

Upoštevanje temeljnih pravil in usmeritev
pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP GL-150
(del stanovanjske soseske Tabor)

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, november 2023



Upoštevanje PRS

23.člen

1. Nove sestavine prostora so prilagojene obstoječi naravni in grajeni strukturi. Predvideni objekti so velikostnega reda obstoječih. Namembnost prav tako. 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 otroškega igrišča / razgledne točke, na najvišjem delu območja. Nove prometne površine se bodo navezovala na obstoječe. Javni promet je obstoječ – avtobusna postaja v oddaljenosti 105m (zračna linija) od območja OPPN. Pet minutna dostopnost je obstoječa. Javnega prostora ni. Najbližji javni prostor in navezava na rekreativne površine okrog Skirce (območje Gradu ob Tržaški cesti) je oddaljeno 10 minut hoje.
4. Naj najvišjem delu območja OPPN je predvideno otroško igrišče / razgledna točka. Najbližji javni prostor in navezava na rekreativne površine okrog Skirce (območje Gradu ob Tržaški cesti) je oddaljeno 10 minut hoje.
5. Območje je namenjeno stanovanjski rabi. Struktura zemljišč za gradnjo je ustrezna.
6. Območje OPPN se ne nahaja v območju, ki je ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč. Za ohranitev kulturne dediščine je investitor že izvedel predhodne arheološke raziskave. Hidrantno omrežje je obstoječe. Nova zanka se poveže z obstoječo na Zadružni poti. Za zagotavljanje zmanjšanega vpliva pred delovanjem voda so predpisani zbiralniki deževnice in ponovna uporaba vode v gospodinjstvu. 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 je investitor že izvedel predhodne arheološke raziskave.
9. Naravna orientacija območja (jug, jugovzhod) 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 predstavlja morfološko zaključeno enoto – vrzel v obstoječi pozidavi. Vpliva na razvoj celotnega območja ne bo.
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. 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 so peš dostopne oziroma so do njih urejene kolesarske in peš povezave.

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 – eno in dvostanovanjske stavbe. Na vzpostavitev mešane socialne strukture nimamo vpliva.

(2)

Območje OPPN neposredno meji na staro jedro Gornjega Logatca. Dostopnost do zelenih površin = 10 minut peš. Večjih zaposlitvenih središč ni.

(3)

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

(4)

Z gradnjo 9 hiš 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 tako majhna (9 objektov na 6510m²), da vpliva na navedene dejavnosti ni pričakovati.

42., 44. in 45. člen

Nove cestne povezave se prilagajajo poteku obstoječih cest in reliefnim značilnostim območja. Upoštevano je mnenje Občine Logatec glede ureditev posameznih delov prometne infrastrukture. Na območju OPPN je poleg voznega, zagotovljen še hodnik za pešce oziroma kolesarje. Peš povezava do otroškega igrišča / razgledne točke je predvidena. Postajališče javnega prometa je oddaljeno 105m zračne linije od območja OPPN – manj kot 5 minut hoje.

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 meja. 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 Logatec.

Upoštevanje ZUrep-2

17.člen

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

18.člen

Celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna. Območje OPPN predstavlja vrzel v obstoječi pozidavi. V prvih mnenjih NUP ne navajajo posebnih omejitev ali varovanj.

19.člen

NUP niso navedli nestrinjanja z zasnovo.

20.člen

Območje OPPN predstavlja vrzel v obstoječi pozidavi. Dejavnosti, dopustne gradnje, oblikovanje, urbanistični kazalci, velikost je povzeta po OPN.

21. in 26.člen

Podoba, merilo in krajinski okvir so upoštevani. Reliefne značilnosti so upošteevane tako, da bodo posegi kar se da najmanjši. Zahteve glede varovanja narave in kulturne dediščine so dosledno upošteevane. 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 ne predstavlja dominante v prostoru.

Urbanistični kazalci so povzeti po OPN, raba SSs.

29.člen

Na najvišjem delu območja OPPN je predvideno otroško igrišče / razgledna točka. Do tja je predvidena povezava z nove dovozne ceste do objektov. 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 vrzel v obstoječi pozidavi.

33.člen

Predvidena nova GJI se navezuje na obstoječo. Usmeritve in mnenja upravljalcev GJI so dosledno upošteevana. Vsi vodi predvidena GJI so speljani v cestnem telesu oziroma po obstoječih trasah. Zadrževanje in ponovna uporaba padavinskih voda je predpisana. Izraba prostora za GJI je najmanjša možna.

Upoštevanje OPN

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

Območje OPPN

Navedba razlogov za določitev območja OPPN:

- Zemljišče SZ od obravnavanega dela območja OPPN ni v lasti naročnika OPPN.

- Teren od mesta kjer je predvideno igrišče / razgledna točka pada proti severu. Urejevanje dostopnih poti do SZ dela, ki je izvzeto iz območja izdelave OPPN, ni smiselno. Izgradnja kanalizacijskega sistema z navezavo na predvidenega pa ni mogoča in jo bo v vsakem primeru potrebno načrtovati ločeno.
- Jugozahodni pas območja OPPN, ki je določen v OPN v naravi, z izjemo enega zemljišča, predstavlja funkcionalne in zelene površine obstoječih objektov.

PIP

Preglednica prostorskih izvedbenih pogojev je dodana v odlok.

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 Logatec, ki so navedena v mnenju.