

ODLOK O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU GABRJE – NERADNO PREČIŠČENO BESEDILO (OLN GABRJE – NPB-1)

*OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega lokacijskega načrta Gabrje obsega:

- Odlok o lokacijskem načrtu Gabrje (Uradni list RS, št. 124/06) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta Gabrje (Dolenjski uradni list, št.).

Na podlagi 23. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popravek in 58/03-ZZK-1) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. seji dne 28. septembra 2006 sprejel

ODLOK O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU GABRJE

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. redni seji dne 12. julija 2018 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Gabrje – (SD OLN Gabrje-1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za OLN)

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto sprejme Občinski lokacijski načrt Gabrje (v nadaljnjem besedilu: OLN), ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., pod številko projekta LN-18/2005, v letu 2006.

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl. in 13/18-obv.razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) za enoto urejanja prostora GAB/1-OPPN-a sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega lokacijskega načrta Gabrje (Uradni list RS, št. 124/06)(v nadaljnjem besedilu: SD OLN). SD OLN je izdelalo podjetje BD projektiranje d.o.o., julija 2018.

2. člen

(vsebina OLN)

OLN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo OLN vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OLN;
- ureditveno območje OLN;
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- načrt parcelacije;

- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje OLN.

Kartografski del OLN vsebuje naslednje grafične načrte:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Pregledna situacija | M 1: 50000 |
| 2. Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2003 | M 1: 5000 |
| 3. DOF s prikazom območja urejanja | M 1: 5000 |
| 4. Pregledna situacija s prikazom območja urejanja | M 1: 5000 |
| 5. Načrt parcele | M 1: 2000 |
| 6. Katastrski načrt s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 7. Geodetski načrt | M 1: 1000 |
| 8. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 9. Načrt ureditvenega območja | M 1: 1000 |
| 10. Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote | M 1: 1000 |
| 11. Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo, | M 1: 1000 |
| 12. Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture | M 1: 1000 |
| 13. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja | M 1: 1000 |
| 14. Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 1000 |
| 15. Karakteristični prečni prerezi območja | M 1: 500 |
| 16. Karakteristični prečni prerezi cest | M 1: 50 |
| 17. Prikaz vplivov na sosednja območja | M 1: 2500 |

Priloge OLN so naslednje:

- povzetek za javnost;
- izvleček iz prostorskega akta;
- obrazložitev in utemeljitev OLN;
- strokovne podlage;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- seznam aktov in predpisov;
- ocena stroškov za izvedbo OLN;
- spis postopka priprave in sprejemanja OLN.

2.a člen

(vsebina SD OLN)

(1) SD OLN se nanašajo na tekstualni in grafični del OLN, pri čemer je na kartah grafičnega dela, ki se spreminjajo, območje spremembe posebej označeno. SD OLN so izdelane v digitalni in analogni obliki. Grafični del SD OLN je sestavina vezane mape SD OLN in vsebuje naslednje karte:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| – 2. Izsek iz kartografskega dela OPN – PNRP in EUP | M 1:2500 |
| – 8. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1:1000 |
| – 9. Načrt ureditve območja | M 1:1000 |
| – 10. Načrt ureditve območja – ureditvene enote | M 1:1000 |
| – 11. Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo | M 1:1000 |
| – 12. Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture | M 1:1000 |

- 14. Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

M 1:1000

(2) Priloge SD OLN so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje

(3) Priloge SD OLN so sestavine vezane mape SD OLN, razen dela strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

Območje urejanja se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja Gabrje.

Namen urejanja prostora z OLN je revitalizacija naselja v lokalno oskrbno-storitveno središče v skladu z usmeritvami in aktiviranjem možnosti prostorskega razvoja. OLN tako:

- opredeljuje prenovo celotnega javnega prostora, prenovo ter izgradnjo infrastrukture ter urejanje ob obeh potokih;
- spodbuja uveljavljanje novih vsebin v središču ter opredeljuje specifične razvojne parametre posameznih delov naselja;
- vzpostavlja mehanizme sanacije procesov stihijske preobrazbe;
- spodbuja aktiviranje obstoječih in novih prostorskih potencialov s prenovo stavbne strukture ter z opredelitvijo novih gradbenih enot.

III. UREDITVENO OBMOČJE OLN

4. člen

(območje urejanja)

Območje urejanja tega OLN meri 22 ha in leži v celoti znotraj k.o. Gabrje. V območju urejanja so zajete parcele ali njihovi deli z naslednjimi številkami: 792, 1570, 1573, 1728, 1742, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1765, 1966, 1967, 1983, 984, 1998, 1999, 2000, 2009, 2011, 2014, 2018, 2024, 2029, 2040, 2042, 2043, 2046, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2070, 2078, 2080, 2082, 2083, 2084, 2085, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2154, 2156, 2157, 2159, 2160, 2161, 2162, 2171, 2173, 2183, 2184, 2185, 2190, 2192, 2193, 2196, 2197, 2202, 2204, 2207, 2208, 2209, 2240, 2242, 2245, 2256, 2270, 2274, 2275, 2277, 2278, 2281, 2297, 2352, 2357, 2781, 2782, 2789, 2790, 2796, 2997, 2998, 2999, 3004, 3005, *147, *154, *156, *166, *167, *169, *180, *183, *249, *251, *252, *258, *260, *262, *266, *270, *271, *273, *275, *280, *282, *285, *286, *290, *296, *298, *298, *303, *305, *313, *316, *324, *332, *333, *334, *339, *340, *342, *344, *351, *357, *358, *361, *366, *370, *371, *376, *379, *382, *382, *48/2, *49, *50, *54/1, *56, *57, *58, *61/1, *61/3, *63, *66, *67, *69, *70, *71, *75, *77, *79, *81, *82, *86, *91, *92, *94, 1516/1, 1521/1, 1523/1, 1524/1, 1525/2, 1526/1, 1561/1, 1574/1, 1574/3, 1574/4, 1574/5, 1578/3, 1578/4, 1729/2, 1737/1, 1737/2, 1737/3, 1737/4, 1738/1, 1738/3, 1739/1, 1739/2, 1739/3, 1740/1, 1740/3, 1740/4, 1741/1, 1741/2, 1743/1, 1744/2, 1744/3, 1745/4, 1745/5, 1745/6, 1746/1, 1746/2, 1749/1, 1749/2, 1749/3, 1750/2, 1751/2, 1751/3, 1751/4, 1752/1, 1771/2, 1974/1, 1974/2, 1976/1, 1982/2, 1982/3, 1987/2, 1987/3, 1990/4, 1990/5, 1990/6, 2002/2, 2003/2, 2010/10, 2010/2, 2010/4, 2010/5, 2010/6, 2010/7, 2010/8, 2010/9, 2012/1, 2012/2, 2013/1, 2015/1, 2015/2, 2015/3, 2015/3, 2015/4, 2015/5, 2015/6, 2017/2, 2017/7, 2022/2, 2023/4, 2023/5, 2034/2, 2034/2, 2034/3, 2034/4, 2034/5, 2034/6, 2036/1, 2036/2, 2037/1, 2037/2, 2038/1, 2038/2, 2038/2, 2038/2, 2038/3, 2038/4, 2039/1, 2039/2, 2041/1, 2041/2, 2044/1, 2044/2, 2048/4, 2049/1, 2049/4, 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2051/4, 2052/4, 2052/5, 2053/10, 2053/2, 2053/4, 2053/5, 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2054/1, 2062/1, 2062/2, 2071/1, 2071/2, 2072/1, 2073/4, 2073/5, 2073/6, 2074/1, 2074/1, 2074/2, 2075/1, 2075/2, 2077/1, 2077/1, 2079/1, 2079/3, 2086/1, 2086/4, 2086/5, 2088/2, 2088/5, 2088/6, 2089/1, 2089/6, 2089/6, 2090/11, 2090/12, 2090/2, 2090/3, 2090/4, 2090/7, 2090/8, 2090/9, 2137/1, 2137/4, 2137/5, 2137/8, 2149/1, 2152/3, 2152/6, 2153/4, 2155/1, 2163/1, 2163/2, 2166/1, 2166/3, 2168/1, 2168/2, 2176/1, 2176/2,

2176/3, 2179/1, 2179/2, 2182/1, 2182/2, 2182/3, 2201/1, 2201/2, 2246/2, 2246/3, 2246/4, 2251/4, 2251/4, 2265/2, 2266/1, 2266/2, 2269/1, 2271/1, 2273/3, 2273/4, 2280/1, 2280/2, 2282/2, 2282/3, 2292/1, 2292/2, 2292/2, 2304/1, 2304/2, 2304/3, 2305/3, 2305/3, 2309/1, 2309/1, 2310/1, 2310/2, 2348/1, 2353/1, 2353/2, 2353/3, 2353/4, 2355/1, 2355/2, 2358/2, 2650/4, 2775/3, 2778/4, 2778/5, 2780/10, 2780/5, 2783/2, 2783/3, 2784/1, 2784/2, 2784/3, 2785/1, 2785/2, 2785/2, 2785/2, 2787/1, 2787/1, 2787/1, 2787/3, 2787/4, 2787/4, 2791/1, 2791/2, 2793/4, 779/1, 779/1, 779/10, 779/11, 779/12, 779/13, 779/14, 779/2, 779/3, 779/5, 779/7, 779/8, 779/9, 780/3, 781/3 in 784/2.

5. člen

(meja območja)

Ureditveno območje OLN se nanaša na naselbinsko telo naselja Gabrje v njegovih optimalnih fizičnih mejah.

Meja ureditvenega območja naselja poteka večinoma preko kmetijskih površin in po robu obstoječe pozidave. Na zahodni strani poteka preko dela stavbnih zemljišč, na vzhodni strani ob robu gozda, le na nekaterih odsekih poteka v robu ceste. Potek meje je razviden iz grafičnega načrta 6 – Katastrski načrt s prikazom območja urejanja.

6. člen

(ureditvene enote)

Območje OLN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

- Ureditvena enota A - obsega površine za gradnjo novih stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih enot v naselju ter novih kmetijsko gospodarskih enot;
- Ureditvena enota B - obsega objekte in površine z obstoječimi stanovanjskimi, stanovanjsko poslovnimi in poslovnimi enotami ter kmetijsko – gospodarskimi enotami;
- Ureditvena enota C - obsega **ureditve javnega prostora v središču naselja**;
- Ureditvena enota D – obsega obstoječe in predvidene prometne površine;
- Ureditvena enota E – obsega kmetijske površine;
- Ureditvena enota F – obsega vodne in zelene površine ob potokih ter plazljiva območja.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen

Z novimi ureditvami prometne infrastrukture posegamo deloma na kmetijska zemljišča, in sicer zaradi rekonstrukcije obstoječe poti v severnem delu naselja (parc.št. 1752, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762) in rekonstrukcije poti v severozahodnem delu naselja (parc.št. 1559, 1561/1), ki se jih vključi v območje OLN.

Zaradi načrtovane nove stanovanjske pozidave v severnem delu posegamo tudi izven območja OLN, in sicer zaradi priključevanja na regionalno cesto R3-668 Gabrje – Ratež severno od naselja (parc.št. 1973, 1979/1, 1979/2, 1982). Priključek se izvede za dostop do novih stanovanjskih stavb. Do izgradnje novega priključka je mogoče uporabljati oziroma rekonstruirati obstoječi priključek vzhodno od predvidenega, ki na območju med OLN in regionalno cesto poteka po zemljiških parcelah št. 1968/1, 1974/1 in 2278, vse k.o. Gabrje.

Upoštevati je potrebno vse obstoječe dovozne poti do kmetijskih ali gozdnih površin, ki potekajo iz naselja in se jih ob morebitnih rekonstrukcijah cest, dovoznih poti in ostalih ureditvah ne sme prekiniti.

Tik ob meji OLN se nahajajo stavbne površine, ki imajo dostop iz območja naselja in se jim z novimi gradnjami in ureditvami ne smejo poslabšati bivalni in drugi pogoji ter dostopi.

Nove gradnje objektov bodo vplivale na prestavitev SN elektroenergetskega voda, ki poteka od TP v smeri proti jugu. Trasa prestavljenega voda bo v največji možni meri potekala po javnih površinah znotraj območja OLN, lahko pa vpliva tudi na prestavitev poteka na območju zunaj OLN, in sicer južno od naselja (ni predmet OLN), kar je potrebno uskladiť z upravljavcem elektroenergetskega omrežja.

B. OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(Vrste gradenj in vrste objektov)

V območju OLN so ob upoštevanju določb odloka in drugih predpisov dopustne naslednje gradnje in druga dela:

1. stanovanjske stavbe – vsaj polovica uporabne površine se uporablja za bivanje: enostanovanjske in večstanovanjske (dvostanovanjske – možno le v primeru, ko je enostanovanjska stavba dovolj velika za oblikovanje dveh stanovanjskih enot in gradbena parcela dovolj velika, da je možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest (2 parkirni mesti na enoto)) stavbe - določa jih 9. člen odloka;
2. nestanovanjske stavbe – več kot polovica uporabne površine se uporablja za opravljanje dejavnosti:
 - gostinske stavbe: gostilne, točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
 - upravne in pisarniške stavbe: stavbe javne uprave, stavbe bank, poš, druge upravne in pisarniške stavbe;
 - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti: trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za druge storitvene dejavnosti;
 - stavbe za promet postaje;
 - stavbe splošnega družbenega pomena: stavbe za kulturo in razvedrilo, muzeji in knjižnice, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, stavbe za zdravstvo;
 - druge nestanovanjske stavbe: nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe, kulturni spomeniki, druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje;

2.a Skladno s predpisi o klasifikaciji objektov je dopustno izvajati še naslednje nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe: hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, kot so: penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij,
- stavbe za storitvene dejavnosti, kot so: frizerski, kozmetični saloni, kemične čistilnice, avtopralnice, stavbe za pripravo hrane (catering) ipd.,
- industrijske stavbe: stavbe za proizvodnjo in servisne dejavnosti manjšega obsega, kot so: pekarnice, kleparske delavnice, tiskarne, šivalnice in podobno.

3. gradbeno inženirski objekti:

- objekti transportne infrastrukture (ceste - lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste);
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (distribucijski plinovodi, distribucijski cevovodi za pitno vodo, vodnjaki, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, prenosni in distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja);

4. enostavni objekti – določa jih 17. člen odloka;

5. rekonstrukcije objektov, nadomestne gradnje, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav in nadzidav tudi pri obstoječih objektih;

6. dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči;

7. spremembe namembnosti stavb in delov stavb za opravljanje kmetijske ali poslovne dejavnosti in dopolnilne dejavnosti ter spremembe rabe objektov.

9. člen

(vrste dejavnosti)

Obravnavano območje naselja Gabrje je ruralnega značaja z elementi urbanega, katerega bo možno v bodoče oblikovati tako, da se bo revitaliziralo v lokalno oskrbno-storitveno središče.

V skladu s predpisi o klasifikaciji dejavnosti je dopustno:

- A) KMETIJSTVO, LOV, GOZDARSTVO:
01 Kmetijstvo in lov ter z njima povezane storitve
- DA) PROIZVODNJA HRANE, PIJAČ, KRMIL IN TOBAČNIH IZDELKOV:

- 15 Proizvodnja hrane, pijač in krmil
- DB) PROIZVODNJA TEKSTILIJ, USNJENIH OBLAČIL, TEKSTILNIH IN KRZNENH IZDELKOV
 - 17 Proizvodnja tekstilij
 - 18 Proizvodnja oblačil; strojenje in dodelava krzna; proizvodnja krznenih izdelkov
- DC) PROIZVODNJA USNJA, OBUTVE IN USNJENIH IZDELKOV, RAZEN OBLAČIL
 - 19 Proizvodnja usnja, obutve in usnjenih izdelkov, razen oblačil
- DD) OBDELAVA IN PREDELAVA LESA; PROIZVODNJA IZDELKOV IZ LESA, PLUTE, SLAME IN PROTJA, RAZEN POHIŠTVA
 - 20 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz plute, slame in protja, razen pohištva;
- DE) PROIZVODNJA VLAKNIN, PAPIRJA IN KARTONA TER IZDELKOV IZ PAPIRJA IN KARTONA; ZALOŽNIŠTVO IN TISKARSTVO:
 - 21.2 Proizvodnja izdelkov iz papirja in kartona
 - 22 Založništvo, tiskarstvo; razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;
- DI) PROIZVODNJA DRUGIH NEKOVINSKIH MINERALNIH IZDELKOV
 - 26.6 Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa, mavca (dopušča se le obstoječa dejavnost izdelovanja cementnih izdelkov)
- F) GRADBENIŠTVO:
 - 45 Gradbeništvo
- G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:
 - 51 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili (dovoljeno je le posredništvo)
 - 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;
- H) GOSTINSTVO:
 - 55 Gostinstvo
- I) PROMET; SKLADIŠČENJE IN ZVEZE:
 - 63 Pomožne prometne dejavnosti; dejavnost potovalnih in turističnih organizacij (dovoljene so le dejavnosti pod 63.3 in 63.4, 64.1);
- K) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE:
 - 73 Raziskovanje in razvoj
 - 74 Druge poslovne dejavnosti;
 - 75.110 Splošna dejavnost javne uprave;
- M) IZOBRAŽEVANJE
 - 80 Izobraževanje
- N) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: dovoljene so le dejavnosti pod 85.13 Zobozdravstvena dejavnost, 85.14 Druge zdravstvene dejavnosti in 85.2 Veterinarstvo;
- O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:
 - 92 Rekreatijske, kulturne in športne dejavnosti
 - 93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti);
- P) ZASEBNA GOSPODINJSTVA Z ZAPOSLENIM OSEBJEM.

C. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(Ureditvena enota A)

(1) V ureditveno enoto A so zajete površine z novimi stanovanjskimi, poslovno-stanovanjskimi, poslovnimi in kmetijskimi gospodarskimi objekti. Prikazane so na karti št. 10: Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote. Ta ureditvena enota ima tudi podenote, ki določajo posamezne tipe gradnje glede na pretežno namembnost. Območja podenot niso posebej prikazana, pač pa je na karti št. 11: Načrt parcelacije – gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo, na vsaki gradbeni parceli posebej označeno, v katero podenoto spada. Za tiste gradbene parcele, ki nimajo posebej navedene podenote, veljajo samo splošni pogoji za ureditveno enoto A. Ureditvena enota A vsebuje naslednje podenote:

- A1: individualna stanovanjska, namenjena individualnim stanovanjskih hišam. Stanovanjske stavbe so namenjene bivanju le enega gospodinjstva, ene ali več generacij oziroma največ dveh gospodinjstev. V stanovanjskih stavbah je možno izvajati tudi nemoteče dejavnosti do največ 1/2 površine objekta;
- A2: poslovno – stanovanjska, namenjena stanovanjskim, poslovnim in/ali poslovno-stanovanjskim objektom;
- A3: kmetijsko – gospodarska, namenjena kmetijskim gospodarstvom, od katerih vsako zajema stanovanjsko hišo (izjemoma dve zaradi več starostnih generacij v sklopu domačije) in kmečke gospodarske objekte, lahko tudi objekte za dopolnilno dejavnost na kmetiji.

(2) Oznake novih objektov: S, PS in P na kartah grafičnega dela, ki opredeljujejo namembnosti novih objektov, so okvirne in niso obvezujoče – konkretna namembnost objektov se opredeli skladno z določili prejšnjega odstavka.

(3) Stavbna struktura v ureditveni enoti A naj upošteva tradicionalno gradnjo kraja in jo na kvaliteten način dopolnjuje in nadgrajuje.

(4) Nova glavna stavba in njej podrejene stavbe se lahko gradijo v tlorisnem razmerju osnovnega kubusa 1 : najmanj 1,5, izjemoma 1 : 1,25 pri objektih ožjih od 7,5 m. Stanovanjska stavba ne sme biti širša od 9 m, poslovna pa ne več od 10 m. Kjer to prostor na gradbeni parceli in stavbni kontekst dopuščata, je možno izvesti tudi razgiban tloris. Zaradi utesenosti parcel je možno sestaviti objekte z različnimi namembnostmi v niz ali v oblike podobnim črkama L in U, vzdolž ali okrog dvorišča. Tlorisni izrisi objektov z oznakami S, SP in P na karti št. 9: Načrt ureditvenega območja in prerezi objektov na karti št. 15: karakteristični prerezi območja so simbolnega pomena, označujejo približno lego glavne stavbe, zunanja ureditev gradbene parcele okrog teh objektov, prikazana na teh kartah, pa se interpretira smiselno glede na načrtovano velikost in obliko objektov na parceli.

(5) Novi objekti ne smejo presegati etažnosti K (delno ali v celoti vkopana klet) + P (pritličje) + Po (neizkoriščeno podstrešje) ali M (mansarda – izkoriščen podstrešni del za bivanje). Izjemoma je možno oblikovanje gabarita K (delno ali v celoti vkopana klet) + P (pritličje) + 1 (nadstropje) + Po ali M (oboje brez kolenčnega zidu), če je zagotovljena integracija stavbe v homogenost naselbinskega telesa oziroma v krajino. Pri stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih stavbah je kolenčni zid lahko visok 120 cm (+/- 20%), merjeno od betonske plošče do vrha kapne lege. Višina kmečkih gospodarskih objektov je lahko P+M/Po in tudi P+1+M/Po (npr.: toplar, skedenj, ipd.), v kolikor vse etaže služijo kmetijskim namenom. Če so kmetijski gospodarski objekti umeščeni v nagnjen teren, so lahko delno tudi podkleteni. Kote pritličij in kote kleti objektov so razvidne iz karte 9: Načrt ureditvenega območja. Kota terena ob stavbi je za približno 15cm nižja od kote pritličja (tolerance ±50cm). Možno je graditi tudi velike, sodobne kmetijske objekte oziroma več-funkcionalne objekte v sklopu kmetijskih dopolnilnih dejavnosti z odstopanji od predpisanih tlorisnih razmerij in dopustnih širin. Najvišja dopustna višina takšnih objektov je K+P+M/Po, če je klet deloma vidna (najmanj ena stranica kleti mora biti v celoti zasuta) ali K+1+M/Po, če je klet zasuta in vidna največ 70 cm nad nivojem terena.

(6) Strehe imajo lahko naklon od 30° do 45. Kritna naj bo opečna ali siva betonska, ali sodobni posnetki tovrstnih kritin v sivih, rdečih ali rjavih barvnih tonih. Pri prizidkih in pomožnih objektih so dopustne tudi ravne strehe. Za osvetlitev mansard in podstrešij je možna izvedba frčad: z dvokapno streho, trikotnim zatrepom in enakim naklonom kot pri osnovni strehi, z ravno streho ali privzdignjeno oz. enokapno streho. Število frčad je potrebno omejiti na minimum in osvetlitev v čim večji možni meri zagotoviti skozi okna na zatrepih stavb. Možni je izvesti tudi eno večjo frčado nad vhodnim delom (kota slemena frčade ne sme biti višja od kote slemena osnovnega objekta. Priporoča se, da napušč strehe nad zaprtim trikotnim zatrepom ne sme biti večji od 50 cm. Za omilitve velikosti trikotnega čela so pri večjih objektih na strehah dopustni čopi. Gospodarski objekti imajo lahko podaljšanime napušče za zaščito delovnega prostora ob objektu.

(7) Ometane fasade naj bodo pobarvane z nevsiljivimi barvami. Morebitni leseni deli fasad naj bodo enotne barve, kamniti pa iz domačih vrst kamna, s posameznimi kamni približno pravokotnih oblik in položeni z daljšo stranico v vodoravni legi. Uporaba reflektivnih materialov ni dopustna, steklo naj bo prosojno. Glavna fasadna ploskev naj bo orientirana v smeri glavnega javnega prostora. Gradnja balkonov in teras naj bo omejena na minimum, z izjemo tradicionalnih lesenih gankov. Ravno tako minimalni naj bodo vsi detajli na objektih, brez nepotrebnega okrasja, kot na primer: pretirano poudarjene ograje na balkonih, stebri, strešni napušči ipd.

11. člen

(Ureditvena enota B)

(1) V ureditveno enoto B so zajete površine z obstoječimi stanovanjskimi, poslovno-stanovanjskimi, poslovnimi in kmetijskimi gospodarskimi objekti. Prikazane so na karti št. 10: Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote. Ta ureditvena enota ima tudi podenote, ki določajo posamezne tipe gradnje glede na namembnost. Območja podenot niso posebej prikazana, pač pa je na karti št. 11: Načrt parcelacije – gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo, na vsaki gradbeni parceli posebej označeno, v katero podenoto spada. Za tiste gradbene parcele, ki nimajo posebej navedene podenote, veljajo samo splošni pogoji za ureditveno enoto B. Ureditvena enota B vsebuje naslednje podenote:

- B1: individualna stanovanjska, ki zajema gradbene parcele stanovanjskih stavb. Stanovanjske stavbe so namenjene bivanju le enega gospodinjstva, ene ali več generacij oziroma največ dveh gospodinjstev. V stanovanjskih stavbah je možno izvajati tudi nemoteče dejavnosti do največ 1/2 površine objekta;
- B2: poslovno – stanovanjska, ki zajema gradbene parcele obstoječih poslovno – stanovanjskih stavb. Namenjena je stanovanjskim, poslovnim in poslovno-stanovanjskim objektom;
- B3: poslovna, ki zajema gradbene parcele z obstoječo poslovno dejavnostjo. Namenjena je predvsem poslovnim dejavnostim, poleg poslovnih in poslovno-stanovanjskih objektov pa so možni tudi stanovanjski;
- B4: kmetijsko – gospodarska, ki jo sestavljajo obstoječe domačije, to je kompleksi z eno ali več stanovanjskimi stavbami ter kmečkimi gospodarskimi stavbami.

(2) Na zemljiščih z obstoječo grajeno strukturo so možne novogradnje oziroma nadomestne gradnje obstoječih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, dozidave, nadzidave ter gradnja enostavnih objektov. Zaradi možnosti opravljanja različnih dejavnosti je možna tudi sprememba namembnosti oziroma sprememba rabe.

(3) Prenova obstoječe grajene strukture mora slediti kvalitetnemu arhitekturnemu in urbanističnemu oblikovanju, pri čemer naj se ohranjajo kvalitetne ambientalne značilnosti prostora in tradicija stavbnega izročila tega območja. Pri kvalitetnih stavbah / arhitekturah je potrebno zagotoviti prednost prenovam pred nadomestnimi gradnjami. Pri prenovitvenih delih je treba upoštevati tudi specifične zahteve varstva objektov kulturne dediščine (opisani v 38. členu odloka) v čim bolj avtentičnem prostorskem kontekstu.

(4) Ohranja naj se obstoječa smer slemen osnovnega objekta oziroma se objekti orientirajo vzdolž plastnic ali pa se njihovo orientacijo prilagaja smeri slemen obstoječih sosednjih objektov. Ohranja se obstoječa konstrukcijska zasnova oziroma se uporabi klasična zidana, montažna, lesena ali kombinirana leseno-zidana gradnja.

(5) Velikost novih ali rekonstruiranih objektov naj sledi pogojem za nove objekte iz ureditvene enote A, pri čemer naj se pri starejših stanovanjskih hišah (tipa vrhhlevna ali vrhkletna hiša na nagnjenem terenu oziroma pritična kmečka hiša na ravnem terenu, katerih širina je 7m ali manj in so bile zgrajene v prvi polovici prejšnjega stoletja oziroma so starejše) ne dopušča nadzidav za dodatno etažo.

(6) Glede oblikovanja novih in pri prenovi (tudi rekonstrukciji) obstoječih objektov veljajo enaki pogoji kot za ureditveno enoto A. Značilni (ohranjeni) arhitekturni členi obstoječih objektov naj se pri prenovi ohranijo, in sicer: zunanji hodniki (leseni ganki), zunanja stopnišča (stopnice z ograjo), zatrepi na čelnih fasadah, opaži na gospodarskih poslopih, značilni elementi trške arhitekture, arhitekturni členi iz lesa, vodnjaki ipd..

12. člen

(Ureditvena enota C)

(1) Ureditvena enota C zajema ureditve javnega prostora v središču naselja. Podenota C1 obsega izvedbo trga in avtobusnega postajališča v osrednjem delu vasi, v podenoto C2 pa sta zajeti dve prečni peš povezavi, kakor tudi parkirišča pred gostilno in trgovino.

(2) UREDITVENA ENOTA C1:

- v središču naselja se izvedeta postajališče za avtobus in trg za zbiranje in srečevanje ljudi. Ureditev osrednjega prostora v vasi lahko v okviru površine trga vsebuje tudi nadstrešnico, namenjeno postavitvi stojnic ob prireditvah in tržnih dnevih, čakajočim na avtobus ipd.. Do postavitve opisane nadstrešnice je možno postaviti tudi začasno tipsko nadstrešnico za zaščito čakajočih na avtobus;
- na trgu se lahko izvede vodnjak s pitno vodo, tja pa se lahko prestavi tudi spomenik NOB. Ob potoku se izvede diskretna kovinska ograja za zavarovanje ljudi pred padci, ki naj ima vrata za dostop do nabrežja in struge zaradi vzdrževanja.
- spomenik NOB se ureja po pogojih kulturo-varstvene ustanove;

- v tej ureditveni enoti se uredi tudi ekološki otok, ki ga je možno nadkriti z nadstrešnico v enaki izvedbi kot nadstrešnica na trgu;
- površine, ki ne sodijo k prometnim ureditvam in tlakovanim površinam v sklpou trga, se namenijo travnatim zelenicam. V ureditveni enoti se lahko zasadi tudi nekaj lip za poudarek;
- prometno-tehnični pogoji za izvedbo avtobusnega postajališča so podani v poglavju: V. Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in grafično prikazani na karti št. 12: Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture;
- za izvedbo trga in avtobusnega postajališča se odstranita obstoječa orodjarna gasilskega društva in manjša stara stanovanjska hiša. Do izvedbe načrtovanih ureditev, so na obeh objektih dopustna vzdrževalna dela, v hiši pa tudi bivanje;
- pred izvedbo posegov v tej ureditveni enoti, se zagotovi raziskava trdnosti podlage in izvedejo ukrepi za njeno stabilnost in utrditev, saj je velik del posegov predviden nad strugo hudourniškega Šumečega potoka.

(3) UREDITVENA ENOTA C2: ob trgovini in gostilni se ohranjajo in vzdržujejo parkirna mesta za osebna vozila in dostavo. Uredi se tlakovana pešpot – prečna povezava od ulice Šmiškovci na Portoroško ulico. Tlakovana pešpot se izvede tudi med ulicama Rugarjev Dol in ulico K Studencu.

13. člen

(Ureditvena enota D)

Območje zajema podenoti D1 - predvidene in D2 - obstoječe (lokalni cesti LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje in LC 295170 Dolž – Pangrč Grm – Gabrje, javne poti: JP 793760 Rugarjev dol, JP 794600 Gomile, JP 794730 Kandija, JP 794740 Gabrska gora, JP 794750 Šumeči potok, JP 794760 Rugarjev dol, JP 794770 Vedman, JP 794780 Gabrska gora, JP 794790 Portoroška, JP 794800 K studencu, JP 794830 Gomile, JP 794840 Gomile, JP 794850 Gomile, JP 794860 Šmiškovci, JP 794870 Loka, JP 794890 Kavce, JP 794920 Kavce, JP 795080 Gabrska gora) prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 22 - 26. členu odloka.

14. člen

(Ureditvena enota E)

(1) Površine so namenjene kmetovanju.

(2) Skladno s predpisi s področja urejanja kmetijskih zemljišč in uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost je možno na kmetijskih zemljiščih postavljati:

- enostavne in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte v sklopu kmetijskih gospodarstev,
- enostavne kmetijsko-gozdarske prometnice,
- čebelnjak kot lesen enoetažni pritični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m²,
- stajo kot lesen enoetažni pritični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m²,
- pomožno kmetijsko-gozdarsko opremo (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti pičcem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža,
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
- časne objekte, namenjene prireditvam.

15. člen

(Ureditvena enota F)

F1 - urejanje vodnih in zelenih površin ob Šumečem in Babnem potoku

Vzdolž potoka se lahko uredi sprehajalna pot in namestijo klopce za sedenje.

Vse ureditve za urejanje struge, brežin potoka in glede dostopov se ureja v skladu z varstvenimi usmeritvami s področja ohranjanja narave, ki jih navaja 37. člen tega odloka.

Nove gradnje objektov ter pripadajoča komunalna, prometna in zunanja ureditev ter morebitna ograja morajo biti odmaknjeni od vodnega zemljišča 5m, to je od zgornjega roba brežine vodotoka. V primeru gradnje objekta v varovanem območju vodotoka, če gre za gradnjo v vodovarstvenem območju, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

F2 - urejanje plazljivih območij v vzhodnem delu naselja

Za strme lokacije (K studencu, Gabrska gora, Šumeči potok) je bil izveden geološko geomehanski ogled s sondnimi izkopi (Geološko-geotehnično poročilo o pogojih gradnje na posameznih lokacijah v Gabrju; PMA d.o.o., Ljubljana, št. poročila 93/05/P05057-PD, oktober 2005). Obravnavane lokacije so potencialno nevarne za proženje plazov in zato neprimerne za gradnjo objektov.

Ohranjajo se zeleni pasovi, površine naj bodo porasle z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Za eventualno gradnjo novega objekta na teh lokacijah je potrebno za vsak objekt posebej predhodno izdelati obsežne geomehanske raziskave za ugotovitev sestave in geometrije plasti v temeljnih tleh in izdelati geološko-geomehanski elaborat.

16. člen

(prenehal veljati)

17. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Dopustna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje in drugih predpisov, ki urejajo pomožne objekte, in sicer:

1. V ureditvenih enotah A in B:

- majhna stavba,
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- nepretočna greznica,
- rezervoar,
- vodnjak, vodomet,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- samostojno parkirišče,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno,
- športno igrišče na prostem,
- okrasni bazen; v podenoti B4 pa še: vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- objekti za oglaševanje, od katerih je dopustno izvesti samo reklamni stolp, ki sme biti do najvišje točke visok 2,5 m in pomanjšan enoredni kozolec z največjo možno dolžino in višino 2,5 m,
- pomožni cestni, komunalni, energetske in telekomunikacijski objekt,
- samo v podenoti B4: objekt za rejo živali, pomožni kmetijsko-gozdarski objekt in objekte za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti.

2. V ureditveni enoti C:

- majhna stavba,
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,

- rezervoar,
- vodnjak, vodomet,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- samostojno parkirišče,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno,
- objekti za oglaševanje, od katerih je dopustno izvesti samo reklamni stolp, ki sme biti do najvišje točke visok 2,5 m in pomanjšan enoredni kozolec z največjo možno dolžino in višino 2,5 m,
- pomožni cestni, komunalni, energetske in telekomunikacijski objekt

3. Ureditvena enota D:

- pomožni objekti v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- samostojno parkirišče,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno,
- objekti za oglaševanje, od katerih je dopustno izvesti samo reklamni stolp, ki sme biti do najvišje točke visok 2,5 m in pomanjšan enoredni kozolec z največjo možno dolžino in višino 2,5 m,
- pomožni cestni, komunalni, energetske in telekomunikacijski objekt

4. Za ureditveno enoto E, so dopustni nezahtevni in enostavni objekti opredeljeni že v 14. členu.

5. Ureditvena enota F:

- pomožni objekti v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno,
- pomožni cestni, komunalni, energetske in telekomunikacijski objekt

(2) Oblikovni pogoji za postavitve nekaterih enostavnih objektov:

- nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb, kakor tudi nadtreški naj bodo oblikovno prilagojeni z glavnim objektom, predvsem glede barve kritine in naklona strehe, dopustna je tudi ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom, ki je lahko skrit v vencu;
- oporni zid: kamnit ali narejen kot armiranobetonska konstrukcija - vidna površina mora biti reliefno obdelana oziroma obložena s kamnom iz domačih vrst, obdelanih grobo in približno pravokotnih oblik, z daljšo stranico položeno vodoravno;
- reklamni stolp: lesena konstrukcija, stožčasta streha,
- reklamni kozolec: lesena konstrukcija, simetrična dvokapna streha.

(3) Prikaz rumeno označenih pomožnih objektov za lastne potrebe na karti št. 9: Načrt ureditvenega območja je simboličen; njihova lega, velikost, oblika in število se določijo skladno z določili tega odloka.

18. člen

(Glavni dovozi, dostopi in vhodi)

UREDITVENA ENOTA A

Glavni dovozi v območja nove pozidave se vršijo z obstoječega cestnega omrežja na katerega se navežejo nove dovozne ceste oziroma vhodi na parcele. Ob stanovanjskih in poslovno stanovanjskih objektih mora biti zagotovljen prostor za parkiranje vsaj

dveh osebnih vozil za stanovalce, pri objektih s poslovno dejavnostjo pa je potrebno zagotoviti prostor za parkiranje vsaj dveh osebnih vozil za obiskovalce.

Glavni vhodi v objekt so praviloma z najpomembnejšega javnega prostora.

UREDITVENA ENOTA B

Dovozi in dostopi do obstoječih objektov se ohranjajo **in po potrebi oblikujejo novi**.

Obstoječa enostanovanjska stavba se lahko organizira kot dvostanovanjska pod enakimi pogoji kot v ureditveni enoti A. Pri dejavnostih se v primeru, da na gradbeni parceli ni mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest, le-te organizira v sklopu najbližjih javnih površin.

UREDITVENA ENOTA C

Dostop do obstoječega in novega javnega prostora je možen iz obstoječega cestnega omrežja.

UREDITVENA ENOTA D

Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja in gradnjah novih prometnic se ohranjajo obstoječi dovozi / hišni priključki do objektov, prav tako pa tudi dostopi do kmetijskih ali gozdnih zemljišč. **Po potrebi se s cestnega omrežja oblikujejo tudi novi priključki.**

19. člen

(Usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

UREDITVENA ENOTA A

(1) Na gradbeni parceli mora biti glavni objekt (stanovanjska hiša, glavna poslovna stavba ali poslovno-stanovanjska stavba) postavljena ob glavnem javnem prostoru, razen v primeru obstoječih stavb, ki so morda postavljene drugje. Stavbe na parceli morajo biti organizirane okrog notranjega drvorišča ali vzdolž njega, na nagnjenem terenu praviloma vzdolž plastnic – izjema so obstoječi objekti. Za nekatere nove ureditve so v SD OLN določena območja za gradnjo stavb, z gradbeno linijo in gradbeno mejo. Gradbena linija je črta, na katero mora biti postavljen zunanji rob zidu hiše oz. fasada hiše, ki se gradi na zemljišču ob tej črti. Gradbena linija se pri hišah upošteva v najmanj 50% deležu fasade orientirane proti ulici, pri čemer zunanji zidovi stavbe te linije navzven ne smejo presecati. Pomožne stavbe, kakor tudi nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb morajo gradbeno linijo upoštevati v smislu gradbene meje, katere načrtovani objekti ne smejo presecati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja označenega s to mejo razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače. Območje za razvoj stavb je v grafičnem delu označen predel, znotraj katerega je možno graditi hišo in pomožno stavbo. Predel je opredeljen deloma z gradbeno linijo in deloma z gradbeno mejo, katere načrtovani objekti ne smejo presecati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja označenega s to mejo razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače.

(2) Za objekte, ki imajo v grafičnem delu SD OLN določeno območje za gradnjo stavb z gradbeno linijo in gradbeno mejo, velja:

- hiše morajo biti postavljene ob gradbeno linijo ter ležati znotraj območja za gradnjo stavb. Od meje gradbene parcele v predelu, kjer presledka med območji za gradnjo stavb na dveh gradbenih parcelah ni, morajo biti odmaknjene najmanj 4 m,
- nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo znotraj in izven območja za razvoj stavb, pri čemer ne smejo biti grajeni izven gradbene linije. Ne glede na določilo prejšnjega stavka se lahko izven gradbene linije izvajajo: nadstreški, utrjene dovozne poti, utrjeno dvorišče, medsosedske ograje, podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto in zbiralnik za kapnico; slednja dva morata biti vkopana. Medsosedske ograje se lahko postavljajo med gradbenimi parcelami posameznih hiš; med hišami in javno cestro ograje niso dopustne. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč odmaknjeni najmanj 1,5 m, razen škarp in podpornih zidov, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme, ki morajo biti od sosednjega zemljišča oddaljeni 0,5 m ter ograje, ki se lahko gradijo do meje. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko vsi ti objekti postavljajo do meje, ograje pa tudi na posestno mejo. Rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mora biti od meje sosednjih zemljišč oddaljen najmanj toliko, kot to določajo predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline,
- pozidanost območja za gradnjo novih stavb sme biti največ 50%, v kar se štejejo tudi pomožni objekti iz kategorije stavb.

(3) Na parcelah, kjer v grafičnem delu SD OLN ni določenega območja za gradnjo stavb, velja: ohranjajo se obstoječe gradbene linije oziroma se oblikujejo vzporedno z glavnim javnim prostorom, odmik od meje naj bo vsaj 3m, izjemoma (ozka, majhna

parcela) lahko tudi 3m od sosednjega objekta. Objekte je možno postaviti tudi na mejo tako, da se stika s sosednjo stavbo (ne velja za stanovanjske stavbe). Na parceli je možno postaviti le eno glavno stavbo, razen na kmetijsko gospodarskih enotah. Parcele novih stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih objektov se lahko pozidajo do največ 40%, skupaj s pomožnimi objekti. Parcele novih kmetijsko - gospodarskih enot pa do 60%.

(4) Ob objektih naj se v največji možni meri ohranjajo zelene površine, površine porasle z visokoraslim sadnim drevjem ali vinsko trto ter posamezna drevesa ali skupine dreves v sklopu dvorišč kmetij. Površine ob objektih se lahko zasadi z avtohtonimi drevesnimi / rastlinskimi vrstami ter visokoraslim sadnim drevjem. Oblikovanje neravnega ali strmega terena je možno z ureditvijo brežin, lahko tudi z izgradnjo opornih zidov.

(5) Pomožni objekti so v odnosu do osnovnega volumna podrejeni po višini, namembnosti in odnosu do javnega prostora. Od glavnega objekta naj bo odmaknjen za minimalno 3m, razen če gre za objekt za lastne potrebe, ki pa je lahko tudi prizidan h glavnemu objektu, pri čemer ga je možno tudi zamikati. V primeru, ko je objekt za lastne potrebe prizidan osnovnemu objektu ima lahko tudi enokapno streho z majhnim naklonom. V primeru, da ima tak objekt dvokapno streho, naj ima le-ta naklon enak osnovni strehi. Na vhodni fasadi je dopustna le gradnja nadstreška pri glavnem vhodu v osnovni objekt (širine do ¼ širine objekta, ki je lahko od vhoda na glavni fasadi podaljšan do roba s čelno fasadno ploskvijo), ostali pomožni objekti se gradijo v sklopu notranjega dvorišča.

UREDITVENA ENOTA B

(1) Ohranja se obstoječa organizacija stavb na parcelah oziroma se jih locira po pogojih za novogradnje v ureditveni enoti A.

(2) Parcele stanovanjskih objektov so lahko pozidane največ do 60%. Parcele poslovnih in poslovno stanovanjskih objektov ter kmečke domačije so lahko pozidane do 70%.

(3) Glede odnikov objektov, ureditve zelenih površin in pomožnih objektov veljajo enaki pogoji kot za ureditveno enoto A.

UREDITVENA ENOTA C

Organizacija objektov in ureditev gradbenih parcel se določi v fazi projektiranja. Obstoječi objekti, ki ne podpirajo nove ureditve, se odstranijo, do takrat pa se vzdržujejo.

20. člen

(Urejanje javnih, poljavnih površin)

V okviru urejanja javnih površin je predvidena zazenitev kakor tudi postavitve ustrezne urbane / ulične opreme. V naselju so to lahko ulične svetilke, koši za smeti, korita za rože, avtobusno postajališče, oglasni panoji, stojala za kolesa, betonski tlakovci / plošče na ploščadih javnih prostorov, klopi za sedenje, oprema igral za otroško igrišče v okviru zelenih površin. Vsi elementi morajo biti izbrani tako, da ustrezajo ruralnemu značaju naselja. Pretirano uvajanje izrazito urbanih elementov ni primerno.

Površine pred vhodi v stavbe se utrdi s tlakovano ali monolitno površino. Površina pod ekološkim otokom in stojna mesta za kontejnerje se utrdijo s tlakovci.

Vse javne površine so razvidne iz grafičnega načrta 11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo, posebej pa je območje ureditve osrednjega dela naselja s trgov in avtobusnim postajališčem prikazano na karti št. 9: Načrt ureditve območja.

21. člen

(Prestavitve in rušitve objektov)

Za sprostitev zemljišč zaradi novopredvidene pozidave in ureditev bo potrebna odstranitev štirih kozolcev na zemljskih parcelah št. *316, *357, *358, 1739/3, 1740/4, 1741/1, 2204, 2208, 2273/2, vse k.o. Gabrje.

Za izvedbo ureditev v ureditveni enoti C1, se odstranita stara stanovanjska hiša in orodjarna gasilskega društva. Za orodjarno se zagotovijo nadomestni prostori ob gasilskem domu na Gomilah.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

PROMETNO OMREŽJE

22. člen

(Pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

OLN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi:

- novogradnje in podaljški obstoječih cest,
- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišč,
- izgradnjo hodnikov za pešce in peš poti,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- avtobusno postajo in manjše parkirne površine ob objektih z dejavnostjo.

23. člen

(Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve križišč)

Vse obstoječe ceste predstavljajo izhodiščno ogrodje, na katerega se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju.

Pri gradnjah novih cest, urejanju novih priključkov ter vseh rekonstrukcijah cest in križišč je potrebno zagotoviti ustrezne zavijalne radije in širine (min. 3,5m), ki omogočajo dovoz tudi za interventna vozila. Pri urejanju prometnih površin bo na določenih odsekih potrebna izgradnja opornih zidov in ureditev brežin.

D1 – OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja iz smeri Novega mesta je regionalna cesta R3-668 Gabrje – Ratež in v nadaljevanju lokalna cesta LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje, ki na severozahodni strani poteka skozi naselje. Nanjo se v zahodnem delu naselja naveže LC 295170 Dolž – Pangrč Grm – Gabrje. Za to cesto je bil izdelan Lokacijski načrt lokalne ceste Dolž–Pangrč Grm–Gabrje z avtobusno postajo Gabrje (Uradni list RS, št. 50/94, 38/99, 90/99 - popr.). Trasa prestavljene ceste je smiselno povzeta v OLN.

Na območju naselja se v prvi vrsti omeji težek tovorni promet po ozkih ulicah v starem jedru naselja, razen za morebitno dostavo ali intervencije. Po cestah v naselju se izvaja le lokalni promet, razen po glavnih vpadnicah (LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje in LC 295170 Dolž – Pangrč Grm – Gabrje), kjer je dopusten tudi tranzitni promet.

Rekonstrukcije obstoječega cestnega omrežja so predvidene na območju celotnega naselja, prednostno pa na naslednjih odsekih:

- rekonstrukcija obstoječega priključka med JP 794870 Loka in LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje ter dograditev ceste JP 794870 Loka na vstopu v naselje;
- rekonstrukcija križišča med JP 794870 Loka, JP 294860 in LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje na območju med trgovino in gostilno;
- rekonstrukcija obstoječega priključka med JP 794790 Portoroška in kolovozom v severovzhodnem delu naselja ter rekonstrukcija kolovoza v cesto, ki se v podaljšku proti severu naveže na regionalno cesto (rekonstrukcija priključka z regionalno cesto R3-668 Gabrje – Ratež in R3-920 Vahta – Gabrje ni predmet OLN);
- rekonstrukcije obstoječih priključkov oziroma križišč z LC 295170 Dolž – Pangrč Grm – Gabrje na južnem delu območja zaradi predvidene prestavitve trase lokalne ceste.

Zaradi neugodnega (strmega) terena in boljše prometne pretočnosti pa tudi varnosti se rekonstruira še Trdinovo pot na odseku od priključka LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje z LC 295170 Dolž – Pangrč Grm – Gabrje v smeri proti zahodu in JP 794730 Kandija. Na teh dveh odsekih je zaradi strmega terena in ozkih cest (problem srečevanja vozil, nevarnost zdrsa) potrebna izgradnja opornih zidov (vidna površina se obloži s kamnom) ali kamnitih zložb (če prostor še omogoča) za utrditev terena ter zagotoviti ustrezno odvodnjavanje.

Poleg rekonstrukcij je predvidena še gradnja pločnikov kot podaljškov obstoječih, in sicer na delu od obstoječe gostilne do nove turistično – informativne točke ter od obstoječe TP v smeri proti zahodu do uvoza k stanovanjskemu objektu št. 18 ob Trdinovi poti.

Nasproti gostilne je na meji med cesto in strugo Šumečega potoka nameščena kovinska varovalna ograja. Ograja ni primerna značaju naselja. Predlagana je zamenjava z leseno varovalno ograjo.

- prečni prerezi rekonstruiranih cest

Normalni profil javne poti znaša:

| | |
|------------------|-------------------|
| – bankina | 1 x 0,25 = 0,25 m |
| – mulda | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| – vozni pas | 1 x 3,50 = 3,50 m |
| – <u>bankina</u> | 1 x 0,75 = 0,75 m |
| skupaj | 5,00 m |

Normalni profil lokalne ceste LC 295160 Črmošnjice - Šentjošt - Hrušica - Gabrje znaša:

| | |
|-------------------|-------------------|
| – bankina | 1 x 0,25 = 0,25 m |
| – vozna pasova | 2 x 2,75 = 5,50 m |
| – hodnik za pešce | 2 x 1,20 = 2,40 m |
| – <u>bankina</u> | 1 x 0,25 = 0,25 m |
| skupaj | 8,40 m |

Normalni profil prestavljene lokalne ceste LC 295170 Dolž - Pangrč Grm – Gabrje znaša:

| | |
|------------------|-------------------|
| – bankina | 1 x 0,25 = 0,25 m |
| – mulda | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| – vozna pasova | 2 x 3,00 = 6,00 m |
| – <u>bankina</u> | 1 x 0,75 = 0,75 m |
| skupaj | 7,50 m |

D2 – PREDVIDENE PROMETNE POVRŠINE

Ob glavnih cestah v naselju se izvedejo hodniki za pešce.

Zaradi gradnje novih objektov je predvidena gradnja novih priključkov na obstoječe cestno omrežje in novih dovoznih cest do objektov. Novoustvarjene ulice so široke min. 3,5m - 4m brez hodnika za pešce.

Normalni profil nove dovozne ceste znaša:

| | |
|------------------|----------------------------|
| – bankina | 1 x 0,25 = 0,25 m |
| – mulda | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| – vozni pas | 1 x 3,50 = 3,50 m (4,00 m) |
| – <u>bankina</u> | 1 x 0,75 = 0,75 m |
| skupaj | 5,00 m (5,50 m) |

Nove gradnje cestnega omrežja so predvidene na naslednjih odsekih:

- oblikovanje novih uvozov za dostop do novih objektov;
- gradnja novih cestnih povezav oziroma priključkov do objektov na južnem delu;
- gradnja novega priključka in dovozne ceste na javno pot JP 794730 Kandija;
- gradnja nove dovozne ceste do predvidenih objektov v severovzhodnem delu območja (gradnja ceste in posledično novih stanovanjskih stavb je mogoča šele po ureditvi priključka z regionalno cesto).

Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

24. člen

(Avtobusna postajališča, parkirne površine)

Avtobusno postajališče se uredi kot postajališče in obračališče, z uvozom iz smeri Portoroške ulice in izvozom na Ulico Šumeči potok. Vozišče se izvede v širini 5.5 m in je namenjeno za enosmerno vožnjo. Ob postajališču se izvede hodnik za pešce, širine 1.20 m. Za potrebe potnikov se postavi lesena nadstrešnica, ki bo služila tudi kot prostor za potrebe raznih prireditev (planinci, kolesarji, tržni dnevi,...).

V sklopu prometnega urejanja naselja je predvideno tudi urejanje ostalih parkirnih površin. Danes neustrezno locirano parkiranje na prostoru med gostilno in trgovino se uredi tako, da se oblikuje z vidika prometne varnosti ustrežnejše križišče cest z navezavo na LC 295160 Črmošnjice – Šentjošt – Hrušica – Gabrje ter na novo uredijo parkirna mesta za osebna vozila in dostavo na območju med obstoječo gostilno in trgovino. Pri tem se ne prekine obstoječih dovoznih cest v naselju.

Parkirna mesta je potrebno urediti tudi ob objektih z dejavnostjo.

25. člen

(Ureditev prometnih površin)

Pri novogradnjah cest, urejanju novih priključkov ter vseh rekonstrukcijah cest in križišč znotraj območja OLN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za interventna vozila.

Ob robu prometnih površin, ki potekajo po strmem terenu, je možna tudi gradnja višjih opornih zidov.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce pa so lahko tudi v drugih izvedbah.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 120 cm.

Na koncu slepih ulic je potrebno predvideti obračališča, pri cestah širine z minimalno širino 3,5m pa predvideti mesta za srečevanje vozil v smislu razširitve za vsaj 1m asfaltnih površin in 0,5 m bankine na razdalji, ki ni večja od 100m. Če obračališč in mest za srečevanje vozil ni mogoče predvideti se v ta namen uporablja prostor obstoječih dvorišč.

26. člen

(Odstranitev obstoječih objektov)

Zaradi novih predvidenih prometnih ureditev je potrebna odstranitev (prestavitve) enega kozolca na zemljišču s parc.št. 2209, k.o. Gabrje in gasilske orodjarne na zemljišču s parc.št. 2784/1, k.o. Gabrje.

ENERGETSKO OMREŽJE

27. člen

(Električno omrežje)

(1) Preko območja urejanja potekajo 20 kV nadzemni vod, 0,4 kV EE vodi položeni v EKK in 0,4 kV EE nadzemni vod.

(2) Pred pričetkom posega v prostor je potrebno pri pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav. V primeru del v bližini 20 kV je potrebno naročiti varnostni odklop tangirane naprave.

Napajanje novih objektov je predvideno iz obstoječega električnega omrežja v naselju. Za priklop novih objektov je potrebno:

- na obsoječi TP Gabrje zamenjati obstoječi transformator iz 400 kVA na 630 kVA oz. zgraditi lastno transformatorsko postajo,
- zgraditi nizkonapetostne razvode od nove TP do posameznih odjemnih mest. Nova odjemna mesta se locira v prostostoječih tipiziranih omaricah, velikosti glede na število in velikosti odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dosrtop. Možne so ureditve skupinskih omaric za več odjemnih mest.
- kablovodi morajo biti pod povoznimi površinami zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi.

(3) Vse tangence je potrebno projektno obdelati, za prestavitev SN voda je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Vse tangirane vode je potrebno predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi (kakovost napajanja obstoječih odjemalcev se s posegom ne sme poslabšati). Trase elektroenergetskih vodov je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti s sistemskim operaterjem distribucijskega omrežja.

(4) Novi objekti morajo biti predvideni na ustrezni oddaljenosti od obstoječih elektroenergetskih vodov.

(5) Če odmika objekta od EE vodov ni mogoče zagotoviti, je potrebno izvesti prestavitev tangiranega voda, ki mora biti usklajena s sistemskim operaterjem distribucijskega omrežja. Zaradi tangiranja obstoječih nadzemnih vodov z novo pozidavo bo potrebno kablirati SN daljnovod, ki poteka v smeri od TP proti jugu preko območja novega javnega prostora in novih gradbenih parcel. Trasa prestavljenega voda je razvidna iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne in komunalno energetske infrastrukture.

28. člen

(Javna razsvetljava)

(1) Urejanje javne razsvetljave je predvideno ob glavnih prometnicah / ob vseh strukturnih oseh naselja oziroma povsod tam, kjer se urejajo hodniki za pešce.

(2) Na mestih, kjer je javna razsvetljava že izvedena oziroma so postavljene svetilke, bo le te potrebno prestaviti, če ovirajo potek rekonstruirane trase ceste.

OMREŽJE ZVEZ

29. člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za priključitev novih območij se predvidi izgradnja novega telekomunikacijskega omrežja z navezavo na najbližjo traso zemeljskega TK omrežja. Predvidena je izgradnja kabelske kanalizacije s PVC cevmi premera 110 mm, s pomožnimi jaški ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

(2) Ravno tako je predvidena prestavitev preostalega zračnega TK omrežja in obstoječih hišnih priključkov na zemeljsko TK omrežje ob rekonstrukciji cest oziroma ostale infrastrukture.

(3) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je v nadaljnjih fazah projektiranja potrebno izdelati ustrezne načrte zaščite in prestavitve ogroženih tras TK omrežja.

(4) Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju s pristojnim predstavnikom upravljalca voda, v nadaljnjih fazah projektiranja.

KOMUNALNO OMREŽJE

30. člen

(Vodovodno omrežje)

Novi objekti se priključijo na obstoječe vodovodno omrežje po pogojih upravljavca. Omrežje se po potrebi dogradi tako, da bodo zagotovljene ustrezne količine pitne in požarne vode (hidrantno omrežje).

Na mestih, kjer je hidrantno omrežje že izvedeno oziroma so postavljeni hidranti, je le te potrebno prestaviti, če bi ovirali potek rekonstruirane trase ceste.

31. člen

(Kanalizacijsko omrežje)

V naselju se na podlagi projektov:

- Kanalizacija za naselje Gabrje – PGD, PZI (Acer, d.o.o., Novo mesto, št. proj. PR-R2/2002, februar 2002) in Sprememba kanalizacije za naselje Gabrje – PGD, PZI (Acer, d.o.o., Novo mesto, št. proj. PR-R7/2003, avgust 2004)
- Padavinska kanalizacija za naselje Gabrje – PGD, PZI (Acer, d.o.o., Novo mesto, št. proj. PR-R8/2003, junij 2004)

ureja ločen sistem odvajanja odpadnih vod, ki bo prevajalo odpadne vode iz obstoječih objektov in površin. Večji del omrežja je že zgrajen. Potek projektiranih in izvedenih tras je upoštevan v OLN in razviden iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture. Trase potekajo vzporedno ob kanalizaciji za komunalne odpadne vode. Padavinske vode bodo po teh kanalih speljane v Babni potok, Šumeči potok in v obstoječi obcestni jarek ob vstopu v naselje na severni strani.

Omrežje bo potrebno dograditi tako, da bo prevajalo odpadne vode tudi iz predvidenih objektov ter prometnih površin.

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode s strešin se lahko odvaja preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoar za deževnico-kapnico, s prelivom v ponikovalnico oziroma se jih spelje direktno v bližnji potok. Onesnažene meteorne vode s prometnih površin in parkirnih površin na lokacijah v naselju, kjer se oziroma se bodo vršile dejavnosti, se morajo pred iztokom v kanalizacijo ustrezno očistiti.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno predhodno preveriti pretočnost obstoječe meteorne kanalizacije.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in meteorne vode.

32. člen

(Ogrevanje)

Ogrevanje objektov je možno iz lastne kotlovnice na drva, lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotnimi črpalkami, itd.

33. člen

(Odpadki)

(1) Povzročitelji gospodinskih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, velikost / prostornino in število določi izvajalec javne službe (1 zabojnik za približno 10 hiš). Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti (tlakovana stojna površina, namestitev enostavno oblikovane ograje okrog zabojnikov, možnost nadkrija – nadstrešek).

(3) Na območju ureditve avtobusnega postajališča in obračališča je predvidena ureditev ekološkega otoka, ki se ga nadkrije z nadstrešnico.

(4) Pri ravnanju s komunalnimi odpadki se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

34. člen

(Varovanje pred prekomernim hrupom)

Območje spada v III. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa.

Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presežati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

35. člen

(Varovanje pred onesnaženjem zraka)

Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04-ZVO-1) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94, 51/98, 83/98 – popr., 105/00, 50/01, 46/02 in 49/03).

36. člen

(Varstvo voda)

(1) Vsi novo zgrajeni objekti morajo biti odmaknjeni najmanj 5 m od vodnega zemljišča Šumečega potoka. Pogojno je dovoljena le gradnja objektov javne infrastrukture ob pogoju, da je omogočeno izvajanje nalog javne vodnogospodarske službe. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektni dokumentaciji označiti in kotirati.

(2) Za posege, predvidene v ureditveni enoti C1 in za rekonstrukcijo križišča v središču vasi ob ureditveni enoti C1, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati hidravlično hidrološko študijo in z njo uskladiti morebitne posege v pretočni profil vodotoka.

(3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda, in da se ne onemogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji prikazano; pri tem je potrebno upoštevati predpise o varstvu pred poplavami in erozijo. Novo zacevljenje vodotokov ni dopustno.

(4) Obravnavani predel sodi v vplivno in varstveno območje vira pitne vode Mestne občine Novo mesto (3. cona), zato je pri vseh posegih v prostor potrebno upoštevati občinski predpis o varstvu vodnih virov. Upravljevec sistema za oskrbo s pitno vodo mora zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

(5) Gradnja jaškov v strugah in brežinah vodotoka ni dopustna.

(6) Čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih voda mora potekati skladno s predpisi. Vse odpadne vode morajo biti speljane v javno kanalizacijsko omrežje. Padavinske vode s prometnih in parkirnih površin se mora odvajati preko lovilca olj. Morebitne tehnološke vode je pred izpustom v kanalizacijo potrebno očistiti do predpisane mere. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok teh voda, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Padavinske vode s strešin je ob predhodnem prečiščenju možno speljati v naravni odvodnik ali v tla. Odvod padavinskih voda ne sme poslabšati stabilnosti tal in stanja voda. Za izpust voda v vodotok morajo biti izbočni objekti projektno podrobno obdelani, ne smejo segati v pretočni profil vodotoka in biti oblikovani v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. V območju izpustov je potrebno predvideti protierozijsko zaščito struge potoka.

(7) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektni dokumentaciji in po izvedbi preizkušeno.

(8) Na območju naselja se nahaja precejšnje število gnojišč, ki morajo biti urejena skladno s predpisi o urejanju gnojišč in greznic. Odpadne vode iz gnojišč se ne odvaja v javno kanalizacijsko omrežje. Vsa obstoječa gnojišča ali zbiralniki gnojnice / gnojevke, ki se nahajajo znotraj pasu 5m odmika od vodnega zemljišča se odstranijo oziroma prestavijo na ustrežnejšo lokacijo v sklopu obstoječe gradbene parcele.

(9) V času gradnje mora investitor zagotoviti zaščito pred onesnaženjem voda s škodljivimi snovmi in preprečiti drugo škodo na vodotoku. V projektni dokumentaciji je potrebno predvideti način in mesto deponiranja viškov zemeljskega in gradbenega materiala, pri čemer je prepovedano nekontrolirano odlaganje tega materiala na teren ali zasipavanje strug in poplavnih območij vodotokov. Začasne deponije morajo biti umeščene in urejene na način, da ni oviran pretok vode, imeti urejen odtok padavinskih voda in biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

37. člen

(Ohranjanje narave)

Naravne vrednote na območju naselja Gabrje, ki jih določa Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04), so:

- Babni potok (evid.št. 8272) – hidrološka in ekosistemska zvrst, NV lokalnega pomena;
- Šumeči potok (evid.št. 8273) – hidrološka in ekosistemska zvrst, NV lokalnega pomena;
- Gabrska jama (evid.št. 8122) – geomorfološka podzemeljska zvrst, NV državnega pomena.

Pri načrtovanju posegov in dejavnosti na obravnavanem območju je potrebno upoštevati splošne varstvene usmeritve ter razvojne in varstvene usmeritve za hidrološke in geomorfološke podzemeljske naravne vrednote, ki so bile določene v Naravovarstvenih smernicah za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto (ZVNKD Novo mesto, januar 2001).

Konkretno varstvene usmeritve so:

- Na območju naravne vrednote Gabrska jama naj se v primeru ponovnega odpiranja cestišča za izvedbo ostale energetske infrastrukture 14 dni pred pričetkom del obvesti Zavod RS za varstvo narave in se mu omogoči strokovni nadzor in dokumentiranje del oziroma objekta.
- Na območju naravnih vrednot Babni in Šumeči potok je potrebno pri načrtovanju in izvajanju predvidenih posegov upoštevati:
 - območje za pozidavo je potrebno umestiti izven območja naravne vrednote;
 - v primeru urejanja struge in brežin potokov naj bo le-to sonaravno, uporablja naj se naravni material (les, kamen) in naj se potok ne kanalizira. Struga naj bo razgibana in naj vsebuje manjše tolmine;
 - ob potoku je potrebno ohranjati kar največ primarne zarasti, v primeru nove zasaditve pa naj se uporablja avtohtone drevesne in grmovne vrste;

- dostope preko potoka naj se oblikuje in umesti v prostor na način, da bo struga potoka čim bolj prehodna in najmanj prizadeta;
- v potok naj se ne odvaja neprečiščenih izcednih vod (gnojnic in odtokov iz gnojnih jam);
- dostop do potoka naj se ne omejuje s postavitvijo ograj in opornih zidov;
- območje vlažnega biotopa v spodnjem delu Babnega potoka naj se ohranja z namenom ohranjanja redkejših ekosistemov.

Za vse posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost in območja ohranjanje narave, je po 104. in 105. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – UPB2) potrebno pridobiti pozitivno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, dovoljenje za poseg v naravo, oziroma naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ju izda MOP, Agencija RS za okolje.

38. člen

(Varstvo kulturne dediščine)

Na območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine Gabrje pod Gorjanci - Spomenik NOB (EŠD 20737), ki ima status kulturnega spomenika in se varuje na osnovi določil Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (SDL št. 30/16).

39. člen

(Osončenje fasad in odprtih površin)

Bivalni prostori naj bodo orientirani proti jugu, jugozahodu ali jugovzhodu, spalni in delovni prostori pa na nasprotni strani neba. V primeru, ko ima objekt kletno etažo, naj bo le ta maksimalno vkopana v teren. Zaradi predvidene gradnje nižjih objektov in upoštevanja potrebnih odmikov med objekti bo zagotovljen ustrezen kot osončenja fasad objektov in odprtih površin preko celega leta.

40. člen

(Varovanje krajinskih značilnosti)

Nove gradnje objektov so zasnovane tako, da se objekti maksimalno prilagajajo obliki terena npr. z vkopanostjo kletne etaže, vzporedno postavitvijo s plastnicami oziroma z ustrežno arhitekturno zasnovo in orientacijo objekta. Novi objekti ne bodo glede na obstoječo grajeno strukturo presegli višine K (delno ali v celoti vkopana klet) + P (prilličje) + 1 (nadstropje) z možnostjo izkoriščenih podstrešij za bivanje pri priličnih objektih. Višine objektov se znižujejo proti robu naselja. V naselju naj se ohranja čim več zelenih površin, posamezna drevesa, skupine dreves (visokodebelni sadovnjaki) in tekoče vode. Zasajanje tujerodnih zimzelenih drevesnih in grmovnih vrst naj bo omejeno, saj ne sodi v podeželski prostor in spreminja tradicionalno podobo kraja. Pri zazelenitvi je poudarek na zasaditvi avtohtonih drevesnih / rastlinskih vrst in sadnega drevja na visokih podlagah. Zazelenitev je še posebej pomembna na mejah naselbinskega telesa z namenom, da se ublaži prehod iz urbaniziranega območja v območje krajine.

41. člen

(Varovanje kmetijskih zemljišč, plodne zemlje in tal)

Kmetijska zemljišča je treba v prvi vrsti uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje oziroma drugačno zaviranje rasti rastlin. Ob tem imajo prednost oblike sonaravnega, trajnostno naravnega kmetijstva, ki ohranja in razvija identiteto krajine.

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi posameznih lokacij.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

42. člen

(Varovanje pred požarom)

(1) Do objektov na območju OLN mora biti zagotovljen dovoz interventnih vozil v primeru požara (ustrezni radiji in širine prometnic), prometne površine ter ostale utrjene delovne površine za intervencijo gasilcev.

(2) Skladno s **predpisi s področja varstva pred požarom** mora biti urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadostno oskrbo z vodo za gašenje požara. Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti ali potrebne protipožarne ločitve morajo ustrezati požarnovarstvenim predpisom, prav tako morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja.

(4) Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila **veljavnih predpisov, ki urejajo ta področja.**

43. člen

(Potresna varnost)

Vsi predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju, pri čemer se upoštevajo določila Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05).

43.a

(varstvo pred drugimi nesrečami)

(1) Naselje Gabrje v javno dostopnih podatkih glede ogroženosti ni uvrščeno v območje poplavne nevarnosti, plazovitosti ali plazljivosti tal. Po navedenih javno dostopnih podatkih veljajo pri eroziji tal običajni zaščitni ukrepi. Pred gradnjo objektov na strmih predelih je potrebno preveriti stabilnost tal in izvesti potrebne ukrepe za njihovo stabilizacijo.

(2) Pred izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo križišča in ureditev avtobusnega postajališča v središču naselja se izdelava geomehanska in hidrološka študija v območju hudourniškega Šumečega potoka, nad katerim so te ureditve predvidene. Študija naj določi potrebne ukrepe za regulacijo struge potoka in utrditev talne podlage na tej lokaciji. Pri ostalih dopustnih gradbenih posegih ob strugi potoka, kar zajema predvsem dela na obstoječih objektih, se pred izdelavo projektne dokumentacije zagotovijo ustrezne rešitve za varno gradnjo in nemoten pretok hudourniške vode, na podlagi geomehanske in hidrološke preveritve.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

44. člen

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije- gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

Velikosti gradbenih parcel na območju OLN so razvidne iz omenjenega grafičnega načrta. Tabela zakoličbenih točk (koordinat) je del besedila, in sicer poglavja 7. Načrt parcelacije.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna odstopanja, če so v skladu z določili 46. člena tega odloka.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN

45. člen

(Etape izvajanja)

Izvajanje posegov po posameznih območjih (ureditvena enota, ulica, gradbena parcela) OLN se izvaja etapno:

- odstranitev obstoječih objektov v skladu z 21. in 26. členom odloka,
- komunalno - energetska in prometna ureditev,
- gradbena dela.

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah OLN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novih stavb. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote poseže tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.

46. člen

(Tolerance)

Znotraj območja OLN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 8. in 9. členu tega odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega odloka predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje ter ob soglasju mejnih sosedov;
- v primeru spremembe namenske rabe, iz nezazidljivih oziroma nestavbnih v območje stavbnih zemljišč, je možno določiti gradbene parcele oziroma razširiti obstoječe mejne parcele, pri čemer se razširi tudi ureditvena enota na katero se tako povečana gradbena parcela nanaša;
- gradbene parcele novih objektov znotraj ureditvene enote A in C je zaradi fleksibilnosti gradnje / urejanja območja možno tudi združevati;
- pri projektiranju objektov so dopustna odstopanja od določitve dostopnih poti do objektov;
- tolerance za horizontalne gabarite objektov so dovoljene $\pm 10\%$;
- tolerance na višine etaž so lahko največ $\pm 10\%$, razen pri pomožnem objektu, če se zgradi v podaljšku strehe oziroma v primeru oblikovanja asimetrične strehe pri gospodarski stavbi;
- tolerance za kote pritičja objektov znašajo $\pm 50\text{cm}$;
- dovoljena so odstopanja od določitve vhodov v objekt oziroma na parcelo, vendar tako, da je vhod na parcelo min 6,0 m oddaljen od križišča oziroma min 1,0 m od parcelne meje;
- dovoljeno je združiti dva vhoda na parcelo ob upoštevanju že navedenih oddaljenosti od križišča cest;
- parcele je možno združevati tako, da ima nova parcela dostop z dovozne ceste;
- objekt je možno izvesti brez kleti, kakor tudi z neizkoriščenim podstrešjem;
- dovoljeno je graditi objekte brez predhodno izvedene parcelacije v primerih: da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OLN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta OLN, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za funkcioniranje tega objekta oziroma bo zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OLN;
- zaradi urejanja lastništva oziroma zaradi urejanja parcelnih mej je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel oziroma za povečanje gradbenih parcel določenih s tem OLN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel, pri čemer se lahko spremeni tudi ureditvena enota za zemljišče na katero se nanaša parcelacija;
- dovoljeno je odstopanja od osnovne gradbene linije za $\pm 1,0$ m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta ter v primeru, ko to zahteva stabilnost terena ali drugi konstruktivni razlogi, pri čemer pa se naj oblika gradbene linije ne spreminja;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč, hodnikov za pešce;
- pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve, kakor tudi gradnja dodatne elektroenergetske infrastrukture,
- dopustna je legalizacija obstoječih stanovanjskih stavb in njihovih pomožnih objektov, kakor tudi kmečkih gospodarskih objektov, javnih objektov, objektov društev in poslovnih objektov, tudi če njihove dimenzije, razmerje stranic, višina kolenčnega zidu, nagib in oblikovanje strehe, napušči, frčade in orientacija slemena ter gostota pozidave na parceli, odstopajo od predpisanih, v kolikor so bili ti objekti zgrajeni do tretje gradbene faze pred 1. marcem 2016. Ne glede na določila prvega stavka te alineje tlorisna površina etaže stanovanjske stavbe ne sme presegati 150 m² neto, pri pomožnih objektih k stanovanjski stavbi pa ne 60 m² neto. Višina stanovanjskih in poslovnih stavb, ne sme presegati K+P+M/PO ali P+1+M/PO, pomožnih objektov pa ne K+P. Navedeni objekti morajo stati na stavbnem zemljišču, razen v primeru tistih kmečkih gospodarskih objektov, katerih izvedba je na podlagi predpisov o kmetijskih zemljiščih možna tudi na kmetijskih zemljiščih.

Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov so dopustna odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev, navedenih v tem odloku, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj, ki so dovoljena v OLN, ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje na območju OLN. Odstopanja od predlaganih rešitev določenih s tem OLN, ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oziroma interesi.

47. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- investitor krije stroške gradnje stanovanjske oziroma nestanovanjske stavbe, financiranje izgradnje infrastrukturnih vodov pa poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest;
- pred pričetkom posegov v prostor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del;
- za gradnjo objekta v varovanem območju vodotoka, če gre za gradnjo v vodovarstvenem območju, je potrebno pridobiti vodno soglasje, pri čemer se upošteva Pravilnik o gradnjah o vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja in o dokumentaciji, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 62/04);
- investitor mora za rabo vode pridobiti vodno pravico (vodno dovoljenje). Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja;
- investitor mora skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti za gradnjo preko vodnega zemljišča, če je lastnik zemljišča Republika Slovenija. Pogodbo je treba skleniti pred pridobitvijo vodnega soglasja;
- pri graditvi infrastrukturnih omrežij in graditvi objektov je potrebno izpolnjevati zahteve glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;
- zagotoviti nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ter nemoteno komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja;
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

X. PREHODNE DOLOČBE

48. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

XI. KONČNE DOLOČBE

49. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo v območju urejanja tega OLN določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 98/03, 49/05, 71/05-popravek).

50. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OLN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

51. člen

OLN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

52. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-25/2006

Novo mesto, dne 28. septembra 2006

Župan

Mestne občine Novo mesto

mag. Boštjan Kovačič l.r

33. člen

Po izvedbi s tem prostorskim aktom načrtovanih prostorskih ureditev se urejanje prednostno usmeri v vzdrževanje in obnovo.

34. člen

(hramba SD OLN)

(1) SD OLN so izdelane v analogni in digitalni obliki.

(2) SD OLN se v analogni in digitalni obliki hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

35. člen

(začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

(2) Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka: 35006-3/2015

Novo mesto, dne 12.7.2018

Župan

Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.