

IZVLEČEK
za občinski podrobni prostorski načrt
Nad Dolinko

Vrsta dokumenta:

Spremljajoče gradivo PA

Ime dokumenta:

IZVLEČEK za občinski podrobni prostorski načrt Nad Dolinko

Pobudnik, naročnik za pripravo PA:

INGGRAD d.o.o. Hruševje, Hruševje 23, 6225 Hruševje

Pripravljalavec PA:

OBČINA POSTOJNA, Ljubljanska 4, 6230 Postojna

Občinski urbanist:

Vanja Mahnič Markovčič

Izdelovalec PA:



Arhitekturni biro AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka

Odgovorni vodja izdelave PA:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN - pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka

Projektna skupina:

Nives Jurca, dipl. inž. kraj. arh. (UN), Tina Šabec, dipl. geogr. (UN); Leon Širec, abs. graf. teh. (VS)

Št. projekta:

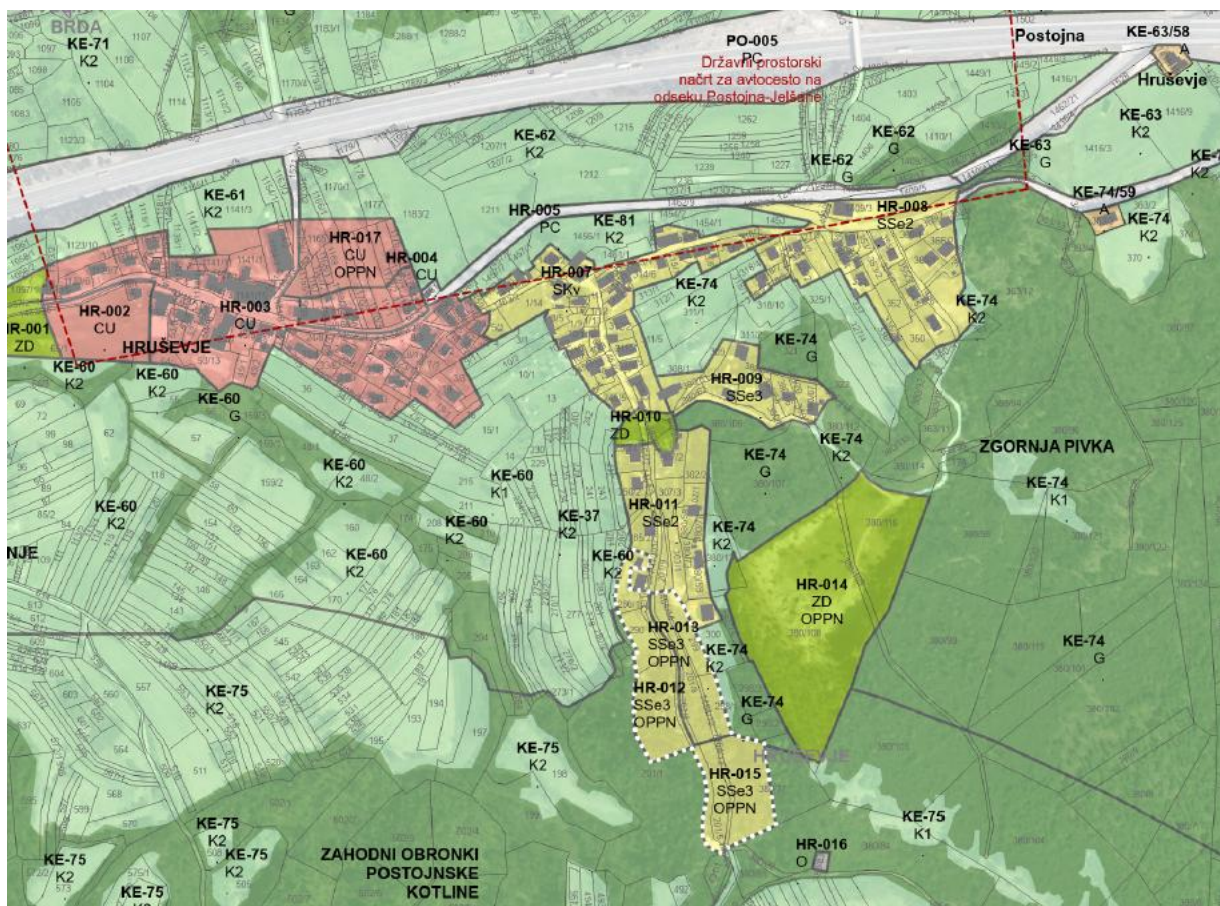
2023-018-OPPN



1. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE POSTOJNA

Območje OPPN Nad Dolinko je z OPN Postojna opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadalj.: EUP) z oznakami HR-012, HR-013 in HR-015 z namensko rabo prostora (v nadaljevanju: NRP) območja stavbnih zemljišč z grafično oznako S in s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj.: PNRP) »stanovanjske površine z dejavnostmi ter mešano enodružinsko in večstanovanjsko gradnjo« z grafično oznako SS-e3 za katero so z OPN opredeljeni:

- skupni prostorski izvedbeni pogoji (v nadalj.: PIP) glede oblikovanja objektov – 54. člen;
- posebni PIP za gradnjo in posege na stanovanjskih območjih – 103. člen;
- skupni pogoji za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN – 120. člen;
- skupni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov – OPPN – 121. člen;
- podrobni PIP za EUP HR-012, HR-013 in HR-015 z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij – Priloga 1.



Prikaz skupnih PIP glede oblikovanja objektov

Objekti se glede na dopustni tip zazidave na območjih s PNRP SS-e3 delijo na:

a - prosto stoječi objekti manjšega merila, ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;

ac – prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – nestanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;

av – visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);

j – ohranjena območja mestnega jedra

c - objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...).

(2) Vsi objekti so lahko podkleteni.

(3) Oblikovanje novih objektov je pogojeno s tipologijo posameznega območja vrste podrobnejše namenske rabe, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov, določenim faktorjem pozidanosti in faktorjem izrabe gradbene parcele ter regulacijskimi linijami.

(4) Novogradnje objektov se morajo po velikosti in oblikovanosti tlorisnih gabaritov, volumnu objekta, višini objektov, oblikovanosti in barvi streh, obliki odprtin za osvetljevanje podstrešij in mansard, pri oblikovanju fasad zgledovati po obstoječih objektih v enoti ali podenoti urejanja prostora, kjer se objekt gradi.

(5) Pri rekonstrukciji, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov mora biti objekt oblikovno usklajen v oblikovanju vseh elementov objekta z objektom, h kateremu se doziduje, nadziduje ali pa se rekonstruira. Pri obarvanju fasad je potrebno upoštevati barve, ki so določene v gradbenem dovoljenju za objekt oziroma so skladne z določbami tega odloka in definirane s šifro in proizvajalcem. Pri objektih v območjih naselbinske kulturne dediščine v primeru, ko ima objekt status kulturnega spomenika, pristojna služba za varstvo kulturne dediščine izdela barvno študijo, v vseh primerih pa s soglasjem potrdi izbor barve.

(6) Kadar se doziduje, nadziduje ali rekonstruira objekt, ki ni oblikovno usklajen z ostalimi objekti v enoti ali podenoti urejanja prostora (oblikovanje strehe, barve strešin, tlorisni in višinski gabariti, barve in oblika kritine, oblikovanje napuščev, razporeditev okenskih in vratnih odprtin po fasadah ter njihovo oblikovanje), se ga z rekonstrukcijo, dozidavo ali nadzidavo oblikovno uskladi z objekti v enoti ali podenoti urejanja prostora, kar se utemelji v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Pri spremembi podstrešij v stanovanja je potrebno osvetljevanje podstrešij rešiti s strešnimi okni. V primeru, da imajo sosednji objekti (izvornega stavbnega oblikovanja) frčade za osvetljevanje, je potrebno obliko frčad prilagoditi že obstoječim frčadam pri sosednjih objektih ob upoštevanju določila, da morajo imeti frčade enak naklon kot obstoječa strešina, ali pa so oblikovane s strešino blagega naklona. Kritina mora biti enaka kot na osnovni strešini ali pa bakrena. Trapezna ali trikotna okna za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij niso dovoljena.

(8) Sleme novih stavb mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj orientira vzporedno s plastnicami. Strehe morajo imeti naklon, ki ne sme odstopati od naklona obstoječih objektov v oddaljenosti 50 m za več kot 10%. Na območjih načrtno zgrajenih objektov se naklon strehe ne sme spreminjati.

(9) Površina frčad ne sme presegati 30% površine posamezne strešine in ne sme segati do slemena ali kapi obstoječe strešine.

- (10) Oblika, dolžina in izvedba napuščev naj bo usklajena z identitetno podobo stavbne celote.
- (11) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na fasadah objektov niso dopustne nove odprtine (okna, vrata).
- (12) Barva fasad je omejena na spekter barv od bele, svetlih peščenih tonov do manj intenzivnih toplih zemeljskih tonov, močnejši barvni odtenki se lahko uporabijo na največ 15 % fasadne površine. Poslikave fasad niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav slepih fasad ter sakralnih objektov, gasilskih domov in objektov za kulturne dejavnosti in drugih objektov s posebnim simbolnim pomenom. Izbor fasadnih materialov se mora zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objekti v naselju.
- (13) Oblikovanje objektov z izsidki krožnih ali lomljenih večkotnih oblik, stolpiči in fasadnimi pomoli ni dovoljeno.
- (14) Oblikovanje streh: dopustni so odtenki rdeče, rjave in sive barve. Odstopanja glede barve so dopustna v primeru namestitve fotovoltaičnih sistemov. Oblikovanje streh, napuščev in izbor kritine naj sledi oblikovanju obstoječih, izvornih, kvalitetnih objektov v območju.
- (15) Na objektih kulturne dediščine je dopustna le opečna nebarvana kritina (navadni bobrovci, zarezniki – strma streha (naklon od 40–45°) ali gladki korci – položna streha (naklon ca. 30°) oziroma uporaba izvirne kritine objekta. Strešna kritina nad nadstreški je lahko tudi brezbarvna, prosojna. Strme dvokapnice so dopustne v območjih EUP z obstoječimi objekti z izvornimi strmimi strehami. Plitve dvokapnice so dopustne v območjih EUP z obstoječimi objekti z izvornimi položnimi strehami. Za objekte, ki so varovani s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, je treba tudi za dela v zvezi z vzdrževanjem objektov pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.
- (16) Odstopanja od skupnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja so dopustna za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN ob upoštevanju drugih določil tega odloka in za objekte tipa c. Objekti tipa c na območjih podrobnejše namenske rabe SSe2, SSe3, SP se morajo po gabaritih in drugih značilnostih prilagajati tipu objektov, določenemu za posamezen EUP.
- (17) Vsi novo zgrajeni ali rekonstruirani objekti v javni rabi in večstanovanjske stavbe morajo funkcionalno oviranim osebam zagotavljati dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Prikaz posebnih PIP za gradnjo na območju stanovanj

SS - e3 – stanovanjske površine – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi				
Tipologija zazidave: a, ac, av, c, j				
<p>Dopustne dejavnosti poleg bivanja:</p> <p>pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti, dejavnosti predšolske vzgoje, gostinstvo in turizem pod pogojem, da nimajo povečanih negativnih vplivov na okolje.</p>				
<p>Vrste dopustnih stavb:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 11221 Tri in večstanovanjske stavbe do 4 stanovanja, – 24110 Športna igrišča (samo igrišča za športe na prostem kot so nogomet, tenis, košarka, baseball, ragbi), ki služijo samo za potrebe območja, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča ter javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine), ki služijo samo za potrebe območja, – 2302 – Energetski objekti – dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov. 				
<p>Vrste pogojno dopustnih stavb:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 12301 Trgovske stavbe do 350 m² BEP, – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: dopustne so samo dvorane za družabne prireditve, – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (stavbe za predšolsko vzgojo, jasli in vrtci), – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice do 250 m² BEP, – 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: poslovne in obrtne dejavnosti (do 200 m² BEP), – 12510 Industrijski objekti – dopustne so samo delavnice za dopustne dejavnosti do velikosti BEP 200 m², – 12420 Garažne stavbe 				
<p>Dopustne gradnje in dela:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zasteklitve balkonov in ureditve zimskih vrtov. 				
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:				
tipi objektov a	tipi objektov ac	tipi objektov c	tipi objektov j	tipi objektov av
FSI do 0,4	FSI do 0,5	FSI do 0,6	FSI do 0,6	FSI do 1,2
FZ do 40%	FZ do 40%	FZ do 50%	FZ do 50%	FZ do 30%
FOZP nad 30%	FOZP nad 30%	FOZP nad 25%	FOZP nad 20%	FOZP nad 30%

Velikost in zmogljivost objektov:

Tipologija objektov a, ac, c, av in j:

- Dovoljena višina objekta do 11,00 m.

Tipologija objektov j:

- Višina objektov se ohranja.

Merila in pogoji za oblikovanje:

- Novogradnja objekta tipa c je lahko oblikovana skladno s programskimi zahtevami dejavnosti, vendar ne sme imeti maksimalnega tlorisnega gabarita in volumna večjega od ostalih stavb v enoti ali podenoti urejanja prostora.
- Objekti tipa av lahko odstopajo od velikosti obstoječih tlorskih gabaritov enostanovanjskih objektov do +30%.
- Za objekte tipologije j velja, da so dopustne samo nadomestne gradnje in rekonstrukcije s povečavo do 10% BEP.

Oblikovanje streh:

- Strehe morajo imeti naklon, ki ne sme biti manjši od 36 stopinj.
- Strehe objektov tip ac, c in av so lahko ravne.
- Strehe na območjih s tipologijo j so krite z rdečo opečno kritino ali korci.
- Nadstreški pri vseh v objekte morajo upoštevati določene gradbene meje ob cestah.
- Streha nadstreškov je lahko ravna.

Oblikovanje fasad:

Objekti tipa c imajo fasade oblikovane skladno z dejavnostjo, ki je v stavbi predvidena.

Prikaz skupnih pogojev za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN

- (1) Na območjih, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni načrti, veljajo vsi pogoji, ki jih ti akti določajo.
- (2) V primerih, ko so območja ali deli območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov s tem odlokom opredeljeni za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se do njihovega sprejetja upoštevajo določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov.
- (3) Na površinah v neposrednem stiku ali funkcionalni povezavi z območji veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov, na katerih s tem OPN ni opredeljena priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se poleg prostorskih izvedbenih pogojev, določenih s tem odlokom, smiselno upoštevajo tudi določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov o legi in oblikovanju objektov in ureditev.

Prikaz skupnih pogojev na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov - OPPN

- (1) Kompleksna gradnja se načrtuje z OPPN, ter kadar gre za preseganje določil tega odloka, pri čemer se ne spreminja prevladujoča podrobna namenska raba.
- (2) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več občinskih podrobnih prostorskih načrtov, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo) in da bo dinamika priprave posameznih občinskih podrobnih prostorskih načrtov zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev. Predvideni OPPN ne sme odstopati od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za to območje.
- (3) Če se izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov samo za del območja, za katerega je opredeljena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN in sočasno z delom občinskega podrobnega prostorskega načrta sprejeti za celotno območje tudi rešitev omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter izdelati program opremljanja zemljišča, ki bo podlaga za izračun stroškov komunalnega opremljanja tudi za vsak posamezni občinski podrobni prostorski načrt.
- (4) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi celovita presoja celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.
- (5) V strokovnih podlagah za OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet obstoječih vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev navedenih javnih storitev. Če organ občine, pristojen za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete vrtcev, šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, neustrezne, je potrebno na območju OPPN sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi nove ali dodatne tovrstne objekte oziroma kapacitete.
- (6) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti ureditev javnih in pol-javnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (7) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.
- (8) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so pred sprejetjem OPPN na obstoječih gradbenih parcelah dopustni naslednji posegi:

- vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja objektov v enakih tlorisnih gabaritih,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe ter postavitve ograd na gradbenih parcelah obstoječih objektov,
- odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti
- namenske rabe EUP,
- rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja gospodarske infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite, reševanja, pomoči in zaščitnih ukrepov.

(9) Na nezazidanih stavbnih zemljiščih morajo lastniki parcele vzdrževati v urejenem stanju. Lahko jim določijo takšno začasno rabo, ki ne bo funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(10) Za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah in prostorskih ureditev z javnim programom se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem ali s pridobitvijo vsaj treh variantnih rešitev različnih izdelovalcev.

(11) Z OPPN je dovoljeno urejati tudi območja, ki v OPN niso opredeljene z načinom urejanja OPPN. V teh primerih je z OPPN dovoljeno spreminjati tudi ostala določila OPN razen podrobne namenske rabe.

Prikaz skupnih pogojev za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN

(1) Na območjih, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni načrti, veljajo vsi pogoji, ki jih ti akti določajo.

(2) V primerih, ko so območja ali deli območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov s tem odlokom opredeljeni za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se do njihovega sprejetja upoštevajo določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov.

(3) Na površinah v neposrednem stiku ali funkcionalni povezavi z območji veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov, na katerih s tem OPN ni opredeljena priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se poleg prostorskih izvedbenih pogojev, določenih s tem odlokom, smiselno upoštevajo tudi določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov o legi in oblikovanju objektov in ureditev

Podrobni PIP za EUP HR-012, HR-013 in HR-015 z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij

HR-012, HR-013, HR-015	SS-e3	OPPN
Nad Dolinko	<p>Pred načrtovanjem OPPN je treba izdelati skupne strokovne podlage za območje HR-012, HR-013, HR-015 v vsebini in obsegu kot jih določajo usmeritve za OPPN</p> <p>Strokovne podlage morajo obsegati najmanj:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasnovno gospodarske javne infrastrukture, – urbanistično zasnovno načrtovane pozidave območja (notranja struktura cest, poti, stavb in drugih objektov, zelenih površin, ipd.), – predlagano členitev na javne in zasebne površine. 	