ali registrirane nepremične dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje ministra.

Pri vseh posegih v zemeljske plasti, tudi izven registriranih arheoloških najdišč, je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/ investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS.

Evidenca spomenikov in območij kulturne dediščine je priloga k aktu. (5) Grafično so območja varovanj in omejitev razvidna iz prikaza stanja prostora k OPN.

Varstvo okolja

Meteorne vode z utrjenih površin v naseljih se morajo odvajati v ponikovalnice ali površinsko. Meteorne vode s parkirišč je potrebno odvajati preko lovilcev olj.

Vse objekte, ki imajo ali so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvod odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje. Na območjih, kjer gradnja javne kanalizacije ni predvidena, je dopustna potrebna gradnja manjših bioloških čistilnih naprav.

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.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji

OPN za to območje ne določa posebnih pogojev.

Prostorski izvedbeni pogoji za območja OPPN

Na območjih, za katera je predvidena izdelava OPPN, so do sprejetja le-teh dopustne naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov v okviru dopustnih dejavnosti namenske rabe območja,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namensko rabo območja,

– gradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih omrežij in naprav.
Posegi so dopustni pod pogojem, da ne bodo ovirali kasnejšega načrtovanja in da so skladni s predvidenimi ureditvami.