

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA DRE_2 V DRENOVCU

STOKOVNE PODLAGE IN IZHODIŠČA

Direktorica:

Črnomelj, september 2020

Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh.

Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA DRE_2 V DRENOVCU
Faza:	STROKOVNE PODLAGE IN IZHODIŠČA
Številka:	2/2020-OPPN
Naročnik:	Privatni
Datum:	September 2020
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Pod lipo 15, 8340 Črnomelj
Vodja naloge:	Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.ing.arh.
Odgovorni vodja za področje infrastrukture:	Marko Stopar, dipl. inž. grad.
Sodelavec za področje Prostorskega načrtovanja	Matej Kure, dipl. vizual. umet.

1. UVOD

1.1 Priprava strokovnih podlag in izhodišč

Strokovne podlage in izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora **DRE_2 v Drenovcu** v Občini Črnomelj (v nadaljnjem besedilu OPPN), so pripravljena kot prva faza postopka priprave OPPN, na osnovi prvega odstavka 108. člena in v povezavi z 2. odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017).

Strokovne podlage vsebujejo analizo stanja v prostoru, pregled teženj v prostoru in določil veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 69/2018, z dne 30.10.2018).

Namen priprave izhodišč, je preveriti ali nameravana ureditev upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Izhodišča morajo utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave OPPN in investicij.

Slika 1: Območje OPPN – pogled na obravnavano območje



Slika 2: Območje OPPN – pogled na obravnavano območje v širšem prostoru naselja



1.1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

OPPN obravnava ureditev območja ob vstopu v naselje Drenovec, kjer sta zgrajena dva objekta, stanovanjski in poslovno stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 890, 889/13, 889/14 in 889/6, vse k.o. Vinica. Objekta sta zgrajena v nizu, oba suburbane tipologije, z gabariti K+P+M. Stanovanjski objekt na parcel 889/14, k.o. Vinica je nekoliko višji od stanovanjsko poslovnega objekta na parcel 889/13, k.o. Vinica, vendar pa tvorita zaradi enotne gradbene linije ob regionalni cesti eno stavbno maso. V zaledju parcele, proti jugu, sta objekta na delu tudi prizidana. Strehe so dvokapne, s čopi, na prizidkih je streha pravokotna na slime osnovne streha objekta.

Na območju so urejena tudi pripadajoča parkirišča, in sicer na severni in severozahodni strani. Na vzhodnem robu območja, je na parcel 889/6, k.o. Vinica zgrajen nadstrešek za avtomobile z ravno streho.

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz naročnikove potrebe po širitvi dejavnosti oz. prizidavi poslovnega stanovanjskega objekta tako, da bo ustrezal tehnologiji dejavnosti (trgovina, mesnica) in se prilagodil prostoru. Na prizidanem delu je smiselno izvesti ravno streho, saj dodatne dvokapne strehe le dodatno vizualno obremenjujejo okolje, volumen pod morebitnim podstrešjem pa bi bil tudi neizkoriščen. V tem smislu je smiselno sanirati tudi ostale prizidane dele v zaledju parcele, kjer se predlaga ravne strehe, da objekt dobi podobo sodobnega poslovnega objekta

Slika 3: Pogled na obravnavan niz objektov regionalne ceste



Slika 4: Pogled na obravnavan niz objektov z južne strani, kjer je prisotna kombinacija dvokapnih streh na prizidkih objekta in predlagan dodatni prizidani del za potrebe dejavnosti



V OPPN je potrebno določiti podrobna določila, ki bodo omogočila dograditev objekta za dejavnost ob ustreznih gabaritih in oblikovanju.

1.1.2 Pravna podlaga, hierarhično višji akti

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, v nadaljevanju Pravilnik),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 69/2018, z dne 30.10.2018, v nadaljevanju OPN).

ZUreP-2 v prvem odstavku 119. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejeta OPN. V 2. odstavku 118. člen določa, da v kolikor usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena.

Pravilnik v tretjem odstavku 2. člena med drugim določa, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

OPN

Strateški del

V 3. odstavku 12. člena (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij) je med drugim navedeno: » Glede na vlogo in funkcijo v omrežju naselij, ki temelji na številu in strukturi prebivalcev, razmestitvi družbenih in storitvenih dejavnosti ter drugih funkcij javnega značaja, se naselja razvrščajo v kategorije lokalnih središč:

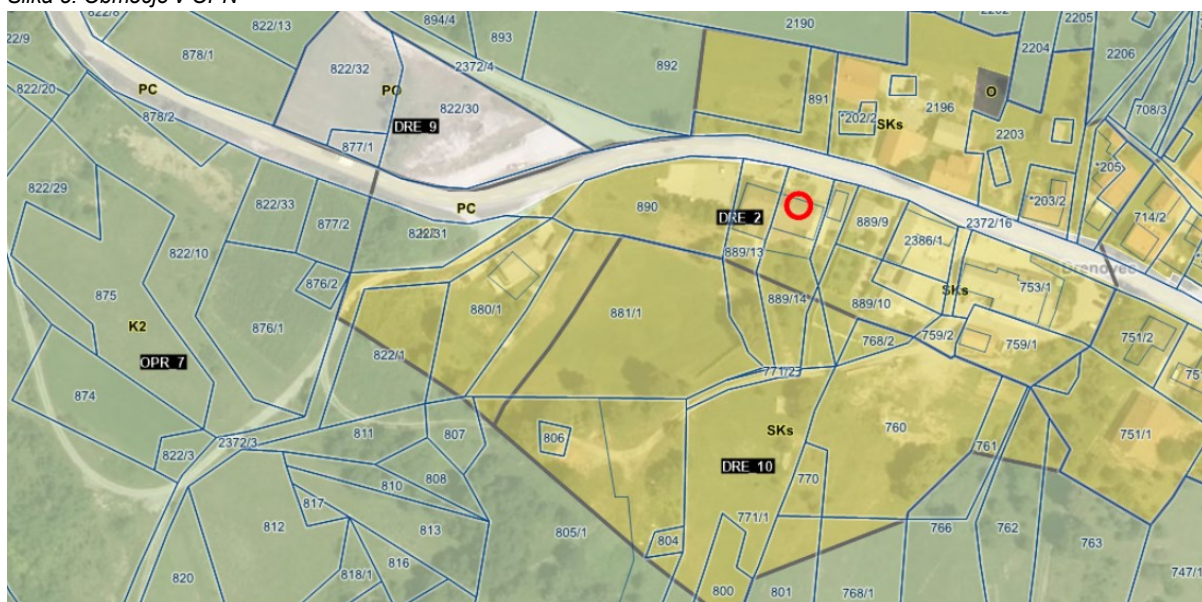
- Občinsko središče in središče regionalnega pomena: Črnomelj;
- **Pomembne lokalna središča: Vinica (z Drenovcem), Stari trg ob Kolpi (z Deskovo vasjo), Adlešiči, Dragatuš in Kanižarica;..«**

V 3. odstavku 7. člena (izhodišča prostorskega razvoja občine) je med drugim navedeno: »...V pomembnejših lokalnih središčih se spodbuja razvoj storitvenih in oskrbnih dejavnosti, primarne zdravstvene in socialne oskrbe, športne in kulturne dejavnosti ter razvoj delovnih mest za okoliško prebivalstvo.«

V 122. členu odloka so navedeni pogoji za pripravo OPPN; ki niso opredeljeni v kartografskem delu odloka, in sicer:

» (1) OPPN, ki s tem odlokom niso posebej opredeljeni, se izdelajo za prostorske ureditve, za katere so znani investitorji, za načrtovanje in rekonstrukcijo GJI, za zagotavljanje delovanje obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb: za urejanje površin, namenjenih javnemu dobru in za urejanje območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo naselij ter sanacijo posledic naravnih nesreč, če so skladni, če so skladni s strateškim delom tega odloka.«

Slika 5: Območje v OPN



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=CRNOMELJ>

Za območje OPPN DRE_2 veljajo splošna določila odloka OPN (ki se v OPPN še posebej določijo) in podrobni PIP.

Izvedbeni del – podrobni PIP za EUP:

Oznaka EUP	Posebni PIP in druga določila
DRE_2 DRE_3	in Objekti za proizvodnjo se oblikujejo v skladu s sodobno tipologijo.

Podrobnejši PIP za območja stanovanj:

SKs – površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi stavbami		
1 Območje namenske rabe:		
S – OBMOČJA STANOVANJ , ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe: SK – površine podeželskega naselja , ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi in drugimi dopustnimi dejavnostmi in bivanju.		
3 Tipologija zazidave: SKs – površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske stavbe: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, kmetijski objekti in spremljajoči objekti v okviru podeželskega naselja (npr. trgovina, gostilna, kapelica, vaški dom, gasilski dom, zbiralnica mleka, avtobusno postajališče z nadstreškom, urbana oprema, spominsko obeležje in drugo) in objekti, namenjeni dopolnilnim dejavnostim na kmetiji, vključno z zidanicami na vinogradniških območjih pod pogoji za Az.		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: največ 0,50	FI: največ 0,80
5 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja in kmetijstva so dopustne tudi dejavnosti: gostinstvo in turizem, turizem na kmetiji oziroma na podeželju, manjša obrt oziroma proizvodnja kot dopolnilna dejavnost na kmetiji, trgovina ter storitvene dejavnosti, skladiščenje glede na dopustne dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 120 m ² neto; za turizem na kmetiji in dopolnilne dejavnosti na kmetiji so površine lahko večje, kar se preveri in utemelji s strokovno prostorsko preveritvijo). Te dejavnosti so dopustne, če ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa in hrupa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: <ul style="list-style-type: none"> – dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; – neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; – brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; – urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja. Dopustne so spremembe namembnosti obstoječih objektov pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z namensko rabo območja.		
6 Dopustni objekti: kot pri SSs in Az, če gre za zidanice		
7 Dopustne gradnje: kot pri SSs		
8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:		
a) Stanovanjske stavbe		
Lokacija:		
– vzporedno ali pravokotno na gradbeno linijo. Če ta ni določena v kartografskem delu, se povzame iz stanja na terenu. Glavna fasada se postavi ob javni prostor naselja. V gručastih naseljih se stanovanjski objekt orientira z vhodno oziroma glavno fasado v javni prostor oziroma na cesto.		
– Gabariti: tlorisni gabariti: podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je od 1:1,3 do 1:2,0, krajša stranica ne sme biti daljša od 9,5 m, najdaljša pa ne sme biti daljša od 16,00 m;		
– dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni tloris, razen v naseljih in na objektih tradicionalne tipologije gradnje, ki so določena s tem odlokom, pri čemer višina dodanega dela na sme presegati slemena osnovnega objekta in njegova površina ne sme presegati 50 % zazidane površine osnovnega objekta; stolpiči, zaobljeni ali večkotni izzidki niso dopustni		
– višinski gabarit: največ P+1;		
– kolenčni zid objekta z dvokapno streho je visok največ 1,00 m.		
Streha:		
– dopustne so simetrične dvokapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;		
– osnovni volumen stavbe ima po celotni dolžini isto koto slemena;		

– naklon streh je od 35 do 45 stopinj. Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih prostorov;

– na območjih in objektih, ki ne sodijo v območja TTO, so dopustni podaljški strešine, s katerimi se zagotovi streha nad vetrolovom, izzidkom, zimskim vrtom, manjšim prizidkom ipd., katerih globina ne presega krajše stranice osnovnega objekta, pri čemer pa dolžina podaljšane strešine ne sme presegati tretjine dolžine strešine osnovnega objekta;

– dopustni so strešna okna in čopi na strmih strehah na območjih, kjer so prevladujoči;

– frčade in čopi so dopustni na strehah, ki imajo naklon več kot 30 stopinj, naklon njihovih strešin je enak naklonu osnovne strehe. Odprtine in strehe vseh frčad na eni strehi se oblikujejo enako.

– kritina je opečne barve, glede na prevladujoč tip kritine v naselju je lahko tudi v sivi in temni sivi barvi.

Fasade:

– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s kakovostnimi **oziroma** prevladujočimi obstoječimi objekti. Pri izvedbi prizidkov se zagotovi skladnost celotne podobe objekta;

– na območjih urbane in suburbane tipologije gradnje oziroma v naseljih brez kontinuitete so dopustni sodobni oblikovni pristopi (enostavnejše členitve fasad, poleg ometov uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami;

– fasade so lahko delno ali v celoti lesene in delno obložene s kamnom. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna.

b) Gospodarske stavbe:**Lokacija in gabariti:**

– na uravnanem terenu se postavljajo vzporedno ali pravokotno na stanovanjski oziroma osnovni objekt, na nagnjenih terenih pa lahko v gruči, oziroma glede na značilno zasnovo naselja. pri čemer so možna odstopanja v primeru, da je zaradi nagiba terena ali lege GJI to nemogoče;

– položaj pomožnih objektov pri gospodarskih stavbah: nadstreški se postavijo ob objektu na način, da optično znižajo previsoke stavbe in se izvedejo z ravno streho, višina objektov je nižja od kapa. Lope se lahko postavijo na vizualno neizpostavljeni čelni strani z ravno ali enokapno streho, pri čemer je vrh slemena nižji od kapne lege osnovnega objekta;

– objekti na parceli se lahko sestavljajo v nize ali okoli dvorišč, če je taka postavitve značilna za naselje in če gre za vrstni tip organizacije dvorišča;

– tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je od 1:1,4 do 1:2, širine največ 12 m in dolžine največ 20 m;

– višinski gabariti: največ P+1, klet je dopustna,. Etažnost se določi s smiselnim upoštevanjem višine stanovanjskega objekta. Pri določanju višine stavb se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabariti kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne izstopajo iz silhete naselja (da niso višje, lahko pa so nižje);

– kolenčni zid je visok največ 0,80 m;

– poleg upoštevanja zgornjih alinej morajo biti horizontalni in vertikalni gabariti objektov prilagojeni funkciji objekta in optimalni izrabi prostora v povezavi s prostorskimi karakteristikami lokacije. Določitev vertikalnih gabaritov objektov pomeni tudi smiselno izbiro višine, ki omogoča določeno vizualno zaključenost območja.

Streha:

– dopustne so simetrične dvokapne strehe z naklonom od 35 do 45 stopinj, glede na stanovanjski objekt oziroma tradicionalno tipologijo; pri gospodarskih objektih večjih dimenzij so izven območij tradicionalne tipologije gradnje dopustni tudi nakloni dvokapnih streh, ki so manjši od naklonov streh stanovanjskih stavb, vendar ne smejo biti nižji od 25 stopinj;

– smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;

– čopi so dopustni, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči; naklon njihovih strešin je enak naklonu osnovne strehe:

– na strešinah, ki imajo naklon več kot 30 stopinj, so dopustne ožje enokapne frčade za vnašanje sena;

– kritina je enaka kritini na celotnem gospodarstvu oziroma usklajena z določili tega odloka;

Fasade:

– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s tradicionalnimi gospodarskimi objekti. S prizidki se zagotovi skladnost celotne podobe objekta;

– dopusti se tradicionalno oblikovanje in uporaba materialov;

– zatrepi gospodarskih objektov se obijejo s širokimi vertikalno postavljenimi deskami oziroma obdelajo v temnejši fasadni barvi;

– pri lesenih fasadah se uporablja rezan les; polkrožna bruna niso dopustna.

c) Druge stavbe:

Druge stavbe za dejavnosti (razen rastlinjakov, zimskih vrtov ipd.) so po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajene s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti. Za objekte večjih dimenzij se upoštevajo pogoji za gospodarske objekte, za objekte manjših dimenzij, ki so primerljive s stanovanjskimi, pa se upoštevajo pogoji za stanovanjske stavbe. Pri drugih objektih na gradbeni parceli (nadstreški, garaže, pergole, zimski vrtovi, ipd.), so dopustne ravne, enokapne ali dvokapne strehe nizkih naklonov do 6 stopinj.

Za oblikovanje objektov za gostinstvo in turizem se uporabljajo pogoji za oblikovanje stanovanjskih ali gospodarskih objektov.

9. Druga merila in pogoji:

Pri ugotavljanju izpolnjevanja pogojev iz členov 69 do 73 o pomožnih in začasnih objektih, se v zvezi z dovoljevanjem gradnje na kmetijskih zemljiščih v 40 m pasu od kmetije upošteva FZ med 0,35 in 0,50.

Oblikovanje pomožnih objektov se prilagodi oblikovanju osnovnih objektov in določilom členov 69 do 73, ki določajo pogoje za pomožne objekte. Na območjih, kjer gre za bližino ali vidni stik z območji tradicionalne tipologije gradnje, se oblikovanje pomožnih objektov smiselno uskladi z določili 102. člena, ki določa oblikovanje posameznih tipologij gospodarskih objektov.

Objekti večjih dimenzij, kot so npr. stolpasti silosi, se ne umeščajo na območja TTO, v preostalih naseljih se umestijo na čim manj izpostavljeno lokacijo oziroma na način, da ne bodo porušili kakovostnih prostorskih razmerij.

Pri urejanju in obratovanju objektov in naprav mlinov, žag in ribogojnic ter malih hidroelektrarn odvzem vode ne sme ogroziti kakovosti voda ter ekološko sprejemljivega pretoka. Če je to potrebno zaradi ohranitve življenjskih razmer v vodotoku, mora investitor zagotoviti ustrezen prehod za ribe.

Spremembe mlinov in žag za potrebe turizma in za urejanje malih hidroelektrarn so dopustne pod pogojem, da objekti ohranijo bistvene morfološke značilnosti in kvalitete vodotokov in obvodnega prostora ter zagotavljajo ugodno stanje kvalifikacijskih vrst in habitatnih tipov.

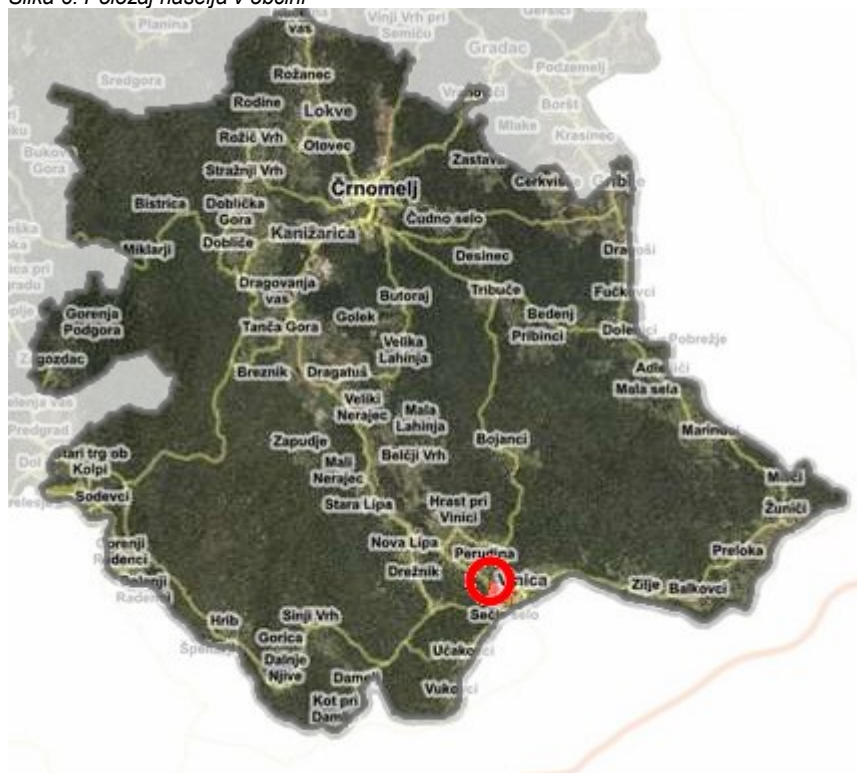
2. STROKOVNE PODLAGE

2.1 Opredelitve območja obravnave

2.1 Obstoječe stanje

Območje leži v J delu Občine Črnomelj, v naselju Drenovec, ki skupaj z Vinico tvori močno grajeno strukturo na južnem delu Občine Črnomelj. Območje zaznamuje bližina reke Kolpe s turističnim razvojem in mejni prehod z Republiko Hrvaško. Obravnavano območje OPPN je veliko cca 3.300 m²

Slika 6: Položaj naselja v občini



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 5.3.2020, 13:21

Slika 7: Obravnavano območje na vstopu v naselje Drenovec

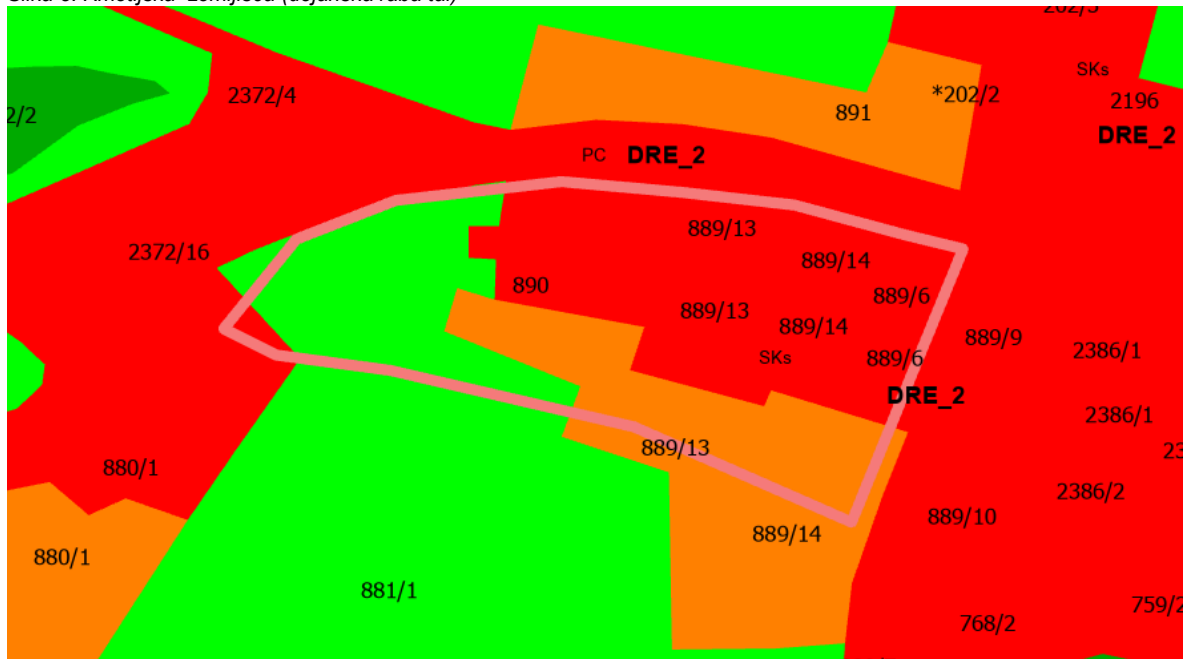


2.2 Raba zemljišč

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje OPPN opredeljeno kot:

- ID 1222 – Ekstentivni oziroma travniški sadovnjak; 743 m²
- ID 1300 - Trajni travnik, 817 m²
- ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče, 1740 m²

Slika 8: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)



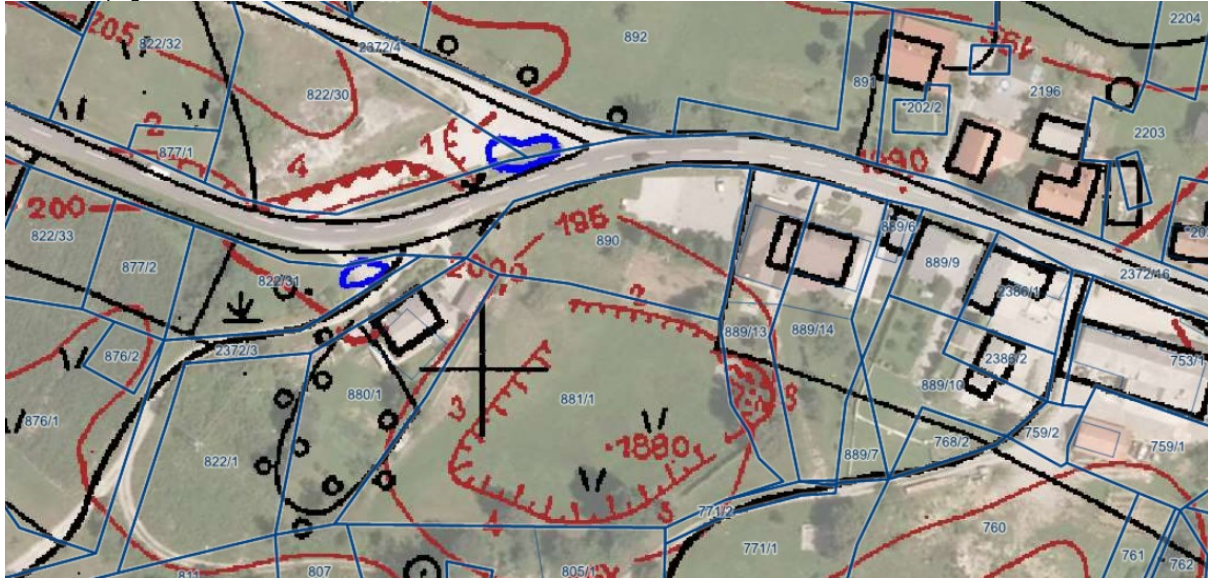
3. NARAVNE IN USTVARJENE SESTAVINE PROSTORA

3.1 Naravne značilnosti

3.1.1 Geomorfološke in hidrološke značilnosti

Območje lokacije ob objektih in na območju parkirišča ob regionalni cesti je uravnano. Teren se šele proti robu območja strmo spusti proti jugu. Na obravnavanem območju ni vodnih teles

Slika 9: Topografski načrt



3. 2 Ustvarjene značilnosti

3.2.1 Morfološka analiza

Na širšem območju obravnave lahko opredelimo nekatere značilne morfološke strukture, kot so:

- obcestna poselitev
- trška arhitektura
- podeželska in suburbana stanovanjska pozidava
- posamična tradicionalna poselitev
- večje stavbne mase objektov za proizvodnjo
- dominante (cerkev, kapele, razpela, božja pot na Žeželj)
- bližina mejnega prehoda
- bližina središča naselja
- bližina reke

Slika 10: Dominante v prostoru



Slika 11: Tradicionalni objekti, opuščena domačija v naselju



3.2.2 Višinski gabariti objektov

V naselju so višinski gabariti stanovanjskih objektov od K+P+p (tradicionalni), do P+1+M (suburbani). Poslovni objekti in objekti za proizvodnjo so velikih stavbnih mas in gabarita do P + 1 +p. Strehe so od dvokapnic do ločnih streh. V naselju je tudi poslovni objekt KMS Malerič, ki ima ravno streho.

Slika 12: Poslovni in proizvodni objekti večjih gabaritov in stavbnih mas v Drenovcu (MODA T&D, Darja Šneler s.p.)



Slika 13: Poslovni objekt z ravno streho, pred proizvodnimi, KMS Malerič d.o.o.



Slika 14: Osrednji del Vinice z bencinskim servisom in obnovljenim gradom



3.2.3 Programska analiza

V območju so po dostopnih podatkih prisotni naslednji poslovni subjekti (na podlagi uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti):

ALBIN LOVRIN S.P.	47.220
MODUL d.o.o. Vinica	62.020
PI-AS Gregor Sajovic s.p.	62.010
M-WORLD, gostinstvo in prevoznistvo, d.o.o., Poslovna enota MIRČI - M-WORLD d.o.o., PE MIRČI	56.101
NATALIJA MADRONIČ S.P.	56.300
MEDOŠ d.o.o.	43.990
Erika Medoš s.p.	69.200
MEHANIZACIJA IN FRIZERSTVO ZDRAVKO MEDOŠ s.p.	43.990
SON – izdelava strojev, orodij in naprav d.o.o. Vinica	28.410
KMS Malerič d.o.o.	25.290
MODA T&D Darja Šneler s.p.	14.130
WERING d.o.o., Kozmetična in pedikerska dejavnost	96.022

Slika 15 : Lokacije registriranih poslovnih subjektov v ožjem območju območju



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13.7.2020, 13:21

4 OMEJITVE V PROSTORU

4.1 Državni prostorski načrti v območju

V območju ni veljavnih DPN. V bližini območja, na njegovem južnem robu, je v OPN predviden OPPN Drenovec – jug ; DRE_10_OPPN

Slika 16: Območje v OPN Občine Črnomelj predvidenega OPPN



Vir: PISO

4.2 Varstveni režimi

4.2.1 Kulturna dediščina

Na širšem območju obravnave ni prisotnih enot kulturne dediščine.

4.2.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Na območju ni prisotnih zavarovanih naravnih vrednot.

5. ANALIZA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

5.1 Promet

Ob obravnavanem območju so klasificirane naslednje javne ceste in poti:

- R1 – regionalna cesta I. reda, 1214 – KANIŽARICA-VINICA
- JP – R1 218 - Drenovec (del)

Slika 17: Prometna infrastruktura v območju

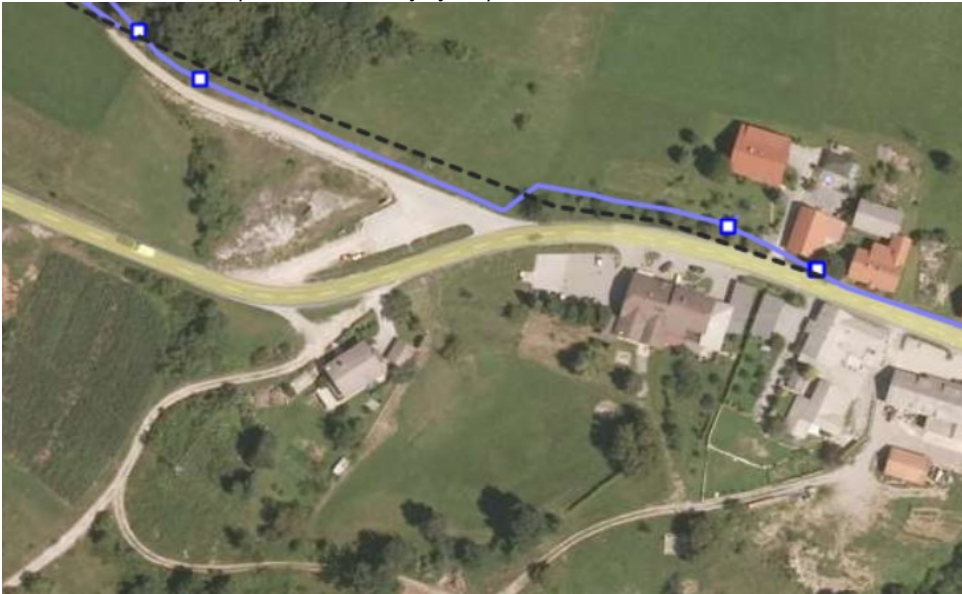


<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13.7.2020, 13:21

Obravnavani objekti so dostopni z regionalne ceste na severu, pa tudi z južne strani, s poljske poti, vendar ne gre za javne poti, pač pa pot, ki poteka po zasebnih zemljiščih.

5.2 Vodovod in kanalizacija

Slika 18: Sistem oskrbe s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13.7.2020, 13:21

Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo.

5.3 Elektroenergetsko omrežje

Slika 19: Elektro omrežje

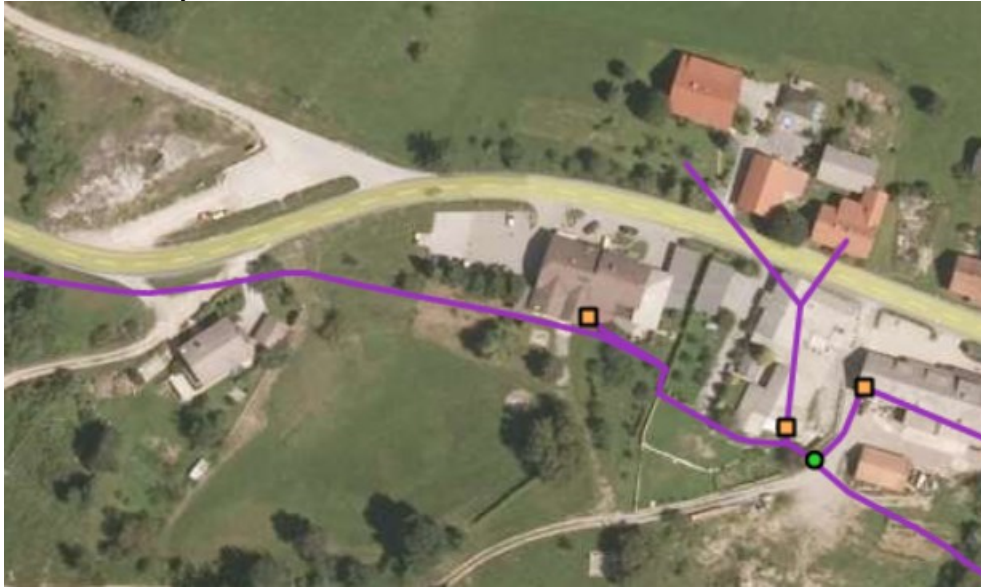


<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13.7.2020, 13:21

V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo in javna razsvetljava ob regionalni cesti (zelena linija).

5.4 Telekomunikacijsko omrežje

Slika 20: TK omrežje



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13.7.2020, 13:21

Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje.

5.5 Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je urejen.

6 TEŽNJE V PROSTORU

6.1 Opis razvoja dejavnosti na lokacij

Podjetje Trgovina in mesnica pri Binetu je bilo ustanovljeno leta 1993 in je družinsko podjetje, ustanovila sta ga starša pobudnika. Takrat je poslovni prostor meril približno 80 m². Leta 1999 se je prodajni prostor s prizidkom povečal na dobrih 200 m², od katerih je cca 140 m² prodajnih površin, preostali del pa zavzemajo hladilnice in prostor za obdelavo in predelavo mesa. Podjetje uporablja še približno 100 m² skladiščnih prostorov, ki so del stanovanjske hiše in jih od prodajne površine ločijo stopnice, kar zelo otežuje delo in pomenijo za zaposlene še dodaten napor. Blago namreč ročno prenašajo preko stopnic. Leta 2004 je bilo ob poslovnem prostoru urejeno še parkirišče s 17 parkirnimi mesti in 1 parkirnim mestom za invalide. Leta 2010 je podjetje prevzel pobudnik.

V podjetju je zaposlenih 8 ljudi, v poletnih mesecih pa se redno zaposlenim pridružita še dva študenta. Gre za kar veliko število zaposlenih, ki bi jim z razširitvijo poslovnih prostorov zagotovili boljše delovne pogoje ter ustrezne sanitarije in garderobe.

Prostorski primanjkljaj je vidno opazen v času povečanega obsega dela (npr. prazniki, poletje, čas dopustov). Gre za naselje, kjer se je predvsem v zadnjem času zelo razvila turistična dejavnost. To pa pomeni, da prihaja v kraj veliko turistov, ki jih trgovina vsakodnevno oskrbuje. Prav tako ni v bližnji okolici nobene večje trgovine. Trgovina pa je velikokrat zadnja točka marsikatere stranke pred prestopom državne meje s Hrvaško.

Obstoječe poslovne površine več ne zadostujejo potrebam podjetja. Zahteve in povpraševanje strank se namreč vsakodnevno večajo. Če hoče podjetje ostati konkurenčno in slediti tržnemu razvoju, širiti ponudbo in zadostiti normativom in standardom, mora obstoječe površine nujno povečati.

6.2 Obstoječe stanje objekta

Obstoječ objekt (prvi v nizu na parcel 889/13, k.o. Vinica) ima zazidano površino 229 m².

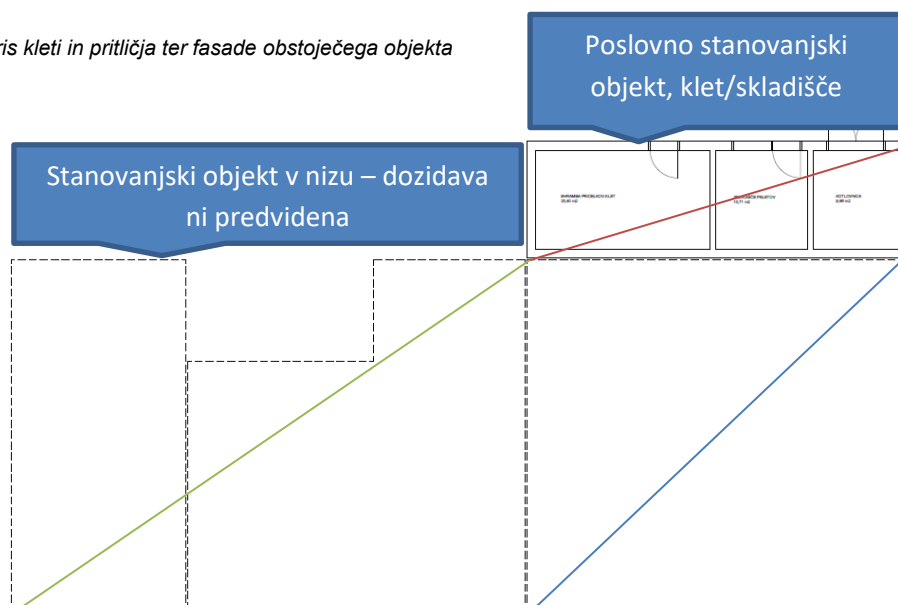
V kletnem prizidanem delu so:

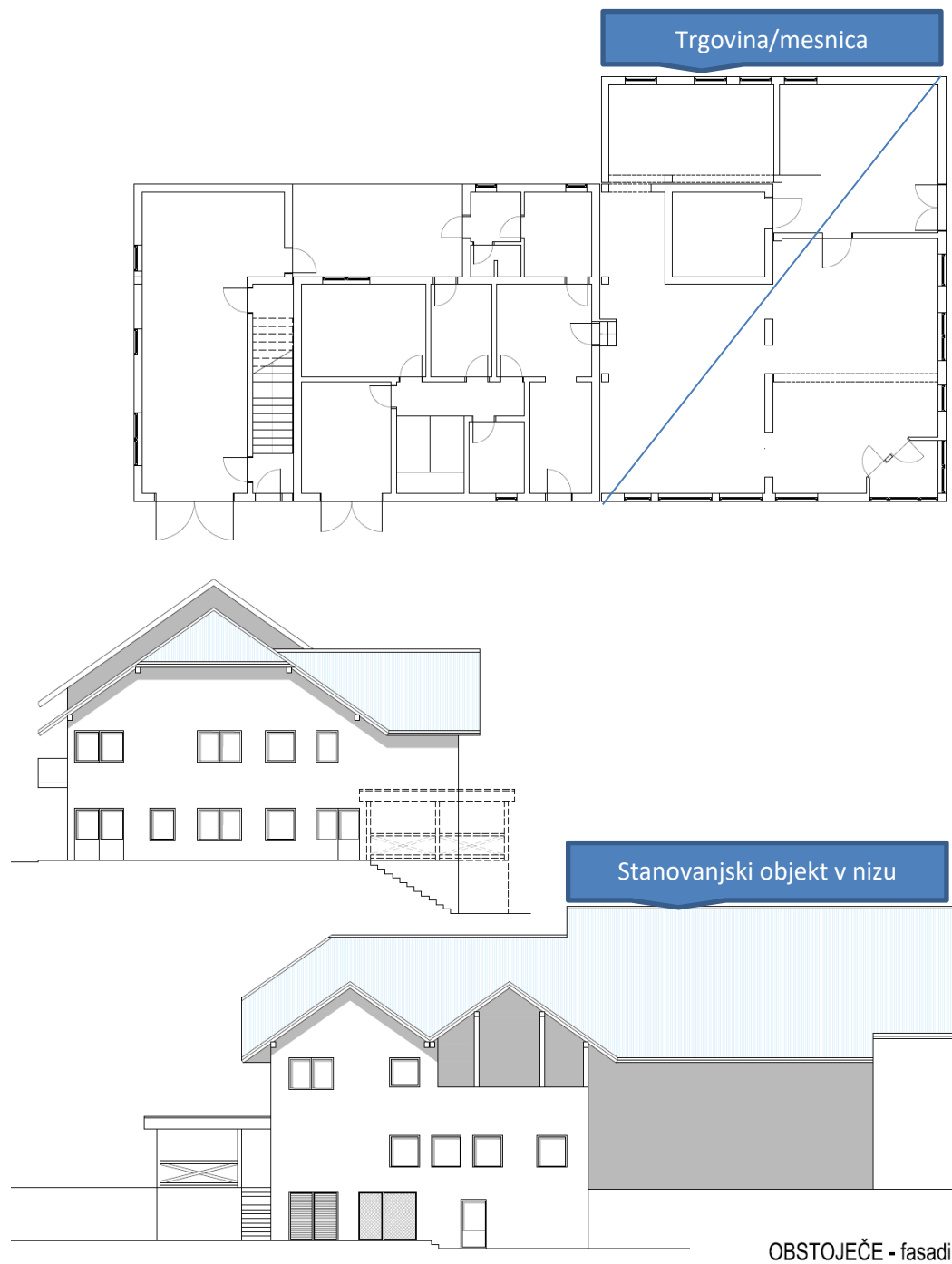
- Šramba pridelkov – klet.....20 m²
- Skladišče peletov.....10,71 m²
- Kotlovnica.....9,86 m²

Skupaj (cca):41 m²

Pritličje je namenjeno trgovini in je ima cca 200 m² neto površine. Nadstropje je stanovanjsko.

Slika 21: Tloris kleti in pritličja ter fasade obstoječega objekta





Vir: *Obstoječe stanje, Ambiens d.o.o., Ines Spreicer mag. inž. arh.*

6.3 Idejna zasnova

Predlagan prizidek k objektu ima zazidano površino $6.5 \times 11.0 \text{ m} = 71.5 \text{ m}^2$

V kleti se predvidi:

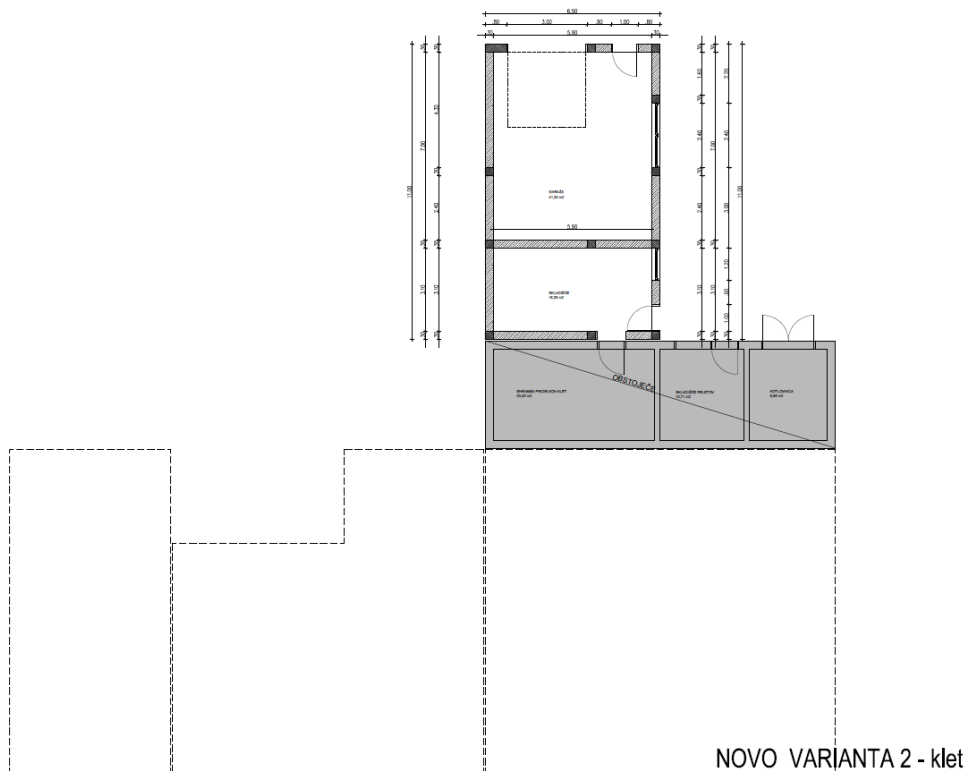
- garaža.....41,3 m²
 - skladišče 118,29 m²
-
- Skupaj (cca):60 m²

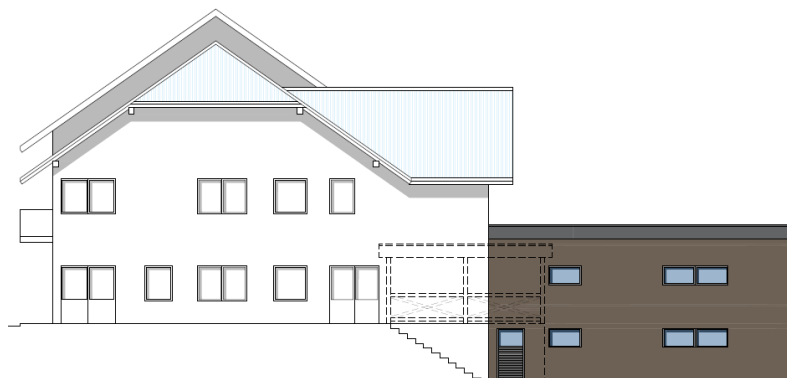
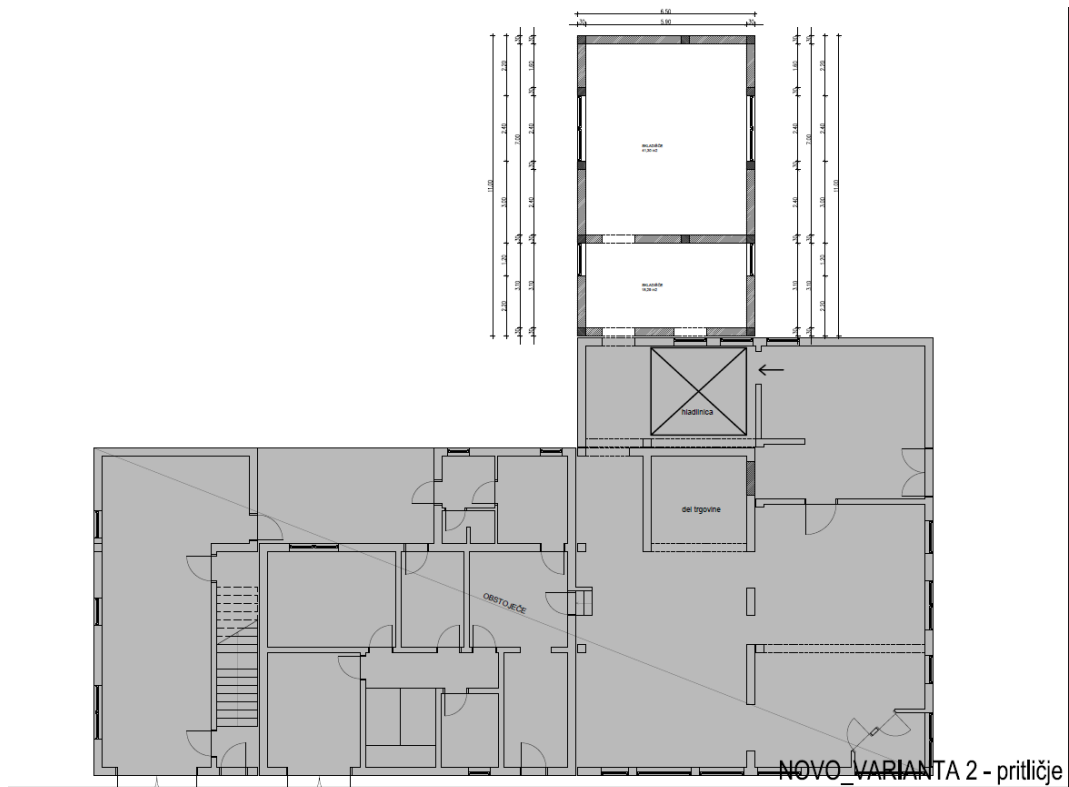
V pritličju se predvidi:

- skladišče 2.....41,3 m²
 - skladišče 318,29 m²
-
- Skupaj (cca):60 m²

Skupaj je predvideno 120 m² novih površin za skladišče.

Slika 22: Tloris kleti in pritličja ter fasade predvidenega prizidka





6.3 Predlog v OPPN

Slika 23: predlog sanacije obstoječega objekta in prizidek



7. ANALIZA LASTNIŠTVA

Zemljišča na območjih obravnave so v zasebni lasti, zaradi varstva osebnih podatkov, je tabela lastništva predmet arhiva.

8. IZHODIŠČA

Izhodišča so na osnovi strokovnih podlag preverila potrebne vsebine:

- namen in potrebo po pripravi OPPN

OPPN se pripravlja z namenom graditve prizidka poslovno stanovanjskega objekta za potrebe trgovine in skladiščenja. Potreba je izražena s strani investitorja. Trgovina (mesnica) je v tem delu občine velikega pomena, zato je njena širitve smiselna. V Vinici je še trgovina na drobno z živili in kmetijska zadruga – tehnična trgovina, ki skupaj z obravnavano trgovino/mesnico, oskrbujejo ves južni del občine, pa tudi širše, vasi ob meji v sosednji državi, Republiki Hrvaški.

- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov

Nadrejeni akti, torej OPN, izdelave tega OPPN ne predpisujejo, je pa zanj izražen investicijski interes. Ureditev območja za dejavnost trgovine v pomembnejšem lokalnem središču, kar je naselje Vinica z Drenovcem, je skladna z veljavnim OPN, kot hierarhično višjim aktom. V okviru postopka priprave OPPN se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.

Območje ni opredeljeno v okviru varstvenih režimov.

V območje OPPN se predlaga se umestitev prizidka k obstoječemu stanovanjsko – poslovnemu objektu za potrebe širitve dejavnosti trgovine. V OPN so poleg bivanja in kmetijstva dopustne tudi dejavnosti trgovine, pri čemer je površina prostorov za dejavnost omejena na 120 m² neto. Predlagan prizidek ima to površino in bi načeloma lahko bil postavljen kot samostojen objekt. Ker pa zaradi tehnologije in manipulacije med skladiščem in trgovino, ki tudi že ima izpolnjeno kvoto (več kot 120 m²), ni smiselno postavljati skladišča samostojno, menimo, da je mogoče v OPPN dopustiti izjemo in dovoliti večjo površino za omenjeno dejavnosti.

V OPN je dopusten naklon streh od 35 do 45 stopinj, pa tudi kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih prostorov. V OPPN bi izjemoma dopustili ravne strehe tudi na prizidkih k objektu, če so sprejemljive v širšem prostoru. Glede na to, da objekt v zaledju parcele ni vidno izpostavljen, je to mogoče zagovarjati tudi z vidika podobe prostora. V naselju pa so ravne strehe na poslovnih objektih sodobne tipologije tudi že prisotne ob regionalni cesti, kar pomeni, da ne bi bil izjema.

- potrebne investicije v komunalno opremo

Za potrebe dograditve se ne predvideva dodatnih investicij v komunalno opremo. V kolikor se bo urejal tudi bližnji OPPN v okviru EUP: DRE 10, je potrebno urediti tudi dostop do območja obravnave preko območja OPPN DRE 10, z južne strani.

- okvirne roke priprave OPPN in investicij

Okvirni roki za pripravo OPPN bodo opredeljeni v sklepu o začetku postopka.

9. PREDLOG DOPOLNITVE DOLOČIL V PIP

Predlog določil PIP za del enote DRE_2 :

“Na območju dela enote DRE_2, ob poslovno stanovanjskemu objektu (trgovini in mesnici) na parceli 889/13, k.o. Vinica, se dopusti širitev objekta za potrebe obstoječe dejavnosti za cca 120 m² neto tlorisne površine. Dopušča se izvedba sodobno oblikovanega prizidka z ravno streho.”