

1. NAČRTOVANE UREDITVE

Območje leži na zahodnem delu naselja Hrast pri Jugorju, ob glavni cesti II. reda, Novo mesto(Revoz)-Metlika, št. 0256 (v nadaljevanju: regionalna cesta), teren je razgiban.

OPPN je del območja OPPN, ki je opredeljen v OPN in obsega zemljišča s parc. št. 643, 647, 646/1, 645/2, 642, 637, 640, 644, 639, 638, 641, 645/1, 652, 651, 650/2, 653, 654, vse k.o. 1504-Hrast pri Jugorju. Delni OPPN je opredeljen na zemljišču s parc. št. 645/1, 652, 651, 650/2, 653, 654, 647, 606 in 646/1, vse k.o. 1504-Hrast pri Jugorju, na delih parcel javnega dobra s parc. št. 2950 in 2946/4, obe k.o.1504- Hrast pri Jugorju ter manjših delih parcel *182, 649 in 648, vse k.o. 1504-Hrast pri Jugorju, kjer se zagotavlja dostop in ostalo GJI za OPPN. Območje delnega OPPN meri cca 7.596 m² in je prikazano v grafičnem delu OPPN. Na območju je opredeljena podrobna namenska raba SKs, ki se jo v OPPN upošteva. Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven območja.

Območje se ureja kot mirno stanovanjsko območje, namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Predvidi se 6 novih gradbenih parcel, ki se v primeru delitve ali združevanja prilagodijo v grafičnem delu OPPN predlaganemu konceptu pozidave. Parcelo 1 se predvidi v dveh delih, in sicer parcelo 1.1 kot predvideno prvo fazo izvedbe OPPN.

Na območju se načrtuje enostanovanjska, po potrebi tudi nestanovanjska pozidava za storitvene in centralne dejavnosti, dopušča se tudi razvoj dejavnosti povezanih s kmetijstvom. Na vzhodnem robu območja, ob regionalni cesti, se v okviru strokovnih podlag za OPPN (območje je v večji meri zunaj delnega OPPN) načrtuje zeleni pas, kot bariera med cesto in objekti, ki se oblikujejo kot poenoten sklop objektov.

OPPN določa izvedbo pozidave v ureditvenih enotah v smislu oblikovanja urejenega novega dela podeželskega naselja, ki predstavlja možnost razvoja poselitve na zahodnem delu Hrasta pri Jugorju.

Območje urejanja je razdeljeno na tri ureditvene enote (UE) in sicer:

- UE A – stanovanjsko območje prve faze na severu območja delnega OPPN s površino 2.555 m²;
- UE B – stanovanjsko območje druge faze na jugu območja delnega OPPN s površino 3.900 m²;
- UE C in UE C1– območje prometnih površin 1.287 m², UE C1 predstavlja severovzhodni dostop v območje, UE C pa glavni dostop.

Del obravnavanega območja na vzhodnem robu OPPN se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste. Posegi v varovalni pas ceste se izvajajo v soglasju z upravljavcem.

Predvidi se ureditev/širitev poti na parc. št. 2950 k.o. 1504-Hrast pri Jugorju in priključevanje nove poti na cesto na parceli 2946/4, k.o. 1504-Hrast pri Jugorju v obsegu, kolikor je potrebno za zagotavljanje dostopnosti v območje OPPN.

2. SPLOŠNA DOLOČILA

Na območju OPPN so dopustne dejavnosti, ki ne motijo bivanja in ne generirajo tovornega prometa ter z njim povezanih potreb po parkirnih mestih (površina prostorov za dejavnost do 120 m²), in sicer:

- A KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO;

- G TRGOVINA, VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL, in sicer le G45.2 Popravila in vzdrževanje motornih vozil;
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- K FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
- L POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;
- M STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI, in sicer le M69 Pravne in računovodske dejavnosti, M70 Dejavnosti uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje, M71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje, M72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, M73 Oglaševanje in raziskovanje trga, M74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti, M77.33 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, M77.4 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitenih del;
- N DRUGE RAZNOVRSTNE DEJAVNOSTI, in sicer le N77.2 Dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup, N78 Zaposlovalne dejavnosti, N79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti, N80 Varovanje in proizvodne dejavnosti, N81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice, N82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti;
- S DRUGE DEJAVNOSTI, razen S96.03 Pogrebne dejavnosti;
- T DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM, PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO;
- U DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES.

Na območju OPPN so na parcelah 1.1, 2 in 6, poleg dejavnosti navedenih v prvem odstavku, dopustne tudi dejavnosti, (površina prostorov za dejavnost do 120 m²), in sicer:

- I GOSTINSTVO, in sicer le dejavnosti: I55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, I56.102 Okrepčevalnice in podobni obrati, I56.103 Slaščičarne in kavarne in I56.300 Strežba pijač.
- P IZOBRAŽEVANJE, in sicer le P85.100 Predšolska vzgoja, P85.530 Dejavnost voznikov šol,
- R KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI, razen R91.040 Dejavnost botanični in živalskih vrtov, varstvo naravnih vrednot in R92 Prirejanje iger na srečo.

Na območju OPPN so v UE A in UE B dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, ki so pomožni objekti in podobni objekti za dopolnitev obstoječe pozidave ter funkcije osnovnega objekta in so glede na zahtevnost gradnje manj zahtevni objekti,
- nestanovanjske stavbe, kot dopolnitev obstoječe pozidave in sicer le za potrebe dejavnosti kmetijstva in turizma.

Na celotnem območju OPPN so dopustni gradbeni inženirski objekti, predvsem objekti gospodarske javne infrastrukture, zelene površine, podporni zidovi, ograje, stabilizacijski objekti za zadržanje plazov, ipd. objekti za normalno funkcioniranje nove soseske.

Na območju OPPN je skladno s predpisi dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: enostavni in nezahtevni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, npr. nadstrešek, garaža, drvarnica, lopa, bazen, ipd., pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarska pot in pešpot, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekt za oglaševanje, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Poleg objektov iz prejšnjega člena je na območju OPPN, skladno s predpisi dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov za dejavnost kmetijstva: stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za skladiščenje pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe.

Na območju OPPN je skladno s predpisi, do izgradnje javne gospodarske infrastrukture, dopustna začasna samooskrba objektov (gradnja male komunalne čistilne naprave, kapnice, solarnih modulov ipd.), če s tem soglašajo pristojni upravljavci GJI.

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,5 in faktor izrabe največ 0,8.