

[illegible]

Ureditveno območje
Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na zahodnem
ravninskem delu Zgornjih Bitenj, ob vzhodnem obrobju
Škofjeloškega hribovja, na desnem bregu potoka Žabnica.
Ureditveno območje obsega zemljišče parc. št. 529 k.o. Bitnje s
površino 2724 m².
Območje prostorsko zaokrožuje obstoječo poselitev in zagotavlja
manjkajoče površine stanovanjske namembnosti v naselju Bitnje.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja štirih individualnih prostostojećih eno ali dvostanovanjskih stavb (tipa A in B) s pritličnimi pomožnimi objekti (garažami).

- tip A: tlorisne dimenzije $9,0 \times 14,0$ m ($\pm 2,0$ m) z višinskim gabaritom (K) + P + M (dvokapne strehe) oz. z višinskim gabaritom (K) + P + 1 (ravna streha)
- tip B: tlorisne dimenzije $8,0 \times 14,0$ m ($\pm 2,0$ m) z višinskim gabaritom (K) + P + M (dvokapne strehe) oz. z višinskim gabaritom (K) + P + 1 (ravna streha)

V območju je poleg garaž dovoljena tudi gradnja drugih pomožnih objektov pod pogojem da skupna pozidanost ne presega razmerja 30 % pozidanega proti 70 % nepozidanega zemljišča. Na posameznih gradbenih parcelah je potrebno zagotoviti minimalno 30 % zelenih površin, za vsako stanovanjsko enoto minimalno dve parkirni mesti ter potrebne manipulativne površine za vozila tako, da le-ta ne vozijo vzvratno na cesto.

Območje se prometno navezuje na obstoječi javni poti JP 684 641 (na vzhodu) in JP 684 671 (na severu). Ker sta obstoječi prometnici širine 3,0 m je predvidena rekonstrukcija – razširitev ceste na 4,0 m in dodatni hodnik za pešce v širini 1,20 m. Hitrost na omenjenih cestah je omejena na 30 km/h.

Ob zahodnem robu območja je puščen rezervat za novo načrtovano prometnico Žabnica – Bitnje – Stražišče.

Vsem stanovanjskim stavbam se zagotavlja oskrba z vodo, oskrba z električno energijo, možnost daljinskega ogrevanja, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste. Stanovanjske stavbe se z dograditvijo omrežja priključujejo na obstoječe javno vodovodno omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje za odpadne vode. Meteorne-padavinske vode se zaradi neustrezne geologije preko novega meteornege kanala kontrolirano odvajajo v vodotok Žabnica. Na vsaki gradbeni parceli je predvideno zadrževanje meteornih voda z zadrževalniki s kapaciteto 4 m³. Za oskrbo z električno energijo je potrebno dograditi obstoječe nizkonapetostno omrežje iz obstoječe TP 1193 Zgornje Bitnje – Kabelska. Stavbe se lahko preko sekundarnega omrežja priključujejo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje in sistem daljinskega ogrevanja – obstoječe plinovodno omrežje 1,0 bar. Vsaka stanovanjska stavba mora ločeno zbirati odpadke (zabojniki za mešane odpadke, odpadno embalažo in biološke odpadke). Na gradbenih parcelah se lahko organski odpadki zbirajo v kompostnikih. V takšnih primerih zabojnika za biološke odpadke ni.

Na območju se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine zato rešitve in ukrepi za varovanje in celostno ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni. Prav tako na obravnavanem območju ni zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000. Zaradi ohranjanja habitata zahodno od obravnavanega območja se ohranja 20 m nepozidan pas.

Območje ni poplavno ogroženo, se ne nahaja na območju erozij in na vodovarstvenem območju.

Območje se bo urejalo etapno, vsaka etapa mora biti načrtovana na način, da ne bo povzročala škodljivih vplivov na vodni režim in stanje voda. (Območje se izvaja v dveh etapah. Prvo etapo predstavlja izgradnja prometne infrastrukture in izgradnja sekundarnega infrastrukturnega omrežja. V drugo etapo sodi gradnja stavb. Vsaka stavba se lahko gradi ločeno od ostalih stavb, oziroma je faznost odvisna od izkazanega interesa lastnikov zemljišč. Vsaka stavba pa mora izvesti interno infrastrukturno omrežje ter ustrezno zunanjo ureditev.

Pri realizaciji komunalne infrastrukture so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše z prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Odstopanje ne sme biti v nasprotju z javnimi interesi.

Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov prostostojećih stanovanjskih stavb do ± 2.0 m ob upoštevanju določene gradbene meje, regulacijske in gradbene linije.

Dopustne so spremembe višinskih kot urejenega terena, zunanjih ureditev, umestitev oziroma lega pritličnih pomožnih objektov in zadrževalnikov.

Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov pritličnih, pomožnih objektov do ± 2.0 m pod pogojem, upoštevanja skupnih določb prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOK glede odmikov stavb, ki veljajo za nezahtevne in enostavne objekte ter ob upoštevanju regulacijskih in gradbenih linij.

Dovoljena so odstopanja od načrtovanih infrastrukturnih vodov na območju OPPN do ± 5.0 m, za priključna omrežja izven OPPN do oskrbovanih sistemov pa do ± 10.0 m.

Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se dovoljena odstopanja, ki jih dopušča odlok, prikaže.

Naročnik: DOMEN LANGERHOLC
Spodnje Bitnje 24,
4209 ŽABNICA

Načrtovalec: RRD, Regijska razvojna družba
d.o.o. Ljubljanska 76
1230 Domžale

POVZETEK ZA JAVNOST

Z OPPN se določajo merila in pogoji za posege v prostor v obravnavanem območju in predstavljajo podlago za pripravo projektov za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter podlago za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.

71

