

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 20. člena statuta Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 99/99) je Občinski svet Občine Vrhnika na 21.seji dne 13.12.2001sprejel

ODLOK

o zazidalnem načrtu za del območja urejanja V 2S/2 Gabrče 2 na Vrhniki

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Gabrče 2 za del območja urejanja V 2S/2, ki ga je izdelal Primis Vrhnika d.d., pod številko 5/01 v januarju 2001 in na podlagi javne razgrnitve ter javne obravnave dopolnil v avgustu 2001.

2. člen

Vsebina tega zazidalnega načrta temelji na programski zasnovi za območje zazidalnega načrta Gabrče 2 (Uradne objave glasila Naš časopis, leto XXVIII, št. 274, 2.7.2001).

3. člen

Vsebina zazidalnega načrta:

1. Besedni del:

- odlok
- obrazložitev
- soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti

2. Grafični del:

- izsek iz plana 1:5000
- izsek iz programske zasnove 1:2000
- izsek iz PUP V2 1:2500
- kopija katastrskega načrta 1:2880, 1:1000
- geodetski in katastrski načrt 1:500
- zazidalna situacija 1:500
- urbanistični in arhitektonski pogoji 1:500
- zasnova prometne ureditve 1:500
- zasnova komunalne in energetske ureditve 1:500
- komunalni in energetski priključki izven območja ZN 1:500
- načrt gradbenih parcel 1:500

II. MEJE IN VPLIVI OBMOČJA OBDELAVE

4. člen

Območje obdelave se nahaja v katastrski občini Vrhnika. Meja območja urejanja poteka iz izhodiščne točke na SZ vogalu v smeri urinega kazalca po severni meji ceste s parc. št. 2858/2, nato se obrne proti JV in poteka po zunanji meji cest s parc. št. 2883/9 in 2854/36, nakar se obrne proti JZ in poteka po meji med zemljiščem parc. št. 748, 2867/2, 749, 750/2, 751/2, 751/1, 756/1 2854/18 in regionalno cesto s parc. št. 767, nato se zalomi proti SZ in poteka po mejah parc. št. 2854/18, 969/3 in 965/1, nakar se obrne proti S in poteka po mejah parc. št. 965/1, 969/4 in 969/1 ter se po prečkanju parc. št. 972/1 in 972/2 zaključi v izhodiščni točki.

Znotraj tega območja se nahaja območje ZN za del območja urejanja V 2S/2 Gabrče (Ur. list RS, št. 60/99), ki je izvzeto iz urejanja s tem zazidalnim načrtom, razen v delu, ki se nanaša na zasnovo prometne ureditve, zasnovo komunalne in energetske ureditve ter komunalne in energetske priključke na obstoječe vode, ki se nahajajo izven območja urejanja.

Velikost območja urejanja z ZN Gabrče 2 meri 6,5 ha.

Velikost območja ZN Gabrče in ZN Gabrče 2 meri 8,5 ha.

Območje urejanja se zaradi predvidene razširitve obstoječe zbirne ceste proti SV po potrebi razširi še na zemljišča parcel k.o. Vrhnika, št.: 994/1, 2854/31, 994/3, 994/4, 997/6, 997/3, 997/4, 991/2, 991/1.

Potek komunalnih in energetskih priključkov izven območja urejanja je predviden po zemljišču parc. št.:

- vodovod: 2858/2

TK kanalizacija: 994/4, 994/3, 2854/31, 2854/32, 2854/20, 2854/42, 2858/2

- sanitarna kanalizacija: 1098, 1100/2, 1101, 1094, 2866/4, 1062, 1064, 1070/1, 1053/3, 1053/2, 1052, 1049/3, 1050/1, 2890/1, 1619/1, 1613/4, 1612/1, 1613/1, 1045/4

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

5. člen

Površina, ki jo obravnava zazidalni načrt, je stavbno zemljišče in deloma 2. območje kmetijskih zemljišč, predvidena za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti na podlagi urejanja s prostorskim izvedbenim načrtom.

V skladu s programsko zasnovo za območje zazidalnega načrta Gabrče 2 je opredeljena za pozidavo z 22 stanovanjskimi objekti, ki so individualni enodružinski do največ dvostanovanjski. Dvostanovanjski so lahko, če je možno na pripadajoči parceli, brez večjih posegov v konfiguracijo terena, zagotoviti zadostno število parkirnih mest (min. 2 PM na stanovanje).

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

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA

6. člen

Zazidalni načrt določa pogoje za:

- urbanistično oblikovanje območja
- arhitektonsko oblikovanje objektov
- urejanje terena in odprtega prostora
- prometno urejanje
- komunalno urejanje
- energetska urejanje

Zazidalni načrt je zasnovan na obstoječi parcelaciji, ki se deloma spreminja le v območju razširitve obstoječe ceste.

Novi objekti so locirani ob dostopnih cestah in prilagojeni konfiguraciji terena, ki je kraški z vrtačami. Predvidena pozidava je v vsebinskem in oblikovnem smislu zasnovana kot zaključena urbana celota z redko pozidavo na ohranjenem in prevladujočem terenu oziroma krajini. Odmiki objektov od ceste in parcelnih mej so prikazani v grafični prilogi.

V. POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

7. člen

Pri arhitektonskem oblikovanju objektov in drugih posegih se upoštevajo merila in pogoje za posege v prostor iz grafičnega in tekstualnega dela tega zazidalnega načrta.

Objekti so zasnovani iz osnovnega objekta in območij dopustnih razširitev osnovnega objekta. Pogoji za velikost in oblikovanje objektov:

1. Osnovni objekt:

Osnovni objekt ima tloris v obliki podolgovatega pravokotnika širine 9 m s toleranco +1m-2m in dolžine 14m s toleranco +1m-2,5m

Objekti z oznako 8, 12, 13 in 19 imajo širino 9m s toleranco -2m.

Odmiki so razvidni iz grafične priloge z urbanističnimi in arhitektonskimi pogoji.

Višinski gabarit je max. K+P+M, z izjemo objekta 7, ki ima višinski gabarit K2+K1+P+M.

Kleti so neobvezne, razen v primerih, ko se morajo izvesti zaradi konfiguracije terena. Kleti so v celoti ali delno vkopane. Globina in oblika vkopa se prilagaja dovoljenim kotam tlaka etaž in obliki naravnega terena. Objekt 6 nima iz terena vidne kleti.

Višina kolenčnega zidu v mansardi je 1,0m s toleranco +-20cm.

Višina najvišjega dela fasade posameznega objekta (z izjemo objekta 7) od tal do kapne lege ne sme presegati 6,5m.

Dovoljene so medetaže in visoka pritličja, če sledijo naravni obliki terena. Medetažni objekti morajo imeti enovito streho brez višinskih zamikov.

Kote tlakov pritličja ali kleti posameznih objektov so podane v grafični prilogi z urbanističnimi in arhitektonskimi pogoji. Navedene so kote tistih etaž, v katerih so predvidene garaže oziroma do katerih je urejen dovoz z zbirne ali dostopne ceste.

Toleranca pri teh kotah je +-0,5m z namenom smiselne prilagoditve raščnemu terenu.

V primeru, da je objekt visoko pritličen ali medetažen, je toleranca +-1,5m ob pogoju, da ni presežena max. višina fasade 6,5m.

Streha je simetrična dvokapnica s slemenom v smeri daljše stranice, naklonom od 38 do 42 stopinj. Kritina je opečna ali reliefna betonska opečne barve.

Vhodi in dovozi so z dostopne ceste na obcestni ali bočni fasadi, kot je prikazano v grafični prilogi.

2. Razširitve osnovnega objekta:

Razširitve osnovnega objekta so dovoljene na za to grafično prikazanih območjih:

- območje dopustne razširitve ob vzdolžni fasadi: od K do K+P+M, širine do 3,5m in dolžine do 1/2 dolžine osnovnega objekta; streha je ali enokapna ali podaljšana strešina osnovne strehe ali simetrična dvokapnica s pravokotnim slemenom na glavno sleme
- območje dopustne razširitve ob krajši fasadi: od K do K+P, širine do 3,5m in dolžine do celotne širine osnovnega objekta; streha je poljubna, oblikovno usklajena z ostalim objektom
- območje dopustne izvedbe osnega rizalita: višinsko usklajen z višino osnovnega objekta, širine do 2m, dolžine do 1/3 dolžine osnovnega objekta; streha ali podaljšana strešina osnovne strehe ali dvokapna streha s pravokotnim slemenom na glavno sleme
- prizidana dvojna garaža:
 - tloris: 6,0m x 6m (pri objektih 7, 8, 13, 19 in 22)
 - 7,5m x 6m (pri objektu 11)
- višinski gabarit: K2 (pri objektu 7)
 - K (pri objektu 22)
 - K+P (pri objektih 13 in 14)
 - P (pri objektih 8 in 11)
- izvedba: ali polno zidana ali nadstrešnica

3. Oblikovalski pogoji za objekt kot celoto:

- notranji prostori se lahko odpirajo navzven s steklenimi vrati
- dovoljene so izvedbe zimskih vrtov
- okna so načeloma pokončni pravokotniki, simetrično razporejeni po fasadi
- fasade so obdelane z zaglajenim ometom in pleskane s tonirano belo ali nežnimi pastelnimi barvami

Pri urejanju in oblikovanju odprtega prostora je potrebno upoštevati kraško značilnost območja. Dno vrtač se ne sme zasipati; teren se načeloma oblikuje z brežinami. Podporni zidovi se smejo izvesti le, kjer so neobhodno potrebni (neposredna okolica objektov). Visoki so lahko maksimalno 1,2m. Vidna površina podpornih zidov mora biti iz naravnega kamna. Zelene površine naj se pretežno zasajajo z avtohtono vegetacijo.

Ograje med parcelami niso priporočljive. Če so neobhodno potrebne, so lahko le iz žičnega pletiva, obraslega z živico, vendar ne smejo sekati dna vrtač.

VI. POGOJI ZA PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREDITEV

8. člen

Zasnova prometne, komunalne in energetske ureditve se navezuje na predvideno zasnovo na območju ZN Gabrče in z njo dopolnjuje v smiselno celoto. Namenjena je napajanju predvidenih (z ZN Gabrče in ZN Gabrče 2) in obstoječih objektov.

9. člen

PROMET:

Območje urejanja se navezuje na obstoječo zbirno cesto (cesta 1 in cesta 2), ki se razširi in opremi z obojestranskim hodnikom za pešce.

Rekonstrukcija ceste 1 in ceste 2 predvideva naslednje elemente:

- vozišče 5,5 m (2 x 2,75 m)
- obojestranski hodnik za pešce 2,6 m (2 x 1,30 m)
- bankina 1,0 m (2 x 0,50 m)

Za dostope k objektom izven območja zbirmih cest se zgradijo nove dostopne ceste (cesta 3, cesta 4, cesta 5 in dostop 6) z naslednjimi elementi:

- cesta 3, cesta 4, cesta 5:
 - vozišče 4,0 m (2 x 2,00 m)
 - bankina 1,0 m (2 x 0,50 m)
- obračališče
- dostop 6:
 - vozišče 4,0 m (2 x 2,00 m)
 - bankina 0,5 m

Hodniki za pešce so nivojsko ločeni od vozišča (višji od vozišča). Površine vozišča in hodnikov so asfaltirane in zaključene z robniki. Na območjih uvozov so robniki poglobljeni.

Bankine so odklonjene od vozišča, utrjene in urejene.

Odvodnjavanje meteorne vode je speljano preko cestnih požiralnikov s peskolovi v ponikovalnice.

Križišča, obračališča in priključki novih objektov se izvedejo v skladu z zasnovo prometne ureditve in veljavnimi tehničnimi normativi.

Posamezni objekti morajo imeti zagotovljene parkirne površine na lastnem funkcionalnem zemljišču (min. 2PM na stanovanje).

10. člen

Skupni pogoji za komunalno in energetska urejanje:

- vsi obstoječi objekti ter predvideni z ZN Gabrče in ZN Gabrče 2, se morajo priključiti na javna komunalna in energetska omrežja za: oskrbo z vodo, odvajanje sanitarnih odpadnih voda, oskrbo z električno energijo, javno razsvetlavo in telekomunikacijsko omrežje
- komunalni in energetska vodi javnih omrežij praviloma potekajo v cestnem telesu ali tik ob njem
- komunalni in energetska vodi se uredijo v skladu s pogoji tega zazidalnega načrta

V primeru ustrežnejše tehnične rešitve in če je le-ta usklajena z načrtovano ureditvijo sosednjih območij so dovoljene spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov.

11. člen

VODOVODNO OMREŽJE:

Za območje severno od Tržaške ceste je predvideno napajanje iz vodohrana visoke cone Grilcev grič, ki se nahaja na nadmorski višini 390 m. Za oskrbo obravnavanega območja s pitno in požarno vodo se:

- rekonstruira obstoječi javni vodovod od jaška 1 v križišču pri Križmanu do jaška 2 v križišču Notranjske ceste z ulico Gabrče, tako da se cevovod PE 90 nadomesti s cevovodom PE 110
- od jaška 1 dalje pod zbirmima in dostopnimi cestami zgradi novo sekundarno omrežje PE 110

- ob rekonstruiranem in novem vodovodu namestijo nadzemni hidranti na medsebojni razdalji od 70 m do 80 m

Obstoječi vodovodni priključki se ukinejo.

12. člen

SANITARNA KANALIZACIJA:

Za zbiranje sanitarnih odpadnih vod se:

- na območju urejanja zgradi vodotesna kanalizacija iz PVC cevi fi 250 mm; kanalizacija se izvede pod zbirnima in dostopnima cestama v dveh krakih
- izven območja ZN zgradi priključek do obstoječega A kanala pod Idrijsko cesto.

13. člen

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Predvideni objekti na območju ZN se bodo napajali iz jamborske transformatorske postaje TP Vrhnika - Idrijska 20/0.4 kV preko dveh novih nizkonapetostnih podzemnih vodov v zaščitnih kabljih. Prostožračni sredjenapetostni vod, ki napaja TP, se prestavi ob obstoječo zbirno cesto in izvede podzemno v zaščitnem kablu.

Obstoječi prostožračni nizkonapetostni vodi se ukinejo.

Odmik predvidenih objektov od tras položenih zemljskih kablov mora znašati minimalno 1,0 m. Objekti se bodo na elektroenergetsko omrežje priključevali z zemeljskimi kablji, položenimi direktno v zemljo oziroma uvlečenimi v zaščitne cevi pri križanju s komunalnimi vodi, voznimi površinami in dvorišči. Globina vkopa elektroenergetskih kablov znaša 0,8 m do 1,0 m.

14. člen

JAVNA RAZSVETLJAVA:

Za razsvetljava javnih površin se izvede napajalno omrežje v zemeljskem kablu s priključkom na novo prižigališče. Prižigališče naj se locira v neposredni bližini TP. Svetilke bodo na kandelabrih, 7 m nad tlemi, na medsebojni razdalji cca 60 m.

15. člen

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE:

V območju urejanja se izvede telekomunikacijsko omrežje v obliki kableske kanalizacije s priključki do objektov.

Izven območja urejanja se izvede priključek na obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije s priključno kanalizacijo od obstoječega jaška 1 pri objektu Gabrče 25 po ulici Gabrče, Notranjski in Idrijski cesti do obstoječega jaška 2 na križišču Idrijske ceste s Prisojno ulico.

Obstoječe zračno naročniško telefonsko omrežje (RNO) se odstrani.

16. člen

JAVNA HIGIENA:

Zbiranje odpadkov bo ločeno, individualno za vsak stanovanjski objekt in v skladu z veljavnim občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.

Posebni pogoji v zvezi z javno higieno:

- vse poti območja morajo biti dovolj široke in utrjene tako, da je omogočen prehod specialnim smetarskim vozilom
- lastniki objektov morajo poskrbeti za dovolj velik prostor za namestitev več zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov
- lastniki objektov morajo pred izdajo uporabnega dovoljenja oziroma vselitvijo skleniti dogovor s Komunalnim podjetjem Vrhnika o velikosti zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov in način oddajanja

17. 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 (oz. 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 lovilcem olja.

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

18. člen

POŽARNA VARNOST:

Za zagotavljanje varnosti pred požarom se mora zgraditi ustrezno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti v predpisanih razmakih. Do vseh objektov je možen dostop po obstoječi cesti. Reševanje ljudi in premoženja omogočajo okoliške proste površine.

19. člen

VARSTVO VODA:

Vse površinske vode, ki pritekajo na območje urejanja in ga prečkajo, se morajo zbirati in odvajati 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 oziroma v ustrezne ponikovalnice.

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno sanitarno kanalizacijo, ki mora biti grajena vodotesno.

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

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 morebitnem razlitju snovi ta v celoti prestreže. Odlaganje trdih odpadkov mora biti organizirano z zabojniki in odvozom na javno odlagališče.

20. člen

VARSTVO NARAVNE DEDIŠČINE:

Prepovedani so posegi na območju vrtač, ki se varujejo kot naravna dediščina. Živice, ki obraščajo robove vrtač, se ohranijo. Objekt št.19 na zemljišču parc. št.983 ne sme biti lociran pod raščeno teraso.

21. člen

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

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

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

22. člen

Gradnjo objektov bodo investitorji izvajali v različnih časovnih etapah. V smiselno zaključenih etapah je potrebno realizirati tudi cestno, komunalno in energetsko omrežje. Zemljišča, ki se ne realizirajo v zaključeni etapi, obdržijo dosedanjo namembnost in način gospodarjenja.

IX. OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

23. 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
- omogočiti ureditev ekoloških otokov
- urediti okolico in skupne zelene površine
- pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi natančno upoštevati določila tega zazidalnega načrta

V kolikor se pogoji v naslednjih etapah izvajanja spremenijo, vendar so še v skladu z osnovnimi določili zazidalnega načrta, je potrebna pridobitev nove lokacijske odločbe. Skladnost spremenjenih pogojev z določili zazidalnega načrta potrdi pristojna urbanistična služba.

V kolikor spremenjeni pogoji več ne ustrezajo določilom zazidalnega načrta, se mora le-ta novelirati.

X. KONČNE DOLOČBE

24. člen

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

25. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

26. člen

Ta odlok prične veljati petnajsti dan od objave v občinskem glasilu Naš časopis

Št.: 14/1 35200 - 0016/00
Vrhnika, dne 13.12.2001

ŽUPAN
OBČINE VRHNIKA
Vincencij Tomšič l. r.