

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97) in 29. člena statuta Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 34/95), je Občinski svet občine Vrhnika na 4. seji dne 1. 7. 1999 sprejel

ODLOK **o zazidalnem načrtu za del območja urejanja V 2S/2 Gabrče**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del območja urejanja V 2S/2 Gabrče, ki ga je izdelal Primis, d.d., Vrhnika, Tržaška cesta 23, pod številko projekta 6/99 v januarju 1999.

2. člen

Programska zasnova Idrijska je identična s funkcijo območja, ki jo določa ta zazidalni načrt.

3. člen

Prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev so izdelani v dveh variantah.

Izhodišče za varianto 1 je celostni strokovni pristop k oblikovanju obravnavanega prostora in je posodobljena sinteza prepoznavnih urbanističnih in arhitektonskih kvalitet širšega prostora.

Izhodišče za varianto 2 so idejne rešitve objektov, ki so jih predlagali in na njih vztrajali investitorji.

Varianti 1 in 2 sta osnovi za izdajo lokacijskega dovoljenja.

4. člen

Sestavni deli odloka so:

Tekstualni del:

- odlok,
- obrazložitev,
- soglasja,
- posebne strokovne podlage:
- idejna zasnova objektov (varianta 1, 2),
- študija vrtač,
- geološko poročilo,
- komunalna ureditev.

Grafični del:

- | | |
|--|----------|
| – izsek iz plana | 1: 5000, |
| – izsek iz programskih zasnov | 1:500, |
| – mapna kopija | 1:2880, |
| – geodetski in katastrski načrt | 1:500, |
| – idejna zasnova objektov (varianta 1, 2) | 1:200, |
| – zazidalna situacija: | |
| – pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja
ter numerični podatki (varianta 1, 2) | 1: 500, |
| – prometna ureditev (varianta 1, 2) | 1:500, |
| – komunalna ureditev | 1:500, |
| – parcelacijski načrt | 1: 500. |

II. MEJA OBMOČJA

5. člen

Meja območja urejanja poteka po obodu zazidalnega območja, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel v k.o. Vrhnika: 2854/18, 969/3, 965/2, 969/2, 969/6, 2854/39, 2854/40, 2854/41, 2854/38, 2854/37, 2854/44, 2854/43, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 756/2, 752, 980/2, 980/3, 980/4, 976/2, 980/1-del, 2854/36-del, 979-del, 751/1-del, 751/2-del, 981/1-del, 983-del, 749-del, 2854/31-del, 994/1-del, 2854/33-del, 976/1-del.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

6. člen

Območje, ki ga obravnava zazidalni načrt je stavbno zemljišče, predvideno za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti.

V skladu s spremembo programskih zasnov srednjeročnega družbenega plana Občine Vrhnika je opredeljeno za pozidavo z enodružinskimi stanovanjskimi objekti.

V stanovanjskih objektih so dovoljene nemoteče poslovne dejavnosti, oziroma dejavnosti, ki ne povzročajo hrupa ali povečanega prometa.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA

7. člen

Zazidalni načrt določa:

- obstoječe in nove parcele za pozidavo,
- pogoje za urbanistično oblikovanje območja,
- nove objekte (arhitektonsko oblikovanje),
- obstoječe objekte in dozidavo,
- urejanje terena in odprtega prostora,
- pogoje za prometno urejanje,
- pogoje za komunalno urejanje.

Zazidalni načrt je zasnovan na obstoječi parcelaciji, ki se deloma spreminja v območju rekonstrukcije vozišča na obstoječi cesti (razvidno iz grafičnih prilog).

Novi parceli sta predvideni na občinskem zemljišču in oblikovani v skladu z zazidalno situacijo.

Kraške vrtače je dopustno urejati za urbano rabo. Vrtača na zemljišču parcele št. 753/3 in usek na zemljišču parcele št. 969/3 se do ustrezne višine zasujeta po pogojih geološkega poročila, ki je sestavni del tega zazidalnega načrta.

Pri urejanju in oblikovanju odprtega prostora je potrebno upoštevati kraško značilnost območja; teren se mora oblikovati s kamnitimi škarpami, zelene površine naj se v večji meri zasajajo z avtohtono vegetacijo.

Novi objekti so zasnovani ob dostopni cesti. Njihova postavitve sledi heliotermični osi.

Objekti morajo biti odmaknjeni od ceste vsaj 5 m. Uvoz v garažo mora biti odmaknjen od pločnika najmanj 6 m.

Objekti so lahko odmaknjeni od parcelne meje manj kot 4 m, vendar ne manj kot 2,5 m, če je sosednji objekt oddaljen najmanj 6 m in dano soglasje lastnika mejne parcele.

V. POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

8. člen

Pri arhitektonskem oblikovanju objektov in drugih posegih je potrebno upoštevati merila in pogoje za posege v prostor. Te določajo grafični prikazi in podrobnejši opisi v tekstualnem delu tega zazidalnega načrta.

Kota pritličja je določena v zazidalni situaciji: numerični podatki (varianta št. 1, št. 2). Dovoljena toleranca je ± 30 cm.

Klet (varianta 1, 2) je lahko v celoti ali delno vkopana. Višina in oblika vkopa se prilagaja dovoljeni koti pritličja in konfiguraciji terena.

Pogoji oblikovanja objektov, varianta 1:

Osnovni tloris je pravokotnik, oblikovan v razmerju stranic 1: 1,4 oziroma $11 \times 14 \text{ m} \pm 2 \text{ m}$.

Dovoljeno je dograjevanje osnovnega tlorisa s funkcionalnimi površinami, ki po velikosti in obliki ohranjajo tlorisno zasnovo pravokotnika. Intenzivnost izrabe ne sme presegati razmerja 40% pozidanega nasproti 60% nepozidanega zemljišča.

Višina vseh objektov je K+P+M Višina strehe ob kapu je min 2,25m. Kolenčni zid je 80 cm.

Streha nad osnovnim objektom je simetrična dvokapnica. Priključne strehe so lahko simetrične dvokapnice ali enokapnice.

Dovoljeni naklon strešin je 38 do 42 stopinj. Kritina mora biti enotna. Možen je opečni ali betonski zareznik opečne barve.

Notranji prostori se lahko odpirajo navzven s steklenimi stenami – panoramske stene, zimski vrtovi... Polne fasade so obdelane v zaglajenem ometu.

Pogoji oblikovanja, varianta 2:

Oblika in velikosti posameznih tlorisov so določene v grafičnem delu.

Tini ali erkerji morajo biti oblikovani pravokotno.

Višinski gabarit je K+P+M in K+P+N. Dovoljena višina kolenčnega zidu je največ 120 cm pri objektih z oznako 2,3,6,9 in največ 80 cm pri objektih z oznako 1,4,5,7.

Streha nad osnovnim tlorisom je simetrična dvokapnica s čopi. Priključne strehe so lahko navadne dvokapnice ali enokapnice.

Dovoljeni naklon strešin je 35 do 42 stopinj. Kritina mora biti enotna. Možen je opečni ali betonski zareznik opečne barve.

Fasade so obdelane v zaglajenem ometu.

Vsa okna so pravokotna. Dopustna so tudi okrogla okna z največjim premerom 80 cm.

VI. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

9. člen

Promet

Območje urejanja se navezuje na obstoječo cesto. Za potrebe novega naselja se cesta rekonstruira do območja priključkov na R 409. Priključka v km 2,40 in km 2,68 se s tem dokumentom ne urejata.

Rekonstrukcija ceste predvideva naslednje elemente in širino:

- vozišče 4,0 m (2 x 2,0 m)
- obojestranski enosmerni pločnik 2,6 m (2 x 1,3 m)
- bankina, berma 1,0 m (2 x 0,5 m)

Pločnik je ločen od vozišča z višino (nivojsko).

Površine so asfaltirane in zaključene z robniki. V območju uvoza so robniki poglobljeni.

Bankine so odklonjene od vozišča, utrjene in urejene. Brežine so nizke, z naklonom 2 : 3 in zelene.

Odvodnjavanje meteorne vode je speljano preko cestnih požiralnikov s peskolovi v okoliške travne površine in ponikovalnico.

Križišča in priključki: priključki novih objektov se izvedejo v skladu z zazidalno situacijo – prometna ureditev.

Parkirne površine se morajo urediti na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta.

10. člen

Skupni pogoji za komunalno in energetska urejanje:

Vsi obstoječi in novi objekti, ki jih obravnava ta zazidalni načrt se morajo priključiti na javna komunalna in energetska omrežja za: oskrbo z vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo z električno energijo, javno razsvetlavo in telekomunikacijsko omrežje.

Vse priključke, ki potekajo izven ureditvenega območja tega zazidalnega načrta je potrebno izvajati v skladu s pogoji upravljalcev in po posebni dokumentaciji.

Primarno in sekundarno komunalno omrežje poteka praviloma v cestnem telesu ali ob njem.

Dovoljene so spremembe tras posameznih komunalnih vodov v primeru ustrežnejše tehnične rešitve in v skladu z načrtovano ureditvijo sosednjih območij.

Vsi obstoječi komunalni in energetska vodi se uredijo v skladu s pogoji tega zazidalnega načrta.

11. člen

Vodovodno omrežje

V območju urejanja se zgradi ustrezno vodovodno omrežje s požarno varnostjo.

Priključek na obstoječe omrežje poteka izven območja urejanja in se ureja s posebno dokumentacijo.

12. člen

Kanalizacija

V območju urejanja se zgradi sanitarna kanalizacija.

Priključek na obstoječe omrežje, ki poteka v Idrijski cesti (A kanal), se ureja s posebno dokumentacijo na podlagi idejnega projekta, ki je sestavni del tega zazidalnega načrta.

13. člen

Električno omrežje

V območju urejanja se zgradi ustrezno NN omrežje. Za izgradnjo omrežja je potrebno na osnovi podatkov o pričakovanih priključnih močeh izdelati ustrezen idejni projekt oziroma PZI.

Priključek na obstoječe omrežje poteka izven območja urejanja in se ureja s posebno dokumentacijo.

14. člen

Javna razsvetljava

Za razsvetlavo je potrebno zgraditi napeljavo javne razsvetljave z novim odjemnim mestom moči 3 x 35A.

Odjemno mesto je potrebno s posebno dokumentacijo postaviti na območje, ki omogoča osvetlitev tudi starega dela Gabrč.

Pri izgradnji javne razsvetljave je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- svetilke (Roma 1x70 W) višine 7 m, na razdalji do 60 m,
- kable (PP 00 4x 16 mm²) v zaščitnih ceveh PVC (Φ 110),
- vmesne jaške (Φ 35 cm z LTŽ pokrovi 25 x 35 cm).

15. člen

Telekomunikacijsko omrežje

V območju urejanja se izvede telefonsko omrežje s priključki do objektov. Omrežje se naveže na obstoječe TK omrežje.

Pri izgradnji omrežja je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- upoštevajo se trase obstoječega TK omrežja,
- pri posegu v prostor, kjer je TK omrežje zgrajeno je potrebno predhodno pridobiti soglasje Telekom Slovenije, PE Ljubljana, investicijsko tehnična služba,
- eventualno potrebno zaščito ali prestavitev obstoječega TK omrežja nosi investitor gradnje na določenem območju,
- projekt priključitve na TK omrežje izdelava usposobljena in registrirana projektantska organizacija po predhodni pridobitvi projektne naloge, ki jo izda Telekom Slovenije, PE Ljubljana. Stroške izdelave projekta TK omrežja nosi investitor gradnje na določenem območju.

16. člen

Ogrevanje

V objektih se predvidijo individualna kurišča na trda ali tekoča goriva.

Kurilno olje je treba shranjevati v kovinskih ali plastičnih cisternah, ki so postavljene v ustrezne betonske kesone (oziroma v same stanovanjske objekte). Betonski kesoni morajo biti oljetesni in sposobni sprejeti vse možno razlito gorivo. Prostor, kjer se gorivo pretaka, mora biti utrjen, meteorno vodo s te površine je treba speljati v ponikovalnico preko usedalnika, ki je opremljen z lovilec olja.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA IN DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO ZAZIDALNEGA NAČRTA

17. člen

Požarna varnost

Za zagotavljanje varnosti pred požarom se mora zgraditi ustrezno hidrantno omrežje. V območju urejanja je predvideno 9 nadzemnih hidrantov. Do vseh objektov je možen dostop po obstoječi cesti. Reševanje ljudi in premoženja omogočajo okoliške proste površine.

18. člen

Varstvo voda

Vse površinske vode, ki pritekajo na območje urejanja in ga prečkajo je potrebno urediti tako, da bodo vsi stanovanjski in drugi objekti varni pred 100-letnimi poplavnimi vodami. Tako zbrane vode je potrebno speljati do naravnega recipienta, ki je sposoben te vode sprejeti brez škode za dolvodne obrežne lastnike ali v ustrezne ponikovalnice.

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijo za odpadno vodo.

Na območju varstvenih pasov mora biti kanalizacija grajena vodotesno.

Vse meteorne vode iz utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko maščobnikov v meteorno kanalizacijo ali ponikovalnico.

Meteorne vode z zelenih ali gozdnih površin in s streh morajo biti speljane v ponikovalnice oziroma v naravne sprejemnike.

Uporabniki prostora, ki na svojem zemljišču izvajajo manipulacijo oziroma skladiščijo nevarne snovi (goriva, olja, kemikalije) lahko to opravljajo le v pokritih prostorih. Manipulacijske površine morajo biti urejene tako, da se ob eventualnem razlitju snovi ta v celoti prestreže.

Odlaganje trdih odpadkov mora biti organizirano z zabojniki in odvozom na javno odlagališče.

19. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine

Na obravnavanem območju je potrebno v celoti ohraniti kamnite oporne zidove nekdanje glavne cestne povezave ter kamnite miljnike.

Vsi večji posegi v zemeljske plasti morajo potekati pod arheološkim nadzorom.

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

20. člen

Gradnjo objektov bodo investitorji izvajali v različnih časovnih etapah.

V smiselno zaključenih etapah je potrebno realizirati tudi cestno, komunalno in energetska omrežje.

V prvi etapi se uporablja obstoječa cestna povezava.

Zemljišča, ki se ne realizirajo v zaključeni etapi obdržijo dosedanje namembnost in način gospodarjenja.

IX. OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Investitorji in izvajalci so dolžni:

- predvideti in izvesti vse ukrepe za varovanje okolja,
- izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite,
- izvesti infrastrukturno omrežje in priključke v smiselno zaključenih etapah oziroma sočasno z gradnjo objektov,
- urediti okolico in skupne zelene površine.

Investitorji morajo najkasneje v enem letu po pridobitvi lokacijskega in gradbenega dovoljenja pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje za izvedbo vodov komunalne infrastrukture kot navezave na vodo, ki potekajo izven območja zazidalnega načrta oziroma za izvedbo kanalizacijskega omrežja z malo čistilno napravo.

X. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora in na sedežu krajevne skupnosti.

23. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

24. člen

Ta odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem listu RS.

Št. 14/1- 352-05/97

Vrhnika, dne 7. julija 1999.

Župan
Občine Vrhnika
Vinko Tomšič l. r.