

PRIPRAVLJALEC

Občina Kostanjevica na Krki

Ljubljanska cesta 7
8311 Kostanjevica na Krki

ŽUPAN

Robert Zagorc

PREDSTAVNIK NAROČNIKA

Matej Kuhar, univ.dipl.inž.arh.

IZDELOVALEC

S T R U K T U R A

arhitekturna delavnica forme/vsebine d.o.o., www.struktura.si

PROSTORSKI AKT

SD 3 ZN Obrtna cona

FAZA

fp0-302_izhodišča osnutka

ŠTEVILKA PROJEKTA

U241-SD3ZN_OKnK

ŠTEVILKA IZVODA, ŠTEVILO IZVODOV

01/01

PRIPRAVILI

Tanja Bajc, mag.prost.načrt.

Igor Skok, inž.geod.

Jože Slak, univ.dipl.inž.arh.

POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC

Jože Slak, univ.dipl.inž.arh.,

PA PPN ZAPS 0331

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

v Novem mestu, februarja 2024

0.1 NASLOVNICA

0.1 naslovnica

0.2 vsebina

1. Uvod

2. Namen in potreba po pripravi SD 3 ZN obrtna cona

3. Pravne podlage in izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine

4. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje

5. Načrtovane ureditve

6. Pridobitev predhodnih smernic

7. Grafični prikazi

1. Uvod

Predmet sprememb in dopolnitev akta je prilagoditev oblikovnih meril nove stavbne strukture dejanski zahtevnosti prostorskega akta in iz tega izhajajočih potreb. Pobudo zanj je dala Občina.

2. Namen in potreba po pripravi SD 3 ZN obrtna cona

2.1 Lokacija, območje urejanja

Območje ZN je v katastrski občini Kostanjevica in v celoti ali deloma pokriva naslednja zemljišča: 802/4, 802/5, 802/6, 802/8, 802/20, 802/25, 802/26, 802/27, 802/28, 802/31, 802/34, 802/35, 804/2, 804/6, 804/8, 804/9, 817/8, 817/13, 823/2, 823/4, 823/7, 823/9, 823/11, 823/14, 823/17, 823/18, 823/19, 823/21, 823/22, 823/23, 823/25, 823/26, 823/27, 823/28, 911/595, 911/622, 911/684, 911/686, 911/687, 911/688, 911/690, 911/691, 911/692, 911/693, 911/695, 911/696, 911/698, 1740/15, 1740/20, 1782/4 in 1782/5.

2.2 Razlogi za pripravo OPPN

Občina skozi nekaj let uporabe Odloka o zazidalnem načrtu obrtna cona Kostanjevica na Krki – NUPB (Uradni list RS, št. 114/2006, 43/2009, 82/2016) ugotavlja da regulacijo ureditve izgradnje stavbne strukture investitorji dojemajo kot zelo omejujočo, na drugi strani pa občina ugotavlja:

- da gre načeloma za majhno območje obrtne cone;
- da gre za prostor izven območja pomembnega javnega prostora, ki se ga dotika obrtna cona;
- da gre za, po merilu stavb, relativno majhne kubuse in relativne majhno število le teh (3-5 po posameznih linearnih sklopih vzdolž javnega prostora).

Na podlagi tega je mogoče regulacijo arhitekturno stavbarske forme stavbne strukture razviti tudi drugače kot je to opredeljeno v veljavnem odloku z gradbeno linijo. Gradbene linije so kot instrument urbanistično arhitekturnega oblikovanja smiselne predvsem tam, kjer je število stavb v eni liniji večje od tri. Tako menimo, da je artikulacija uličnega notranjega prostora po enotni gradbeni liniji v tem primeru nepotrebna. Problem se je izostril ob poizkusu umestitve programa, ki ima izrazite potrebe po oblikovanju zunanega prostora in manjše za stavbno strukturo – in torej primarno potrebuje relativno togo organiziran zunanji manipulativni prostor.

2.3 Rešitve fleksibilnejše opredelitve oblikovanja stavbne strukture v razmerju do zunanjega prostora

V odloku se izloči uporabo gradbenih linij in se jih nadomesti z opredelitvami gradbenih meja na obeh straneh stavbnih nizov. Če je na gradbeno linijo stavbo potrebno postaviti, pa je gradbena meja le meja, do katere sme stavba segati. Da bi zagotovili, določeno koherentnost stavbnih nizov, bo v novem odloku določilo da se stavbe smejo graditi tudi na gradbeno mejo

– ali pa morajo biti od nje dotične gradbene enote, v globino najmanj 5 m. Vsa ostala določila akta ostanejo v veljavi takšna kakršna so.

2.4 Utemeljitev

Z opredelitvijo gradbene meje bo vendarle zavarovan optimalni gabarit javnega prostora – stavbe se bodo od gradbene meje, odmikale navznoter za gradbeno mejo oziroma bodo lahko postavljene na njo. Možnost odmika posameznih stavb v globino gradbene enote, omogoča kvalitetnejšo berljivost geometrije javnega prostora. S to opredelitvijo se torej na eni strani razrešijo vsi razlogi za spremembo konceptov oblikovanja stavbne strukture (tč. 2.2) in na drugi se ohranja tudi likovno prostorska koherentnost nastajajoče naselbinske strukture, še posebej najpomembnejšega - javnega prostora.

3. Pravne podlage in izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine

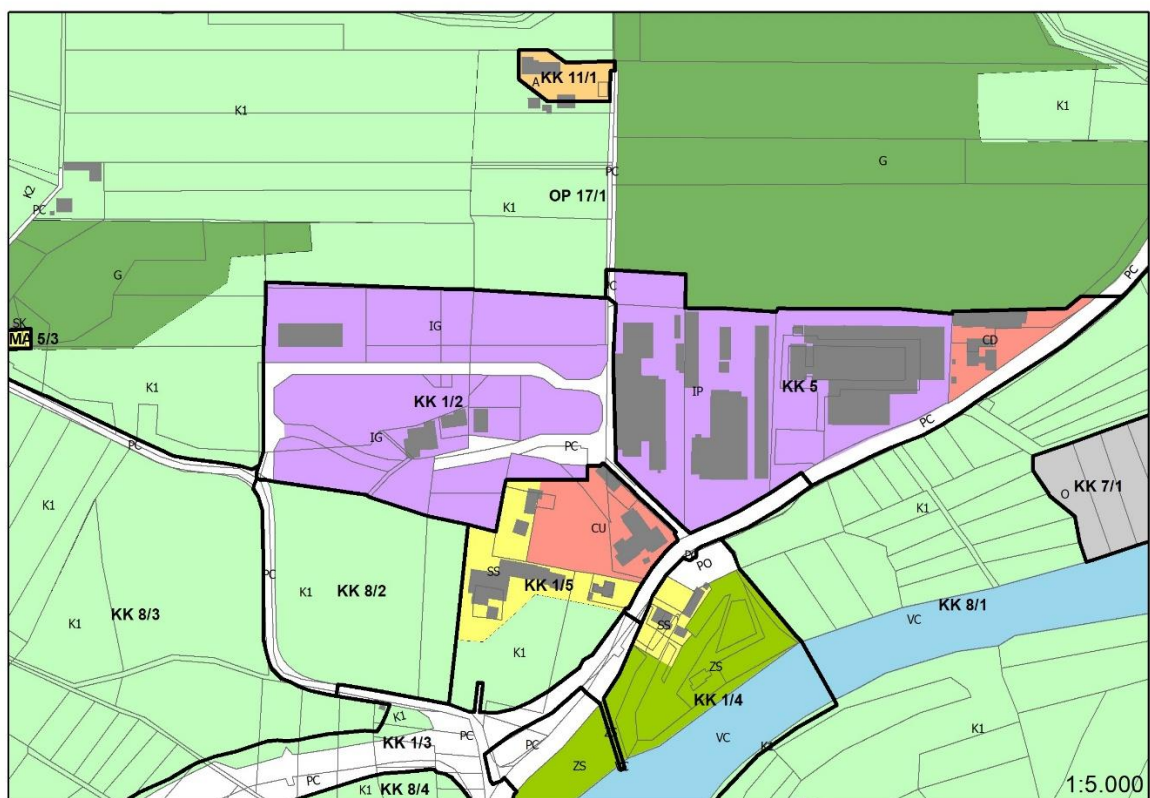
3.1 Pravne podlage

Akt se bo sprejemal na podlagi naslednjih zakonskih in podzakonskih aktov:

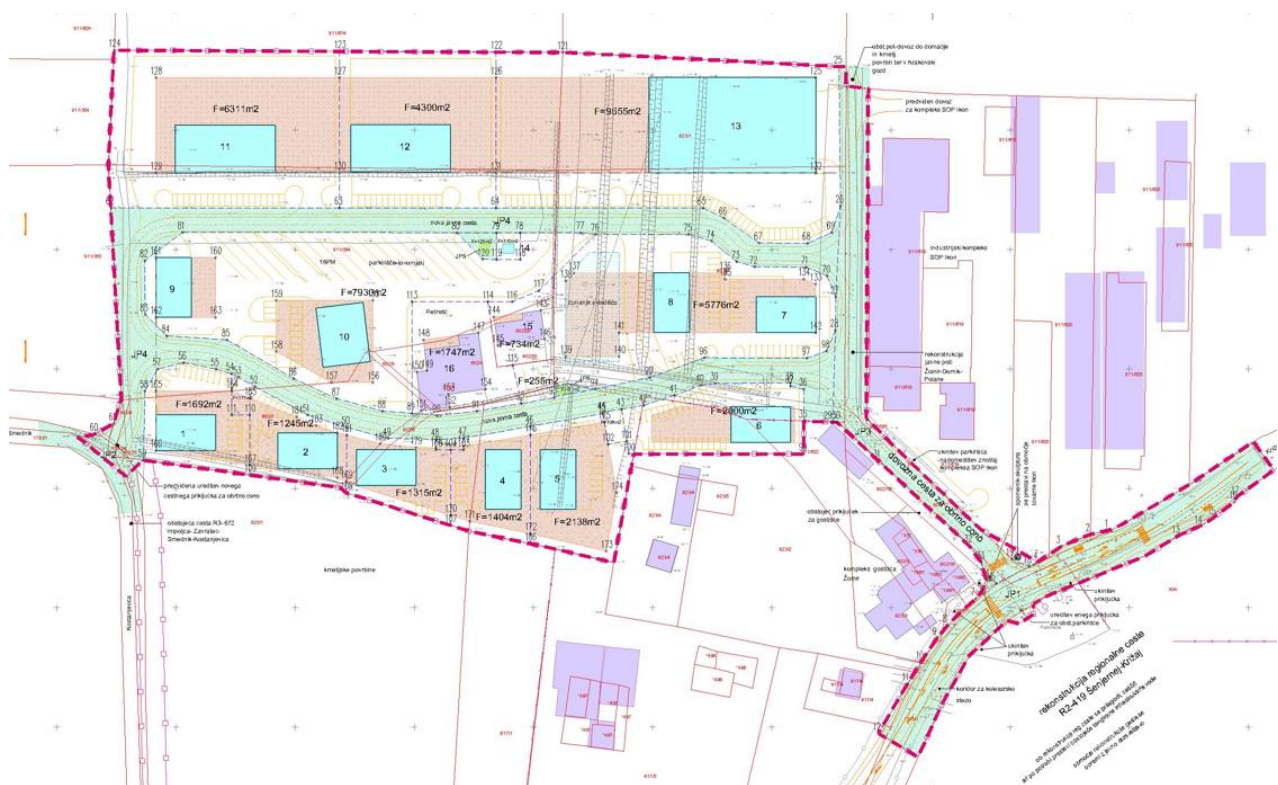
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/32),
- pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 51/2013, 10/2019, 62/2019)
- odlok o zazidalnem načrtu obrtna cona Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, 114/2006)
- odlok o spremembi Odloka o zazidalnem načrtu obrtna cona Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 43/2009 - v nadaljevanju tudi o ZN),
- odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu obrtna cona Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 82/2016).

3.2 Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine

Po OPN Kostanjevica na Krki spada obravnavano območje v enoto urejanja prostora ZN Obrtna cona v Kostanjevici na Krki, KK 1/2.



Slika 1: izsek iz grafičnega dela OPN – ki prikazuje tudi enoto EUP KK 1/2 lokacijo obrtne cone (vir: PISO, februar 2024)



Slika 2: Načrt umestitve načrtovane ureditve iz ZN obrtna cona (Uradni list RS, št. 82/2016). Tanka črna prekinjena črta prikazuje gradbene linije za regulacijo stavb 13, 11, 12, 9 in 1. Predmet odloka je status spremembe teh linij iz gradbenih linij v gradbene meje.

V nadaljevanju so povzeti bistveni prostorsko izvedbeni pogoji za določanje gradbene meje in gradbene linije na območju KK 1/2 iz aktualnega odloka o ZN (kritični deli označeni s sivo):

10. člen (lega stavb na zemljišču):

Načrtovane stavbe se locira upoštevajoč gradbene linije in meje maksimalne zazidljivosti, določene v kartografskem delu. Odmik stavbe od parcelne meje je najmanj 4 m, odmik stavbe od zunanjega roba vozišča, oziroma pločnika za pešce najmanj 5,0 m. Pri urejanju območja in pri gradnji objektov je treba upoštevati vpliv visoke vode reke Krke, ki na tem območju dosega koto 151,70–151,75 m n.v. Kote zunanjega tlaka je potrebno urediti na koto cca 152,70 (+/-70 cm).

28. člen (tolerance):

Možne so tolerance za horizontalne gabarite znotraj meje maksimalne zazidljivosti ob upoštevanju določenih gradbenih linij, ki so razvidne v grafičnih prilogah. Gradbena linija je linija na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti. Meja maksimalne zazidljivosti je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Tolerance za horizontalne gabarite na gradbeni parceli nestanovanjske stavbe št. 13 so možne tudi zunaj meje maksimalne zazidljivosti največ do 25% velikosti horizontalnega gabarita stavbe določenega v 8. členu odloka. V tem primeru je dopustno parkirne površine urediti tudi na območju površine (meje) maksimalne zazidljivosti. Na območju stavb št. 7 in 8, ki vizualno nista izpostavljeni so dopustne naslednje tolerance:

- dopustna je gradnja ene ali več stavb znotraj določene meje maksimalne zazidljivosti pod pogojem, da je razmerje med stranicami stavb najmanj 1:2,
- višina stavb je do največ 8 m,
- streha je ravna ali enokapna z naklonom do 15 stopinj; kritina opečne ali sive barve in nebleščeča,
- fasade so svetlejših tonov, dovoljene so barvne kombinacije za popestritev in barvno raznovrstnost območja,
- dopustna je postavitev nadstreškov do 50 m² ter rastlinjakov za potrebe vrtnega centra, ki se locirajo znotraj maksimalne meje zazidljivosti.

Pri opredeljenih tolerancah je potrebno upoštevati faktor zazidanosti gradbene parcele, določen v 11. členu tega odloka.

Tolerance za vertikalne gabarite so določene z maksimalno višino objekta.

Pri projektiranju komunalne, energetske in ostale infrastrukture so dopustna odstopanja v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi v zvezi z lastništvom zemljišč ali ustrežnejše in racionalnejše tehnične rešitve s katerimi se ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere. Odstopanja so dovoljena le s soglasjem upravljavca. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

Na podlagi projektnih pogojev in soglasij pristojnih soglasodajavcev je v začetni fazi možno stavbe priključevati na obstoječo infrastrukturo in za odpadne komunalne vode graditi zaprte vodotesne greznice na praznjenje ob pogoju, da se ob komunalni ureditvi območja stavbe priključijo na novozgrajeno infrastrukturo.

4. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje

4.1 Opis območja izhodišč za pripravo SD 3 ZN Obrtna cona

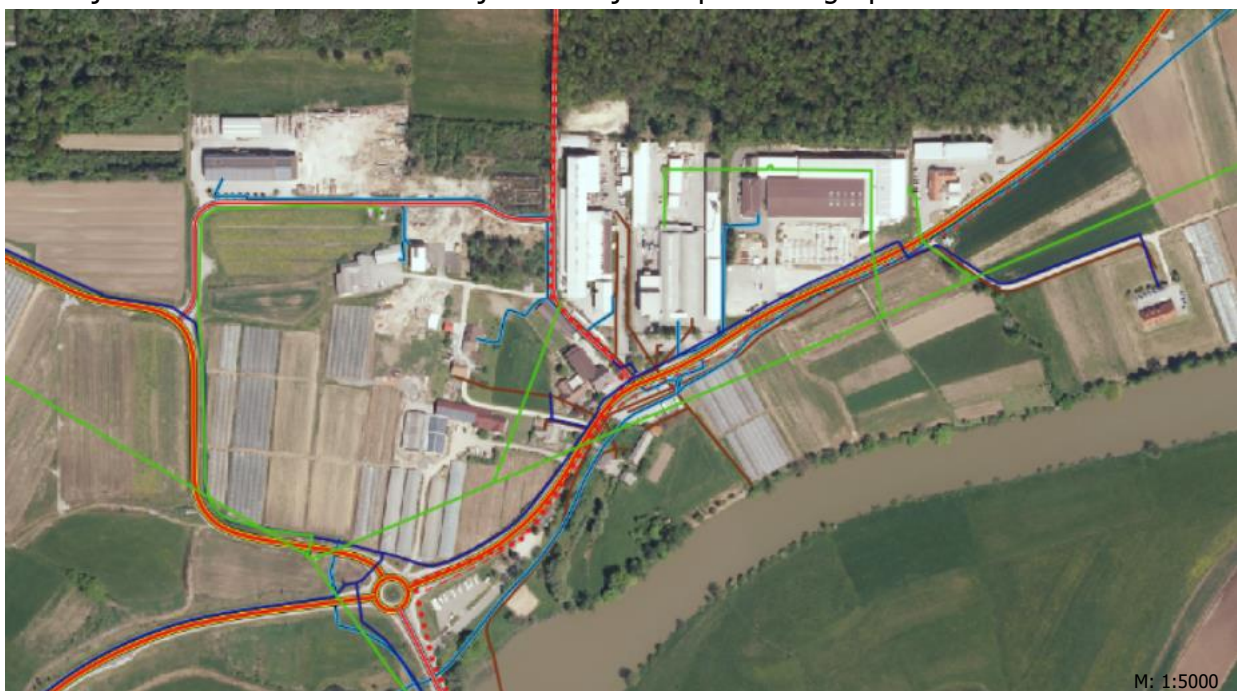
Območje se nahaja severno od mestnega središča Kostanjevice na Krki. Na južni in vzhodni strani se območje dotika obstoječe stavbne strukture. Medtem, ko območje na zahodni strani meji na kmetijska zemljišča.



Slika 3: Širše območje, s prikazanimi glavnimi povezovalnimi smermi (vir: spletna stran e-prostor, februar 2024)

4.2 Prikaz opremljenosti območja z gospodarsko javno infrastrukturo

Območje iz pobude za pripravo SD 3 ZN obrtna cona, leži ob glavni vpadnici v mestno jedro Kostanjevice na Krki. V bližini območja se nahaja vsa potrebna gospodarska infrastruktura.



Slika 4: Ožje območje, prikaz opremljenosti z GJI (vir: spletna stran e-prostor, februar 2024)

4.2.1 Prometna in ostala infrastruktura

Območje urejanja KK 1/2 se na JV delu območja navezuje na državno cesto R2 419/12, ki na Z strani vodi proti naselju Sajevece, na J strani pa do krožišča, ki vodi do mestnega jedra in do naselja Malence ter proti naselju Dobe.

Obrtna cona je opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo: cestna infrastruktura, električna energija, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije.

4.3 Režimi varovanj

4.3.1 Območja varovanj

Del obravnavanega območja se nahaja v območju razreda majhne poplavne nevarnosti. Del območja sega na območje Nature 2000 – Krakovski gozd – Šentjernejsko polje, na ekološko pomembno območje Krakovski gozd in na območje naravnih vrednot.

4.3.2 Varstvo pred hrupom

Obravnavano območje je v skladu z veljavnimi predpisi razvrščeno v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

4.3.3 Erozijsko ogrožena območja

Obravnavano območje ne leži v območju erozijsko ogroženih območji.

4.3.4 Plazljiva območja

Obravnavano območje ne leži v območju plazljivosti.

5. Načrtovane ureditve

Opredelitev gradbene meje na severni strani obravnavanega območja ter na zahodni strani območja – kot zamenjava gradbenih linij.

6. Pridobitev predhodnih smernic

V pripravljalni fazi postopka priprave SD 3 ZN smo v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 ZRSVN OE Novo mesto, zaprosili za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod je v mnenju 3563-0060/2024-3, z dne 1. marca 2024 ocenil, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja SD 03 ZN v Kostanjevici na Krki ni treba izvesti.

7. Grafični prikazi

Nove gradbene meje so prikazane na novem listu št. 1 grafičnega dela SD 3 ZN Obrtna cona.

