

# **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT poslovno stanovanjskega dela na Dvoru**

**faza: osnutek**

Pripravljaivec:

**Občina Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk**

Investitor:

**Boštjan Bradač, Dvor 74, 8361 Dvor**

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



**GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto  
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**

Novo mesto, junij 2022

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
poslovno stanovanjskega dela na Dvoru**
- Faza: **OSNUTEK**
- Številka projekta: **P-2021/03**
- Pripravljačec: **Občina Žužemberk  
Grajski trg 33, 8360 Žužemberk**
- Investitor: **Boštjan Bradač  
Dvor 74, 8361 Dvor**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.  
Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**



Gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o.  
8000 Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31



- Datum: **junij 2022**

**Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:**

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN, ZAPS 1214**

**KSENIJA AVSEC**

UNIV. DIPL. INŽ. ARH.

PODBLAŠČENA ARHITEKTA,  
PODBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

**PA PPN ZAPS 1214**



- Odgovorni projektanti:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN, ZAPS 1214**

**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.  
IZS G - 1134**

**mag. MOJCA RADAKOVIČ**  
univ. dipl. inž. grad.  
**IZS G-1134**



- Sodelavci: **Nika Miletič, mag. inž. kraj. arh.**

Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno stanovanjskega dela na Dvoru je na svoji ..... redni seji dne ..... sprejel naslednji organ:

- Občinski svet Občine Žužemberk

Žig organa:

Odgovorna oseba:

Župan  
Občine Žužemberk  
Jože Papež

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovno stanovanjskega dela na Dvoru je objavljen v naslednjem uradnem glasilu:

Dolenjski uradni list, št. .... z dne .....

## KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### ODLOK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovno stanovanjskega dela na Dvoru:

Dolenjski uradni list, št. .... z dne ....., stran .....

### BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN.....	8
2. OBMOČJE UREJANJA .....	8
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA .....	8
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA .....	9
3. UMETITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR .....	9
3.1 UREDITVENE ENOTE .....	9
3.2 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI .....	9
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN .....	10
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov .....	10
3.3.2 Vrste dejavnosti .....	11
3.4 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO .....	11
3.4.1 Ožje območje urejanja .....	11
3.4.2 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel .....	12
4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO .....	14
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GJI .....	14
4.2 PROMETNO OMREŽJE .....	14
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE .....	15
4.4 PLINOVODNO OMREŽJE .....	15
4.5 RABA ENERGIJE .....	15
4.6 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ .....	15
4.7 VODOVODNO OMREŽJE .....	16
4.7.1 Pitna voda .....	16
4.7.2 Požarna voda .....	16
4.8 KANALIZACIJSKO OMREŽJE .....	16
4.8.1 Odpadne komunalne vode .....	16
4.8.2 Odpadne padavinske vode .....	17
4.9 RAVNANJE Z ODPADKI .....	17
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE .....	17
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE .....	18
6.1 SPLOŠNI POGOJI .....	18
6.2 VARSTVO OKOLJA .....	18
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom .....	18
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka .....	19
6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda .....	19
6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem .....	20
6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem .....	20
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV .....	21
6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin .....	21
6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti .....	21
6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal .....	21

<b>6.4 OHRANJANJE NARAVE</b>	<b>21</b>
<b>7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM</b>	<b>22</b>
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	22
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM	22
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	23
<b>8. NAČRT PARCELACIJE</b>	<b>23</b>
<b>9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE</b>	<b>24</b>
<b>10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIČNIH REŠITEV</b>	<b>24</b>
<b>11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN</b>	<b>25</b>
<b>12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN</b>	<b>25</b>
12.1 DODATNE OBVEZNOSTI	25
12.2 ORGANIZACIJA GRADBIŠČA	26

## GRAFIČNI DEL

1.a Izsek iz OPN – namenska raba prostora	M 1: 2500
1.b Izsek iz OPN - infrastruktura	M 1: 2500
2 Pregledna situacija	M 1: 2500
3 Geodetski bačrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
4 DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 500
5 Ureditvena situacija s prikazom UE	M 1: 500
6 Prečni prerezi območja	M 1: 500
7 Prometna in komunalno – energetska infrastruktura	M 1: 500
8. Načrt parcelacije	M 1: 500
9. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
10. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

## PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA
3. STROKOVNE PODLAGE
4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. POVZETEK ZA JAVNOST

## NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Za pripravo OPPN smernice in mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovno stanovanjskega dela na Dvoru (Uradni list RS, št. 35/22), podajo naslednji nosilci urejanja prostora:

### VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

### VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

### VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto

### OHRANJANJE NARAVE:

6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

### PROMETNO OMREŽJE:

7. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
8. Občina Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk

### ELEKTRIČNO OMREŽJE:

9. Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana okolica, Podrečje 48, 1230 Domžale

### OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto

### KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

11. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

### CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

12. Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za okoljske presoje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

## IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.

### IZJAVLJAM,

da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev



Št. projekta: P – 2021/03

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1214

Novo mesto, junij 2022

# ODLOK

**Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovno stanovanjskega dela na Dvoru**

Dolenjski uradni list, št. .... z dne ....., stran .....



# BESEDILO

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

### Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

UE: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

Objekt GJI je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

### Pomen kratic

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- UE – ureditvena enota,
- GJI – gospodarska javna infrastruktura,
- TP – transformatorska postaja,
- EKK – elektrokabelska kanalizacija,
- PM – parkirno mesto.

### Koncept urejanja prostora

Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti. Locirano je na jugovzhodni strani naselja Dvor, ob regionalni cesti R1-216/1176 Dvor-Soteska in v neposredni bližini bencinskega servisa.

Predvideno je oblikovanje zazidalnega otoka za gradnjo stanovanjskega objekta s pomožnimi objekti ter poslovnimi prostori. Zgradi in rekonstruira se tudi vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za Turistično – stanovanjski kompleks na Dvoru (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2021).

## 2. OBMOČJE UREJANJA

### 2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

Območje urejanja zajema del enote urejanja prostora, in sicer EUP DV16, ki ima oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« in kjer je predvidena izdelava OPPN.. Nahaja se južno od središča Dvora ob regionalni cesti.

Velikost obravnavanega območja je približno 0,6 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami 95/1 in 95/2, obe k. o. 1443 - Dvor, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel.

Območje urejanja na zahodni strani meji na regionalno cesto, nato poteka vzdolž nje proti jugu, se zalomi ob bencinskem servisu proti vzhodu, se zopet zalomi in v nadaljevanju poteka proti severu mimo naselja stanovanjskih stavb. Meja na severu poteka ob javni poti JP 789822 Dvor 71 in se nato zaključi na izhodiščni točki ob regionalni cesti.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – *DKN s prikazom območja urejanja*.

## 2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja (urejanje cestnih priključkov in obcestnega prostora, vodovod, kanalizacija, elektrika, elektronske komunikacije). Prikazani bodo v naslednji fazi izdelave OPPN.

---

## 3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

---

### 3.1 UREDITVENE ENOTE

Območje urejanja predstavlja enoten zazidalni otok UE A - območje centralnih dejavnosti.

### 3.2 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru

nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

### 3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

#### 3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:
  - 111 - Enostanovanjske stavbe
  - 112 - Večstanovanjske stavbe
  - 1211 - Hotelske in podobne gostinske stavbe
  - 1212 - Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
  - 12201 - Stavbe javne uprave
  - 12202 - Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
  - 12203 - Druge poslovne stavbe
  - 12301 - Trgovske stavbe
  - 12304 - Stavbe za druge storitvene dejavnosti
  - 12420 - Garažne stavbe (garaže in lope za parkiranje koles kot enostavni objekti ter pokrita parkirišča – nadstrešnice za avte kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti)
  - 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (drvarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov ipd.) kot enostavni in nezahtevni objekti, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni in nezahtevni objekti, nadstrešek kot enostavni objekt nad ekološkim otokom)
  - 12610 - Stave za kulturo in razvedrilo
  - 12620 - Muzeji, arhivi in knjižnice
  - 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
  - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (gasilski dom, nadstrešnice kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu brez opredeljenega namena kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti v velikosti do največ 150 m<sup>2</sup>)
- Gradbeni inženirski objekti:
  - 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo padavinskih voda kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)
  - 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
  - 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti)
  - 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 24110 - Športna igrišča (kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (kot enostaven, nezahteven in manj zahteven objekt)
  - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje in oporni zidovi kot enostavni objekti)
- Drugi gradbeni posegi:
  - 31110 - Nasipi
  - 31120 - Izkopi in odkopi
  - 31130 - Utrjene površine
  - 32110 - Ekološki otoki (kot enostavni objekti)
  - 32120 - Urbana oprema (kot enostavni objekti)
  - 32130 - Objekti za oglaševanje in informacijski panoji (kot enostavni objekti)

- 32140 - Spominska obeležja (kot enostavni objekti)
- 33110 - Grajeni prostori na drevesu (kot enostavni objekti)

Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- postavitve začasnih objektov (sezonski, skladiščni, gradbiščni).

### 3.3.2 Vrste dejavnosti

Območje urejanja je predvideno za namen gradnje stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti ter poslovnimi prostori, praviloma za dejavnosti terciarnega (trgovina, turizem, promet, bančništvo...) in kvartarnega (zdravstvo, šolstvo, javna uprava...) značaja. Eventualno odstopanje od teh dejavnosti je dopustno, če ne povzroča bistvenih vplivov na okolje (npr. glede hrupa in onesnaženja zraka), če ne povzroča večjega prometa (predvsem tovarnega) in se neposredno navezuje na (državno) prometno infrastrukturo.

Javni programi v pritličju stanovanjske stavbe naj zavzemajo vsaj polovico površine. Pritličje se lahko izjemoma v celoti uporablja tudi v stanovanjske namene, vendar naj bo konstrukcijsko in konceptualno zgrajeno kot javni prostor v skladu z naslednjimi merili: s svetlo višino med 2,8 in 4,0 m, zagotovljena mora biti vizualna povezanost notranjih prostorov in javnega prostora na katerega meji.

Parkirna mesta je treba zagotoviti na lastnem zemljišču. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z določbami OPN.

## 3.4 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

### 3.4.1 Ožje območje urejanja

#### UE A

#### ZASNOVA NOVIH STANOVANJSKIH IN NESTANOVANJSKIH STAVB:

- Merila in pogoji za oblikovanje:
  - obvezna je oblikovna usklajenost objektov na posamezni gradbeni parceli;
- Horizontalni gabariti:
  - enoten, pravokoten tloris pri stanovanjskih stavbah, v razmerju stranic do največ 2:3 (širina : dolžina), širine min. 8,0 m do maks. 10,0 m;
  - dve pravokotni lameli se lahko sestavita v L obliko pri nestanovanjskih stavbah, v razmerju stranic do največ 1:3 (širina : dolžina), širine min. 10,0 m do maks. 16,0 m;
- Vertikalni gabariti:
  - etažnost do največ P (pritličje) + 1 (nadstropje) + M (mansarda);
  - dopustna je gradnja kleti (delno – visoko pritličje ali v celoti vkopane);
  - venci stavb ne smejo presegati povprečne višine slemen obstoječih stanovanjskih hiš na severovzhodni strani;
- Streha:
  - simetrična dvokapnica, lahko oblikovana v L obliko pri objektih s prevladujočo dejavnostjo;
  - naklon dvokapnice od 30° do 40°;
  - sleme dvokapnic se orientira vzdolž daljše stranice objekta;
  - na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje in fotovoltaike pa le na glavni (stanovanjski, nestanovanjski) stavbi;

- dopustno je oblikovanje čopov in frčad (enotno oblikovanih; več enakih frčad ali v kombinaciji z eno glavno frčado in več manjšimi);
- kritina dvokapne/enokapne strehe: značilna in prevladujoča za to območje (siva, opečna), odsevne kritine niso dovoljene;
- Fasada:
  - glavna fasada se vzpostavi vzdolž gradbene linije ter z orientacijo proti najpomembnejšemu javnemu prostoru (regionalni cesti);
  - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
  - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
  - možna je kombinacija fasade z elementi iz drugih materialov;
  - dopustna je gradnja balkonov in teras.

#### ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica ali kot kolesarnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Horizontalni gabarit: v velikosti, ki omogoča parkiranje do maks. 5 parkirnih mest;
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: usklajeno z oblikovanjem glavne stanovanjske / nestanovanjske stavbe.

### 3.4.2 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

#### Splošni pogoji

Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras ter gradnja opornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov. Oporni zidovi se gradijo le tam, kjer niso možna drugačna zavarovanja brežin in je to res potrebno.

Kaskadni zidovi za premoščanje višinskih razlik niso dovoljeni, so pa dovoljene kombinacije opornih zidov za terasaste ureditve terena.

Terasaste ureditve terena so dovoljene kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, pri čemer mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov.

Površine v javni rabi in dostopi do objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Na celotnem območju se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Tujerodne invazivne vrste se ne uporabljajo. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Ob objektih namenjenemu za bivanje je prepovedano uporabljati visokoalergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele.

Območje tlakovanega dela gradbene parcele je treba, ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, v čim večji meri tlakovati s propustnimi materiali. Načrtovati je treba prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

V primeru urejanja tlakovanih površin s površino, večjo od 300 m<sup>2</sup>, se preveri vpliv na vodni režim na podlagi hidrološko-hidravličnega izračuna.

#### UE A

Zasnova parcele predvideva minimalen 4 m odmik glavne stavbe in manj zahtevne nadstrešnice od sosednje parcelne meje. Nove stavbe s svojimi najbolj izpostavljenimi deli se gradijo vzdolž gradbenih linij razvidnih iz grafičnega načrta 5 – *Ureditvena situacija s prikazom UE*.

Faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel je lahko največ do 0,7 in se izračuna skladno z določili OPN.

Na gradbenih parcelah je dopustna gradnja ene ali več glavnih (stanovanjskih, nestanovanjskih) stavb. Na gradbeni parceli je možna tudi gradnja pritličnih pomožnih (enostavnih, nezahtevnih in manj zahtevnih definiranih v poglavju 3.3.1 *Vrste gradenj in vrste objektov*) objektov.

Shema nove pozidave se praviloma zasnuje na ortogonalni mreži za posamezno funkcionalno območje/tip pozidave. Definirani sta dve gradbeni liniji, in sicer v pasu ob regionalni cesti za nestanovanjske stavbe ter v zalednem pasu, ki meji na stanovanjsko območje, za stanovanjske stavbe. Glavne stavbe se postavijo vzdolžno ali pravokotno na gradbeno linijo. Pomožni objekti se gradijo praviloma podrejeno v odnosu do glavne stavbe ob pogoju, da ne presegajo gradbene linije ob regionalni cesti ter s tem ne posegajo v 10 m pas, ki je namenjen drugim ureditvam (npr. oblikovanju linijskega zelenega pasu, tlakovanim površinam ipd.).

Oblikuje se lahko več gradbenih parcel, z namenom omogočanja fleksibilnosti v oblikovanju razpoložljivega prostora. Gradbene parcele morajo predstavljati zaključene funkcionalne enote s preostalim območjem urejanja.

### **Mirujoči promet**

Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce oziroma za izvajanje eventualne dejavnosti, dodatno pa še za kolesa, enosledna vozila ter za polnjenje električnih vozil in njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPN. Vsa parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo nadstrešnic. Dopustna pa je tudi gradnja garaže za parkiranje v sklopu posamezne stavbe.

Zunanje parkirne površine z več kot 5 PM se ozeleni z zasaditvijo dreves/ grmovnic, lahko tudi po robu parkirišča ali z vmesnimi zelenimi otoki, ob upoštevanju omejitev v varovalnih pasovih infrastrukturnih objektov in vodov. Pri tem se zagotovi dovolj ravnega prostora za drevesa v tleh ter oblikuje jasna meja med parkirnimi površinami in drevesi, da ne prihaja do poškodb dreves zaradi vozil.

### **Nezahtevni in enostavni objekti**

Oblikovni pogoji za postavitev enostavnih in nezahtevnih in objektov:

- oblikovno se prilagodijo/uskladijo z glavnim objektom (velja tudi za manj zahtevne nadstrešnice);
- dopustna je tudi ravna ali zelena streha;
- ograja:
  - v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z glavno stavbo;
  - zidane ograje niso dovoljene, razen obstoječih, ki so vzporedne z regionalno cesto in zgrajene pred sprejetjem OPPN;
  - v javnem cestnem prostoru ne sme ovirati prometne varnosti in preglednosti;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdelava/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami;
- spominsko obeležje in objekt za oglaševanje lastne dejavnosti oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli): do vključno 1,5 m<sup>2</sup> in višine do vključno 2 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

Enostavni in nezahtevni objekti, ki so »pomožne« stavbe, morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 3,0 m, oporni zid in ograja najmanj 0,5 m. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika/ov sosednjega zemljišča. Predpisani odmiki ne veljajo za gradnjo prometne in komunalno-energetske infrastrukture.

Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN, pri čemer se upošteva tudi predpise o univerzalni graditvi in uporabi objektov.



## **4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GJI**

Gradnja GJI je dopustna na celotnem območju urejanja.

Pri posegih na območju urejanja in (s tem OPPN predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

Izvedbo različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

Objekti se lahko priključijo na GJI, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

### **4.2 PROMETNO OMREŽJE**

Območje urejanja se naveže na obstoječe prometno omrežje, in sicer s priključkom na zahodni strani na regionalno cesto R1-216/1176 Dvor-Soteska kot primarnim priključkom. Dopustna je tudi izvedba priključka na severni strani na občinsko javno pot JP 789822 Dvor 71, kot sekundarnega, vendar le v primeru, če se izkaže potreba po dodatnem dostopu zaradi vzdrževanja zunanjih površin.

Cestni priključek se uredi tako, da je zagotovljena prometna varnost in preglednost. Vzorec zasaditve površin ob cesti pa je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme ter infrastrukturnim vodom.

Znotraj območja urejanja se zgradijo interne prometne poti ter površine za manipulacijo, ki morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale. Pri tem se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, po potrebi pa še vozila za odvoz

komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Na območju urejanja se zagotovi tudi ustrezna površina za obračanje vozil t.i. obračališče.

Vzdolž regionalne ceste je predviden linijski zeleni pas v širini 5 m od zunanjega roba bankine, ki se zazeleni z avtohtono drevesno/grmovno vegetacijo.

#### **4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE**

Območje urejanja se priključi na obstoječe električno omrežje. V primeru večjega odjema se zgradi lastno TP.

Nova odjemna mesta se izvedejo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi cevmi.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

#### **4.4 PLINOVODNO OMREŽJE**

Za potrebe oskrbe območja urejanja se lahko zgradi distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1).

#### **4.5 RABA ENERGIJE**

Ogrevanje stavb je možno z izkoriščanjem različnih virov energije, predvsem ekološko sprejemljivih.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu z Zakonom o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) in Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter možnost namestitve polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitev.

#### **4.6 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ**

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

Omrežje se gradi iz cevne kabelske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

Upošteva se Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1) (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17 in 189/21 – ZDU-1M) in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).



## 4.7 VODOVODNO OMREŽJE

Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje.

Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka ( $Q_{kri}$ ). Predvidi se tudi nove vodovodne priključke do posameznih stavb.

Sočasno z dograditvijo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba hidrantnega omrežja.

Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

### 4.7.1 Pitna voda

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

### 4.7.2 Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00-ZGPro, 83/05, 199/21 – GZ-1). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

## 4.8 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Kanalizacijsko omrežje se ureja v ločenem sistemu, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vodo in javno kanalizacijo.

### 4.8.1 Odpadne komunalne vode

Odpadne komunalne vode se vodijo v male čistilne naprave z iztokom očiščenih voda v najbližji vodotok, v primeru izgradnje pa na kanalizacijski sistem v naselju.

#### 4.8.2 Odpadne padavinske vode

Padavinske vode se prioritetno ponikajo. Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj, čiste padavinske vode pa se lahko pred tem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd.

Če geološka sestava tal ne omogoča ponikanja, se zgradi padavinski kanal do najbližjega vodotoka.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 65/20), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinski odvodnik) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in da padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

#### 4.9 RAVNANJE Z ODPADKI

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08, 44/22 – ZVO-2) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblašeni organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

Za odvoz komunalnih odpadkov je predvidena ureditev enega ali več odjemnih mest (ekoloških otokov), ki se uredijo ob robu prometnih površin in morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa omogočati tudi dostop posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe.

Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom, ogradi z enostavno oblikovano ograjo, lahko pa tudi nadkrije z nadstreškom.

---

## 5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

---

Ožje območje urejanja v ozkem pasu ob regionalni cesti meji na vplivno območje spomenika kulturne dediščine Dvor pri Žužemberku – Območje Auerspergove železarne (evid. št. 8120, profana stavbna dediščina), kjer se upoštevajo določila Odloka o razglasitvi Območja Auerspergova železarne za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 82/99, 66/01).

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja sicer obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto

Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Potrebno je pridobiti kulturnovarstvene smernice in mnenja.

---

## 6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

---

### 6.1 SPLOŠNI POGOJI

Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upošteva se veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

### 6.2 VARSTVO OKOLJA

#### 6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19, 44/22 – ZVO-2).

Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

Pri gradnji stavb se uporabijo ustrezni zvočno izolativni materiali za zmanjšanje eventualnih hrupnih vplivov na bivalne prostore. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, pa se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

Opomba: Na podlagi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) so zaradi varstva pred hrupom posamezna območja podrobnejše namenske rabe razvrščena v štiri stopnje varstva:

a) *I. stopnja varstva pred hrupom (v nadaljnjem besedilu: I. območje varstva pred hrupom) obsega mirno območje na prostem, razen:*

- *območja prometne infrastrukture, v širini 1000 metrov od sredine ceste ali železniške proge, in*
- *območja mineralnih surovin;*

b) *II. stopnja varstva pred hrupom (v nadaljnjem besedilu: II. območje varstva pred hrupom) obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:*

- *območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene ali površine počitniških hiš,*
- *območje centralnih dejavnosti: površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, in*
- *posebno območje: površine za turizem;*

c) *III. stopnja varstva pred hrupom (v nadaljnjem besedilu: III. območje varstva pred hrupom) obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:*

- *območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja ali počitniških hiš,*
- *območje centralnih dejavnosti: osrednja območja centralnih dejavnosti ali druga območja centralnih dejavnosti,*

- posebno območje: površine športnih centrov ali površine za turizem,
  - območje zelenih površin: površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, površine za vrtničkarstvo, druge urejene zelene površine ali pokopališča,
  - površine razpršene poselitve in
  - razpršeno gradnjo;
- č) IV. stopnja varstva pred hrupom (v nadaljnjem besedilu: IV. območje varstva pred hrupom) obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:
- območje proizvodnih dejavnosti: površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo,
  - območje prometne infrastrukture,
  - območje energetske infrastrukture,
  - območje komunikacijske infrastrukture,
  - območje okoljske infrastrukture,
  - območje vodne infrastrukture,
  - območje mineralnih surovin: vse površine,
  - območje kmetijskih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem, in
  - območje gozdnih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem.

### 6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18, 44/22 – ZVO-2). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21, 44/22 – ZVO-2) in Odlok o določitvi podobmočij zaradi upravljanja s kakovostjo zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 67/18, 2/20, 160/20 in 203/21).

V času gradnje se zagotovi ukrepe za varstvo zraka. Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo preprečuje:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu,
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

### 6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda se na območju urejanja ustrezno uredi, in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

Odpadne komunalne vode se vodijo v male čistilne naprave, po izgradnji pa v kanalizacijski sistem.

Padavinske vode se prioritetno ponikajo. Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj, čiste padavinske vode pa se lahko pred tem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd.

Če geološka sestava tal ne omogoča ponikanja, se zgradi padavinski kanal do najbližjega vodotoka.

Opomba: Na podlagi Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) veljajo naslednja določila:

### 37. člen (posegi na vodno in priobalno zemljišče)

Na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

1. gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne infrastrukture in komunalnih priključkov na javno infrastrukturo ter z gradnjo objektov javne infrastrukture neposredno povezane ureditve, ki se načrtujejo na podlagi predpisov s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, če izpolnjujejo pogoje iz tretjega odstavka tega člena,
2. gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
3. ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
4. ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
5. gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje posebne rabe vode nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
6. gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem, in
7. gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

## **6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1, 44/22 – ZVO-2) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1, 17/11-ZTZPUS-1, 44/22 – ZVO-2).

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1, 44/22 – ZVO-2) je na območju urejanja potrebno upoštevati:

- a) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem:

*I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.*

- b) II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč:

*II. območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje (v nadaljnjem besedilu: II. območje). II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.*

## **6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**

O Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

## 6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

### 6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

### 6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti

Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližina stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo opornih zidov. Oporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena v primeru večjih višinskih razlik) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo. Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

### 6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal

Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo gospodarno, in sicer tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine, da se omeji obseg poškodb tal na najmanjšo možno mero, ter da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi. Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Začasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

## 6.4 OHRANJANJE NARAVE

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva narave.

V primeru eventualnega urejanja izpusta kanalizacije padavinskih voda v reko Krka bo na zahodni strani tangirano območje naravne vrednote državnega pomena (Krka, evid. št. 128, hidr., geomorf., (geomorfp), (geol), (zool)), območje Natura 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338) in ekološko pomembno območje (Krka – reka, ID 65100). Pri urejanju omenjenega izpusta se upoštevajo naravovarstvene usmeritve pristojnega zavoda.



## 7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

### 7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15) ni potrebno graditi.

Območje ni poplavno ali ogroženo z visoko podtalnico in tudi ni plazljivo ali plazovito.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 - ZNOrg), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 - GZ) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

Opomba: Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10) v 8. členu določa katere so naravne in katere so druge nesreče, in sicer:

- *Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.*
- *Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezua, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.*

V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata dodatne geološke in hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti, plazljivosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

### 7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12, 61/17 - GZ, 189/20 - ZFRO, 43/22), Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 - GZ), Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 - GZ, 199/21 - GZ-1), Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 - GZ in 199/21 - GZ-1), veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov.

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne površine z neoviranimi in varnimi dovozi, delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090 Površine za gasilce ob zgradbah, smernica SZPV 206 Površine za gasilce ob stavbah) ter hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00-ZGPro, 83/05, 199/21 – GZ-1). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmiki med objekti in odmiki od meje parcel določeni v poglavju 3.4.2 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel* oziroma potrebna protipožarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (smernica SZPV 204 Požarnovarnostni odmiki med stavbami).

Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta (tehnična smernica TSG-1-001 Požarna varnost v stavbah), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

## 7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

Načrtovani objekti in ureditve se na podlagi karte *Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal* projektirajo za 0,175 g projektne pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

V skladu z določbami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije (Opomba: Se ne uporablja za potres z majhno verjetnostjo dogodka.) ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Pri projektiranju potresno odpornih konstrukcij se upoštevajo določbe slovenskega standarda Evrokod 8 (SIST EN 1998).

---

## 8. NAČRT PARCELACIJE

---

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe bo prikazan na grafičnem načrtu v naslednji fazi izdelave OPPN.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili poglavja 10. *Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.*

*Tabela zakoličbenih točk (koordinat) bo priložena v končni fazi izdelave OPPN.*



---

## 9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

---

Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov, vključno z urejenimi zelenimi površinami z območjem igral.

Gradnja objektov in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje Občini Žužemberk oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj zanje.

Podrobnejša opredelitev poteka gradnje, z osnovnimi etapami in podrobnejšimi fazami, se določi v projektni dokumentaciji.

---

## 10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

---

Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v poglavjih 3.4.1 *Ožja območja urejanja* in 3.4.2 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*, dopustna, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel, pri čemer se lahko območje urejanja razdeli na več gradbenih parcel, ki pa morajo omogočati normalno funkcioniranje posamezne parcele;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
  - odstopanje od prikazane sheme stavb, če so še vedno skladna s strokovno rešitvijo ter ob upoštevanju gradbene linije.

Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

---

## 11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

---

Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

---

## 12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

---

### 12.1 DODATNE OBVEZNOSTI

Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj območja urejanja oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno fazno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve* in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno GJI so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje Občini Žužemberk oziroma pristojnim upravljavcem.

Financiranje gradnje ter zaščit in eventualnih prestavitev GJI poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Občino Žužemberk ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega OPPN. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se v fazi izdelave projektne dokumentacije podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja GJI ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja, naravnih vrednot, kulturne dediščine in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

Poleg vseh obveznosti, navedenih v OPPN, investitor in izvajalci med gradnjo in po njej zagotovijo tudi upoštevanje naslednjih pogojev:

- ustrezno zaščito objektov in infrastrukturnih vodov ter naprav med gradnjo, po končani gradnji pa obnovo oziroma sanacijo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- organizacijo prometa na obstoječih cestah in poteh med gradnjo tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- izvajanje vzdrževalnih in drugih del na območju urejanja.

## 12.2 ORGANIZACIJA GRADBIŠČA

Gradbišče se praviloma uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določb tega OPPN na podlagi veljavnih predpisov upošteva še predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo. Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se sanira in krajinsko ustrezno uredi oziroma vzpostavi prvotno stanje.

Gradbišče se zavaruje pred poplavljanjem, plazljivostjo in erozijskim delovanjem voda. Osvetljuje se le, če je to nujno potrebno in z ustreznimi svetili.

Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Dodatne dovozne ceste do gradbišča, odlagališč gradbenega materiala, parkirišč in obračališč za tovorna vozila se predvidijo tako, da so vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine čim manjši.

# GRAFIČNI DEL

# PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA
3. STROKOVNE PODLAGE
4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. POVZETEK ZA JAVNOST

## 1. IZVLEČEK IZ OPN

Na podlagi določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (OPN Žužemberk) (Uradni list RS, št. 55/14; v nadaljevanju: OPN) območje predvidenega OPPN zajema del enote urejanja prostora, in sicer EUP DV16, ki je v lasti pobudnika. Območje ima oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, kjer je predvidena izdelava OPPN.

Podrobnejša namenska raba predstavlja območje CU - centralne dejavnosti, ki je namenjeno bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim ter drobnim obrti, ki na severni in na zahodni strani meji na območje PC – površine cest, na vzhodni pa na območje SS – stanovanjske površine.

Predmetno območje se lahko na podlagi 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) s pripravo OPPN spremeni, in sicer s podrobnejše namenske rabe za območje centralnih dejavnosti v območje stanovanj, posebna območja in območja zelenih površin brez poprejšnje spremembe OPN.



- izsek iz OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora z lokacijo pobudnika (Vir: PISO) -

Skladno z investicijsko namero pobudnika in določili 34. člena OPN, ki dopušča izdelavo delnega OPPN, se OPPN pobudnika lahko izdelava le v severnem oziroma severovzhodnem delu območja OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« oziroma posledično le na delu EUP DV16.

V nadaljevanju so prikazani izseki iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja:

## IZVEDBENI DEL OPN

### 3.1.3.2 način urejanja na območjih z določenimi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN)

#### 34. člen (Splošna usmeritev za OPPN)

(4) OPPN se izdelava za območje EUP, za katerega je to predpisano v tem aktu. Območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu. V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno zaokroženo- dopolnilne strokovne podlage izdelane za celotno območje v OPN predvidenega OPPN – ob tem se lahko določi etapnost izvajanja OPPN v celotnem območju urejanja. Izjema je možna, če za preostanek območja priprava OPPN ni smiselna in je hkrati z utemeljitvijo izjeme podan predlog za spremembo OPN ter ureditev takega območja s prostorskimi izvedbenimi pogoji ali če je območje v večini pozidano. Za celotno območje se izdelava tudi rešitev prometne in gospodarske javne infrastrukture. Na podlagi preveritve prometnih obremenitev se obstoječi profil ceste v območju OPPN lahko poveča in določi višja kategorija ceste oziroma prilagodi potek notranjih cest zasnovi območja na način, da se zagotavlja njihova obstoječa funkcija.

(5) Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo najmanj dveh rešitev. Postopek pridobitve rešitev se predpiše v sklepu o pripravi OPPN.

#### Pogoji urejanja na območju OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«:

#### 85. člen (Usmeritve za izdelavo OPPN)

(1) Usmeritve za izdelavo OPPN so priloga 2 k odloku.

(2) OPPN se pripravi za naslednja območja:

Dvor

OPPN 9-05: Novo središče Dvora

#### **Priloga 2.**

#### **OPPN 9-05: Novo središče Dvora**

Velikost območja 4,18 ha; PNR CU in PC

a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje

Ožji pas nepozidanih stavbnih zemljišč ob glavni strukturni osi naselja Dvor ob katerem je tudi BČ. V območju je danes tudi nekaj individualnih stanovanjskih enot. Območje je pomemben razvojni prostor naselja.

b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN

Reurbanizacija in urbanizacija v intenzivno javno urbano strukturo s prevladujočimi vsebinami terciarnega in kvartarnega sektorja.

c- Dejavnosti

Terciarnе, kvartarne vsebine ter bivanje.

d- Urbanistično oblikovanje- prostorski koncept, dopustna izraba prostora

V območju naj se vzpostavi urbana javna stavbna struktura v merilu pešca, linearno nanizana stavbna struktura – priporočene arhitekturne tipologije javne stavbe. Artikulacija osrednjega uličnega prostora naselja s primarno stavbno strukturo na enotni gradbeni liniji. Celoten prostor naj bo namenjen razvoju javnih programov (predvsem terciarnega sektorja) z volumni, ki jih v starem jedru ni mogoče razvijati. Venci stavb ne smejo presegati povprečne višine slemen obstoječih stanovanjskih hiš na SV delu.

e- Druge usmeritve glede PIP

Obstoječe gradbene enote bivalnih hiš na EUP DV16 naj se do sprejetja urejajo v skladu z merili tipa GE .tm, na EUP DV15 (BČ) pa z merili tipa GE .jsp

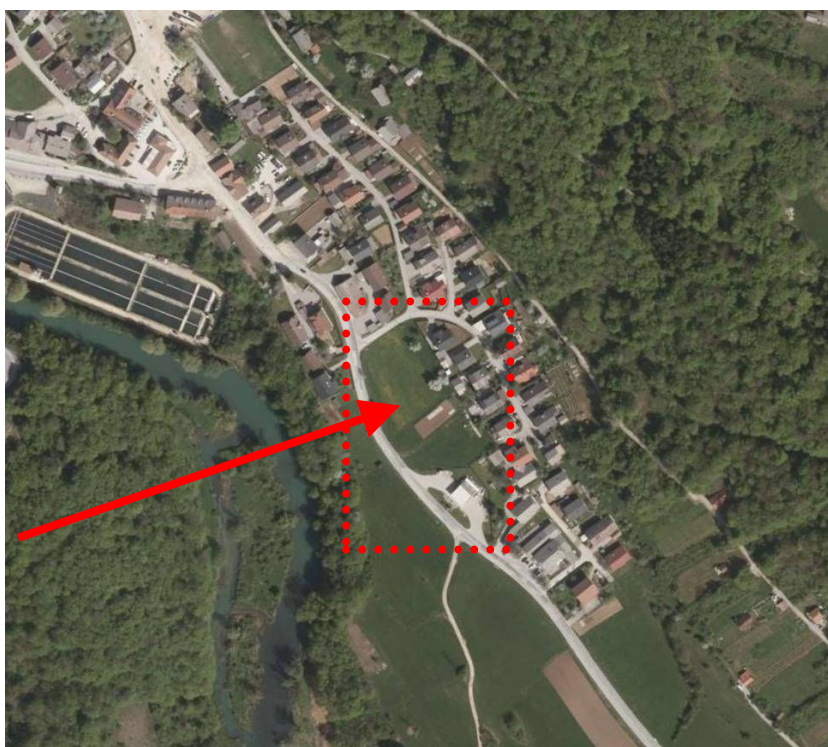


## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 2.1 OPIS ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA

#### Širše območje

Naselje Dvor se nahaja v jugovzhodnem delu Suhe krajine in predstavlja središčno gručasto naselje, ki stoji pod gričem Gradec (343 m n.v.), na terasah na levem bregu reke Krke, ki tu teče čez slikovite lehnjakove pragove. Skozi Dvor peljeta regionalni cesti, v smeri severozahod – jugovzhod cesta proti Žužemberku, druga pa se od nje odcepi v centru naselja, in sicer proti zahodu v smeri proti Kočevju. V 19. stoletju sta bili v naselju železarna in livarna, ki sta sodili med največje industrijske obrate v tistem času.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Območje urejanja se nahaja na jugovzhodnem robu naselja Dvor in meji na stanovanjske, prometne, kmetijske in gozdne površine.

Območje urejanja je nepozidano, okoliške površine pa so pozidane s stavbami raznolike tipologije. Na regionalno cesto se na severni strani naveže javna pot, ki vodi v stanovanjsko naselje. V neposredni bližini se nahaja tudi jedro naselja, ki je odstopno po pločniku ob regionalni cesti.

Teren je ravninski in se rahlo dviga od jugozahoda proti severovzhodu. Najbližji vodotok je reka Krka na zahodni strani.





- pogled preko travniške površine območja urejanja  
na obstoječo stanovanjsko pozidavo (Vir: Google Maps) –

#### Vsebinska specifika

Območje urejanja je namenjeno centralnim dejavnostim. V sklopu obstoječe pozidave sosednjih zemljišč prevladujejo pretežno stanovanjske stavbe, med katerimi je tudi nekaj poslovnih dejavnosti.

V naselju se nahaja trgovska, pekarniška in gostinska dejavnost ter še nekatere druge dejavnosti, imajo pa tudi gasilski dom, osnovno šolo in vrtec.

Južno od območja OPPN se ob regionalni cesti nahaja bencinski servis, gostilna Štupar, stanovanjska hiša in pomožni objekti. Na severni strani pa območje meji na starejši del naselja, kjer je obstoječa stavba z gostinsko dejavnostjo, na drugi strani pa nekaj stanovanjskih hiš s pomožnimi stavbami.

#### Značilnosti stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Pozidava v širšem prostoru je predvsem točkovne strukture, predvsem so to samostojne stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti.



- pogled na območje obravnave med obstoječo zazidavo in regionalno cesto (Vir: Google Maps) -

Stavbe na pozidanih površinah so praviloma nanizane vzdolž obeh strani cestnega koridorja. Severno od območja urejanja sodijo med starejše (zgrajene med leti 1800 – 1975) in novejše (zgrajene med leti 1990 – 2009), medtem ko so stavbe severovzhodno od območja urejanja zgrajene med leti 1975 – 1999 in so nanizane pravokotno na parcelo in javno cesto.



- pogled preko križišča javne poti z regionalno cesto na severni strani EUP DV16 (Vir: Google Maps) -



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -

Poslovni objekt (bencinski servis) znotraj EUP DV15 na južni strani ima naslednje značilnosti:

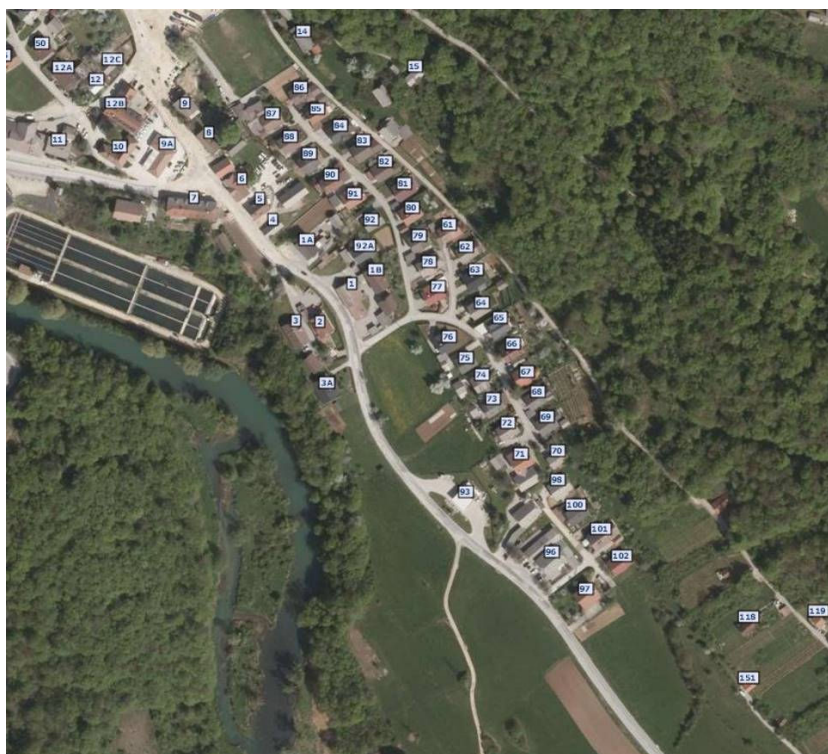
- poslovni objekt Dvor 93: zgrajen leta 1975, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 186,79 (53) m<sup>2</sup>, maks. višina 204,10 m n. v., 1 etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, ravna streha;



- dodatno: pomožen pritlični kmetijski del stavbe zgrajen v letu 1975, obris (zemljišče pod stavbo) v velikosti 8,30 (8) m<sup>2</sup>.

Za stanovanjsko pozidavo na vzhodni strani območja, ki meji na območje EUP DV16 je značilna do 50% pozidanost gradbenih parcel ter naslednje:

- enostanovanjska stavba Dvor 76: zgrajena leta 1978, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 146,17 (146) m<sup>2</sup>, maks. višina 200,50 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina;
- enostanovanjska stavba Dvor 75: zgrajena leta 1976, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 137,99 (138) m<sup>2</sup>, maks. višina 200,50 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina;
  - dodatno: pomožen pritlični objekt zgrajen v letu 1985, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 19,49 (19) m<sup>2</sup>;
- enostanovanjska stavba Dvor 74: zgrajena leta 1978, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 164,75 (165) m<sup>2</sup>, maks. višina 201,10 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina;
  - dodatno: pomožen pritlični (kmetijski) objekt zgrajen v letu 1990, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 54,49 (54) m<sup>2</sup>;
- enostanovanjska stavba Dvor 73: zgrajena leta 1978, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 150,20 (111), maks. višina 201,90 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina;
  - dodatno: pomožen pritlični (kmetijski) objekt zgrajen v letu 1990, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 43,19 (43) m<sup>2</sup>;
- enostanovanjska stavba Dvor 72: zgrajena leta 1984, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 153,56 (119) m<sup>2</sup>, maks. višina 199,7 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina.



- stavbe s prikazom hišnih števil (Vir: PISO) -

Za pozidavo pri bencinskem servisu in južno od njega že na območju EUP DV16 pa je značilno:

- enostanovanjska stavba Dvor 71: zgrajena leta 1977, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 156,11 (136) m<sup>2</sup>, maks. višina 198,20 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina;
- dodatno:
  - pomožen pritlični (industrijski) objekt zgrajen v letu 198, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 195,41 (169) m<sup>2</sup>;
  - pomožen pritlični kmetijski del stavbe, zgrajen v letu 1980, obris (zemljišče) pod stavbo velikosti 72,34 (36) m<sup>2</sup>;
  - pomožen pritlični objekt (del stavbe za spravilo pridelka), zgrajen v letu 1980, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 236,78 (189) m<sup>2</sup>;
  - pritlični objekt (del stavbe za spravilo pridelka), zgrajen v letu 1985, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 40,63 (18);
  - pomožen pritlični kmetijski del stavbe, zgrajen v letu 1980, obris (zemljišče) pod stavbo velikosti 97,78 (76) m<sup>2</sup>.
- stanovanjsko – gostinska stavba Dvor 96: zgrajena leta 1982, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 699,83 (537), maks. višina 210,60 m n. v., 4 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina;
- enostanovanjska stavba Dvor 97: zgrajena leta 1982, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 188,39 (151) m<sup>2</sup>, maks. višina 212,00 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina.

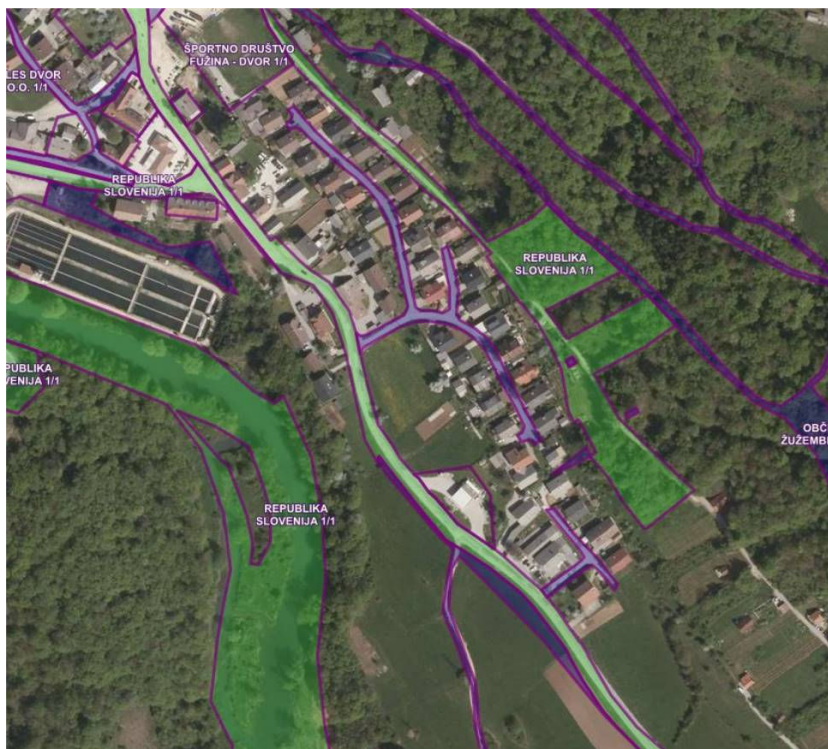


- obstoječa pozidava na severovzhodnemu delu območja (Vir: Google Maps) –

#### Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Območje urejanja je v lasti pobudnika. Meji na koridorje javnih cest v državni in občinski lasti oziroma upravljanju. Južno se nahaja bencinski servis, ki je v lasti podjetja, medtem ko so sosednje stanovanjske, kmetijske in gozdne površine tudi v zasebni lasti, zemljišče vodotoka reke Krke pa je last države.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Večinoma so parcele nepravilnih ali pravokotnih oblik, pri cestah pa prevladuje širša in ožja linijska oblika, prav tako pa tudi vodotok predstavlja široka linijska parcela.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

### Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Predmetna lokacija se nahaja na vstopu v naselje Dvor z jugovzhodne smeri oziroma iz smeri Soteske. Glavna dostopna cesta je regionalna cesta. Z nje je urejen dovoz na območje OPPN.

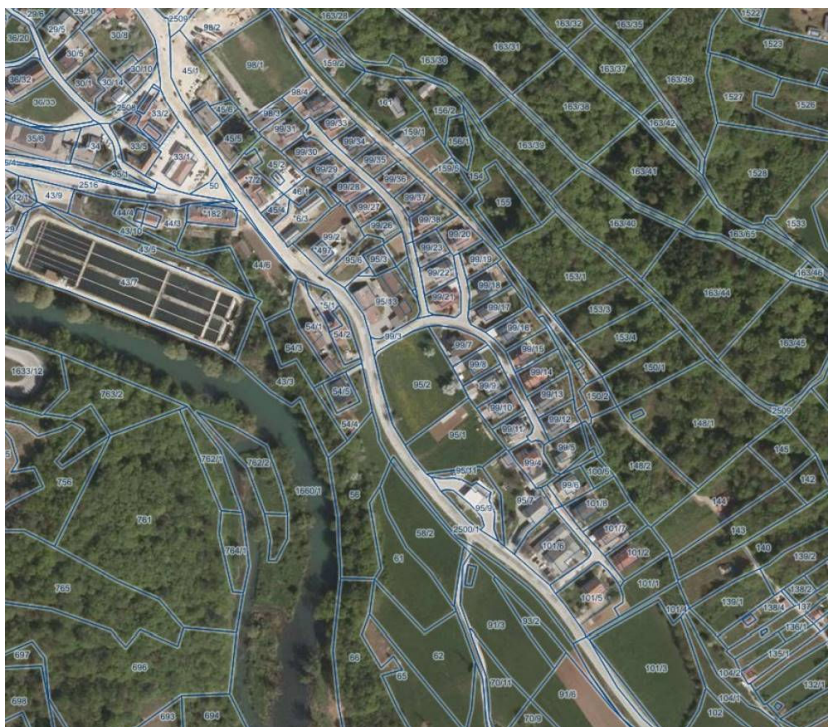
Teren na območju OPPN je pretežno še nepozidan in ravninski. Južno od območja OPPN se nahaja bencinski servis, gostilna Štupar, stanovanjska hiša in nekaj pomožnih objektov.



- pogled na območje obdelave pri bencinskem servisu (Vir: Google Maps) -

V neposredni bližini oziroma že na samem območja urejanja se nahajajo tudi različni infrastrukturni vodi, ki so potrebni za priklop in posledično za funkcioniranje novih stavb.





- prikaz zemljiških parcel (Vir: PISO) -

### Motnje in omejitve

#### Grajena struktura:

- Lokaciji bencinskega servisa in sosednja parcela z dejavnostjo (izdelava lesenih izdelkov) predstavljata potencialen vir emisij hrupa, zaradi dejavnosti ter prometa.

#### Obstoječa infrastruktura:

- Prometno varno vključevanje vozil na regionalno cesto je bilo predvideno že s projektom rekonstrukcije le-te in je že izvedeno, vključno s pločnikom in cestno razsvetljavo. Kljub temu pa je potrebno tudi pri sami gradnji in urejanju gradbenih parcel upoštevati potrebne odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnem pasu javnih cest ter hkrati tudi v varovalnih pasovih distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Občasno ob večjih nalivih se pojavi zastajanje padavinske vode, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju območja. Delno se je ta problematika že reševala pri rekonstrukciji regionalne ceste, v OPPN pa se prouči potrebnost morebitnih dodatnih ukrepov.

#### Relief, zelene površine:

- Teren rahlo pada proti jugozahodu.
- Plodna zemlja se uporabi pri končni zunanji ureditvi okolice.



## 2.2 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

### Prometno omrežje



- ceste (Vir: PISO) -



- regionalna cesta še brez urejenih površin za pešce, kolesarje in brez javne razsvetljave ter avtobusnega postajališča, ki so predvidene po projektu rekonstrukcije (Vir: Google Maps) -

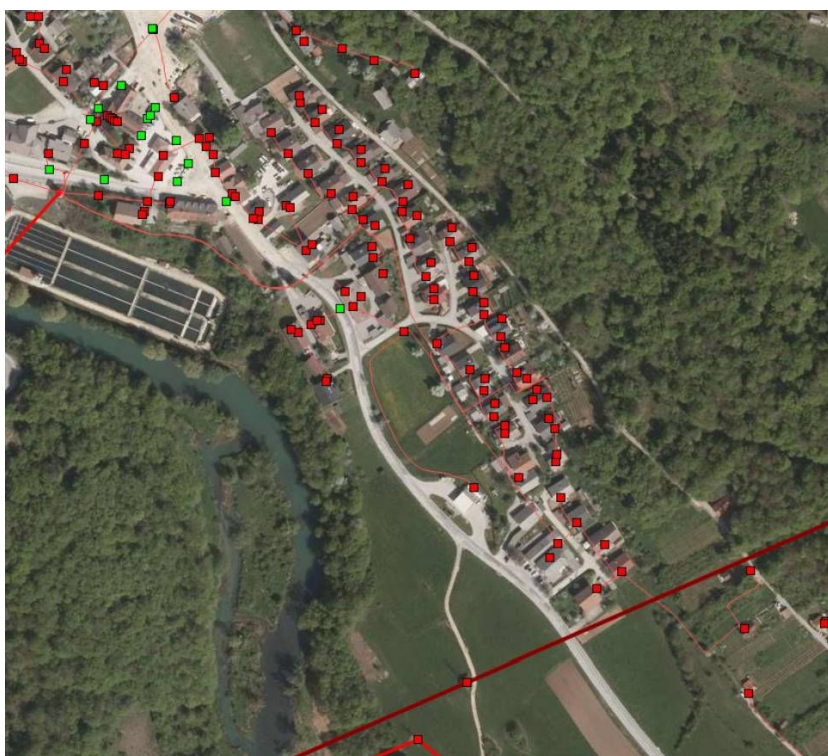
Po zahodni strani območja urejanja poteka regionalna cesta R1-216/1176 Dvor-Soteska z varovalnim pasom 15 m. Ob njej je zgrajen tudi pločnik za pešce in urejena cestna razsvetljava, in sicer po projektu rekonstrukcije, ki je bila izvedena pred kratkim. Nanjo se na severni strani območja urejanja priključuje občinska javna pot brez pločnika JP 789822 Dvor 71, ki vodi v stanovanjsko območje v zaledju, urejen pa je bil tudi cestni priključek v območje OPPN, in sicer z jugozahodne strani. Avtobusno postajališče je urejeno v centru naselja.



- križišče regionalne ceste in javne poti na severni strani EUP DV16 (Vir: Google Maps) -

Južno od območja urejanja se nahaja bencinski servis, z uvozom in izvozom na regionalno cesto in interno razsvetljava, na drugi strani regionalne ceste pa nepozidano območje.

### Električno omrežje



- elektroenergetska infrastruktura (Vir: PISO) -



Predmetno območje nima svoje transformatorske postaje (TP).

Po robu območja OPPN poteka podzemni (niskonapetostnim 0,4 kV) elektroenergetski vod upravljavca Elektro Ljubljana d.d., ki napaja obstoječe stavbe na sosednjih parcelah.

Južno od območja OPPN poteka prostozračni nadzemni vod (daljinovod) DV 110 kV Hudo-Kočevje upravljavca ELES, d.o.o.

Najbližja transformatorska postaja (TP DVOR VAS Z-014) se nahaja v centru naselja, severozahodno od območja urejanja, v oddaljenosti okrog 300 m.

Varovalni pas podzemnega kablskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, varovalni pas transformatorske postaje srednje napetosti znaša 2 m, varovalni pas nadzemnega daljinovoda nazivne napetosti 110 kV pa znaša 15 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda. Upoštevajo se omejitve v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov.

### Razsvetljava prometnega omrežja

Cestna razsvetljava je obstoječa in je bila zgrajena ob rekonstrukciji regionalne ceste.

### Plinovodno omrežje

Območje naselja ni opremljeno s plinovodnim omrežjem.

### Omrežje elektronskih komunikacij

Preko predmetnega območja potekata dve trasi vovod elektronskih komunikacij upravljavca Telekom Slovenije, d.d. V bližini pa se nahajajo tudi vodi elektronskih komunikacij v upravljanju občine. Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

### Vodovodno omrežje

Širše območje je opremljeno z vodovodnim sistemom upravljavca Komunala Novo mesto d.o.o. Primarna trasa vodovodnega omrežja poteka ob regionalni cesti, sekundarno omrežje pa poteka ob nasprotni strani regionalne ceste proti jugu preko kmetijskih površin ter ob javni poti na severni strani območja urejanja. S slednje se napajajo stanovanjske hiše na vzhodni strani. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- vodovod (Vir: PISO) -

### Kanalizacijsko omrežje

Naselje je le delno opremljeno s kanalizacijskim sistemom. Na severni strani naselja je iz smeri Žužemberka zgrajen tlačni fekalni vod le do osnovne šole in vrtca. Ostali objekti pa so večinoma priključeni na greznice, v manjši meri morda tudi na malo čistilno napravo.

Padavinske vode na območju v večji meri ponikajo, saj javna kanalizacija padavinskih voda ni zgrajena oziroma je razvidna le severozahodno od območja urejanja, kjer je zgrajena krajša trasa gravitacijskega voda.

### Odpadki

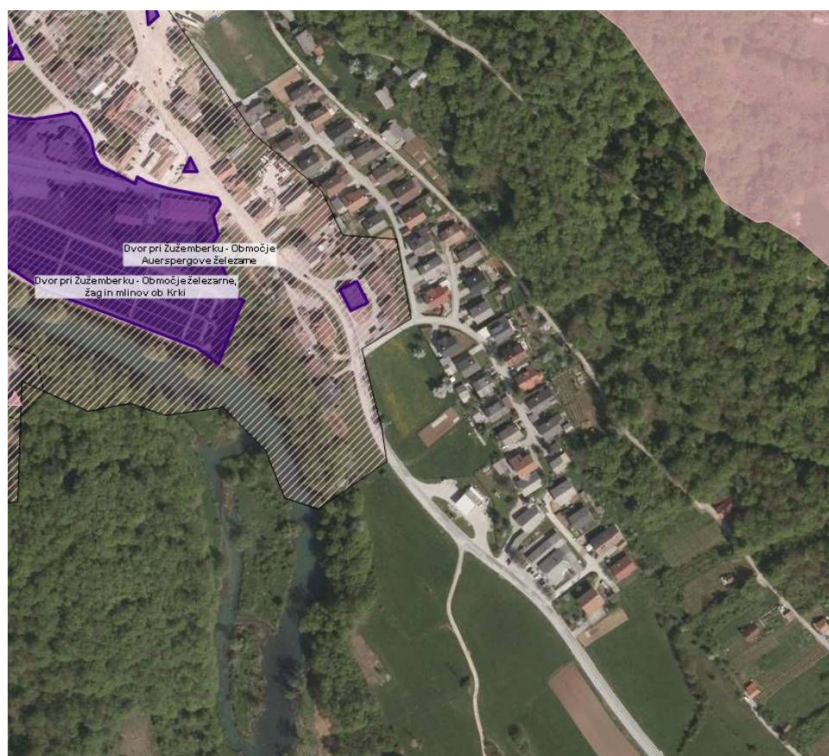
Za odvoz odpadkov (tudi za ločeno odlaganje) je zadolženo Komunalno podjetje Novo mesto d.o.o.

## **2.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA**

### Varstvo kulturne dediščine

Ozek pas območja urejanja ob regionalni cesti se nahaja v vplivnem območju spomenika kulturne dediščine Dvor pri Žužemberku – Območje Auerspergove železarne (evid. št. 8120, profana stavbna dediščina), ki je varovano z Odlokom o razglasitvi Območja Auerspergove železarne za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 82/99).





- varstvo kulturne dediščine (Vir: PISO) -

### Ohranjanje naravnih vrednot

Območje se nahaja v neposredni bližini varovanega območja reke Krke, ki predstavlja območje naravne vrednote državnega pomena (Krka, evid. št. 128, hydr., geomorf., (geomorfp), (geol), (zool)), območje Natura 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338) in ekološko pomembno območje (Krka – reka, ID 65100).



- ohranjanje narave (Vir: PISO) -

### Varstvo voda

Območje urejanja ni vodovarstveno zaščiteno. Tangenca s poplavnim območjem z oznako območja razreda srednje poplavne nevarnosti je le na zahodni strani, kjer je reka Krka.



- poplave (Vir: PISO) -

### Varstvo gozdov, kmetijskih površin in tal

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom.



- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -



Pretežni del nepozidanih površin predstavlja travnik, po robovih katerega raste nekaj posamezne vegetacije (drevesa, grmovje). Območje urejanja je definirano kot Trajni travnik (1300) in Njiva (1100), medtem ko so okoliške pozidane in prometne površine definirane kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

## 2.4 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju obdelave prevladuje siv gost apnenec z vložki zrnatega dolomita (sp. kreda in cenomanij).

Območje urejanja ni erozijsko, plazljivo ali plazovito. Vodovarstvenih in poplavnih območij tu ni, razen na nižjeležečem območju ob reki Krki, kjer občasno poplavlja.



- geologija (Vir: PISO) -

### Varstvo pred požarom

Dostop za gasilska vozila je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju.

### Varstvo pred potresom

Na območju se predvidoma lahko pojavijo potresi do VII. stopnje MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice.

### 3. STROKOVNE PODLAGE

- Geodetski načrt (izdelal: Geo - Nova, Geodetske storitve, Janez Novak s.p., merilo 1: 500, 17. 11. 2020)
- Strokovne podlage za Turistično – stanovanjski kompleks na Dvoru (izdelal: GPI d.o.o. Novo mesto, julij 2021)
- projektna dokumentacija za rekonstrukcijo regionalne ceste (izdelal: Topos d.o.o.)
- podatki iz uradnih evidenc
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<http://www.pis.gov.si/>; marec 2022)
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja (<https://www.e-prostor.gov.si/>; Ortofoto I. 2021)

*V nadaljevanju so prikazani povzetki iz nekaterih strokovnih podlag:*

#### **Strokovne podlage za Turistično – stanovanjski kompleks na Dvoru**

Območje urejanja oziroma območje SP je na podlagi določil OPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti. Na podlagi določil 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) je brez predhodne spremembe OPN dopustna sprememba podrobnejše namenske rabe z OPPN, in sicer iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja in območja zelenih površin. To določilo se upošteva pri zasnovi lokacije pobudnika na območju predvidenega delnega OPPN, medtem ko se na preostalem delu območja z oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« še naprej upošteva urejanje z namensko rabo za centralne dejavnosti, kot jih določa veljavni OPN.

Zasnova območja EUP in dejavnosti je vezana na ureditev območij posameznih EUP znotraj območja z oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, in sicer EUP DV14, DV15 in DV16, ki so vpeti ob prometni koridor regionalne ceste z orientacijo v smeri severozahod – jugovzhod.

Zasnova območja EUP in dejavnosti na območju OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« je predstavljena v dveh konceptih pozidave, zajema pa razmestitev območja centralnih dejavnosti in območja stanovanjskih površin z zelenimi pasovi ter prometnim omrežjem (prikazano v naslednjem poglavju). Oba koncepta na severni delu EUP DV16 odstopata od koncepta, ki ga je začrtal veljavni OPN, ki znotraj predmetnega območja predvideva le razvoj centralnih dejavnosti. Razlog je v tem, da je želja pobudnika nekoliko drugačna, bolj prilagojena njegovim interesnim dejavnostim.

Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objekta, razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih in drugih površin. Pri tem se upoštevajo določila OPN.

#### Zasnova zelenih površin

Vzdolž regionalne ceste in na meji predmetnega območja s kmetijskimi zemljišči se predvidi zeleni pas v širini najmanj 3 m, ki predstavlja predvsem vizualno ločnico med prometno cesto oziroma kmetijskimi zemljišči in območjem urejanja.

Pri zasaditvah na posameznih gradbenih parcelah in na večjih parkirnih površinah se uporabi avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo.

Zasnova parcele predvideva minimalen 3 m odmik nove stavbe od sosednje parcelne meje. Enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, vsi ostali pa 0,5 m. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

Gradbena linija se definira ob regionalni cesti tako, da poteka vzdolž cestnega koridorja.

Na gradbenih parcelah je poleg glavnih stavb dopustna tudi gradnja pomožnih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov. V sklopu zunanjih ureditev je možna tudi gradnja opornih zidov, postavitve ograj in oblikovanje brežin.

Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

#### Zasnova objektov

Pogoji oblikovanja objektov se upoštevajo po pogojih, ki jih določa OPN za podrobnejšo namensko rabo, na podlagi konceptnih rešitev v teh SP.

#### Konceptne in variantne rešitve

##### - konceptna rešitev 1 in konceptna rešitev 2

Pretežni del območje predstavljajo centralne dejavnosti, skladne z določili OPN za posamezno EUP. Odstopanje je na lokaciji pobudnika, kjer je predlagana sprememba namenske rabe v BT – območje ta turizem.

Območje je razdeljeno na zazidalne površine severno in južno od regionalne ceste, ki se rekonstruira z vsemi priključki obstoječih javnih poti ter (hišnimi) priključki.

Zaradi urejanja južnega zazidalnega območja je v konceptni rešitvi 1 predlagana rekonstrukcija javne poti proti jugu v nekoliko spremenjenem koridorju, ki tangira steber daljnovoda DV 110 kV. Sledenji se odstrani, daljnovod med sosednjimi stebri na razdalji okrog 650 m pa kablira. S tem se zmanjša varovalni koridor iz 15 m na 3 m od osi na vsako stran daljnovoda, kar lahko pomembno pripomore k optimalnejšemu urejanju območja.

V konceptni rešitvi 2 se daljnovod ohranja, pod njim pa predvidoma ureja parkirne površine. Prav tako se znotraj južnega zazidalnega območja predlaga urejanje interne cestne mreže, ki se zaključi s krožnim obračališčem na katerega se naveže obstoječa javna pot, ki sicer poteka proti jugu.

Ob regionalni cesti in na robu kmetijskih površin se zagotovi mejni zeleni pas, v smislu vizualne bariere ter oblikovnega zaključka med različnimi rabami prostora, ki lahko pomembno pripomore k lepši ambientalni podobi, še posebej, ker gre za lokacijo na vstopu v naselje.

##### - variantna rešitev 1 in variantna rešitev 2

Na zemljišču pobudnika, kjer je dopustna izdelava delnega OPPN, je predvidena gradnja stanovanjske stavbe, pomožne nestanovanjske stavbe za namen turistične dejavnosti in gradnja pomožnih enostavnih in nezahtevnih objektov.

Varianta 1 predvideva oblikovanje dveh dostopov, prvega z regionalne ceste na dvorišče stanovanjske hiše ter drugega z javne poti na severu na dovoz do pomožnega nestanovanjskega objekta. Pri obeh se uredi nekaj parkirnih mest. Območje se zazeleni ter uredi tudi zeleni pas ob regionalni cesti.

Varianta 2 predvideva oblikovanje le enega priključka, in sicer le z regionalne ceste. Dostopa se do glavnega dvorišča stanovanjske hiše s katere se naredi odcep na parkirne površine namenjene uporabnikom pomožne nestanovanjske stavbe.

Pri zasnovi območja se upošteva tudi linijski potek regionalne ceste, ki definira vzdolžno gradbeno linijo objektov na predmetnem zemljišču, pri čemer se stanovanjska stavba umika v zaledni del oziroma v notranjost, stran od regionalne ceste, pri čemer se oblikuje dvorišče z več manipulativne površine.

#### Vrednotenje variant organizacije prostora

Z vidika urejanja celotnega območja EUP in z vidika urejanja območja s predvidenim delnim OPPN se kot najbolj sprejemljivo oziroma realno kaže urejanje po konceptni oziroma variantni rešitvi 2, saj v območje pobudnika predvideva oblikovanje le enega cestnega priključka, v območju južno od regionalne ceste pa ohranja obstoječi viisokonapetostni daljnovod.

## b) Projektna dokumentacija za rekonstrukcijo regionalne ceste (izdelala: Topos d.o.o.)

Po projektu je predvidena rekonstrukcija regionalne ceste R1-216/1176 Dvor-Soteska od km 0,075 do km 0,505 na območju naselja Dvor, ki na predmetnem odseku predvideva rekonstrukcijo vseh križišč z javnimi potmi ter ureditev hišnih priključkov. Projekt rekonstrukcije zajema celovito zamenjavo obstoječe voziščne konstrukcije v dolžini 430 metrov. Sočasno se izvede polaganje javne razsvetljave, vodovoda, optičnega kabla, fekalne kanalizacije ter meteorne kanalizacije z odvodnjavanjem in drenažo. Na novo se ob levi strani izvede pločnik, na desni strani pa oporni in oporni zidovi. Uredijo se tudi vsi tangirani priključki javnih cest, uvozi k stanovanjskim objektom ter uvoza do bencinskega servisa in do gostilne Štupar. Postavljena bo tudi nova talna in vertikalna prometna signalizacija.

Rešitve iz omenjenega projekta so že izvedene oziroma zaključene v jeseni 2021, kar je upoštevano v OPPN.



- prikaz projekta rekonstrukcije regionalne ceste -

## **4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE**

*Odločba bo priložena v naslednji fazi izdelave OPPN.*

## **5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

### **5.1 PRVA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

*Prva mnenja bodo priložena po pridobitvi le-teh.*

### **5.2 KONČNA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

*Končna mnenja bodo priložena po pridobitvi le-teh.*

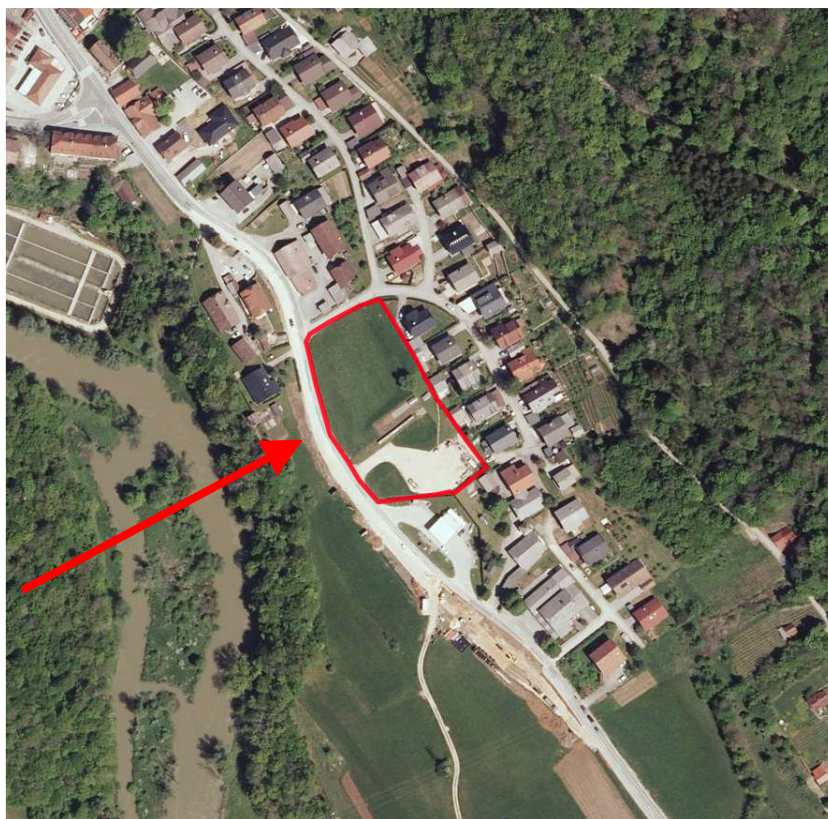


## 6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (OPN Žužemberk) (Uradni list RS, št. 55/14; v nadaljevanju: OPN) je za območje del enote urejanja prostora, in sicer EUP DV16, ki ima oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, in kjer je predvideno urejanje z OPPN.

Pobudo za pripravo delnega OPPN je podal zasebni investitor Boštjan Bradač, Dvor 74, 8361 Dvor (v nadaljevanju: pobudnik). Območje urejanja je skladno z določili 34. člena OPN določeno le za del enote urejanja prostora OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, ki je v lasti pobudnika.

Lokacija se nahaja v Občini Žužemberk, na jugovzhodni strani naselja Dvor, ob regionalni cesti R1-216/1176 Dvor-Soteska in v neposredni bližini bencinskega servisa.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

Predmetno lokacijo v naravi predstavlja nepozidana, pretežno travniška površina.

Območje je namenjeno razvoju centralnih dejavnosti, kjer pa se lahko na podlagi določil 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) brez predhodne spremembe OPN podrobnejša namenska raba iz območja centralnih dejavnosti v območje stanovanj, posebno območje in območje zelenih površin.

Namen priprave delnega OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za namen gradnje stanovanjskega objekta s pomožnimi objekti ter poslovnimi prostori, praviloma za dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja. Eventualno odstopanje od teh dejavnosti je dopustno, če ne povzroča bistvenih vplivov na okolje (npr. glede hrupa in onesnaženja zraka), če ne povzroča večjega prometa (predvsem tovornega) in se neposredno navezuje na (državno) prometno infrastrukturo. Hkrati se na območju urejajo tudi zelene, parkirne in manipulativne



površine spremljajoča prometna in komunalno-energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

V OPPN se lahko vključi tudi druge pobude, potrebne zaradi prilagoditve oziroma spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje ter zahtev nosilcev urejanja prostora kot tudi druge pobude, če se bo za to pokazala potreba v fazi priprave OPPN.

Območje urejanja zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parc. št.: 95/1 in 95/2, obe k.o. 1443 – Dvor. Površina območja urejanja meri okoli 0,6 ha.

Na osnovi izdelanih strokovnih podlag, izraženega interesa pobudnika priprave delnega OPPN ali pripravljavca OPPN ter na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora se območje urejanja lahko tudi zmanjša oziroma poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve, v skladu s prostorsko zakonodajo in določili odloka o OPN.

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovno stanovanjskega dela na Dvoru (Uradni list RS, št. 35/22).

Priprava OPPN v nadaljevanju poteka v naslednjih fazah:

- 1. faza: izdelava strokovnih podlag – Strokovne podlage za Turistično – stanovanjski kompleks na Dvoru (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2021);
- 2. faza: izdelava osnutka OPPN
  - izdelava osnutka OPPN na podlagi strokovnih podlag (junij 2022);
  - pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP);
  - pridobitev odločbe o ne/potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje;
- 3. faza: izdelava dopolnjenega osnutka OPPN:
  - pregled in analiza smernic;
  - izdelava dopolnjenega osnutka OPPN;
  - priprava gradiva in obrazložitve za javno razgrnitev, obravnavo na odborih občinskega sveta in občinskem svetu;
- 4. faza: sodelovanje javnosti
  - občina pregleda dopolnjen osnutek OPPN;
  - javna razgrnitev in javna obravnava;
  - prva obravnava na odborih in na seji občinskega sveta;
  - proučitev pripomb iz javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu ter priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov;
  - sprejem stališč do pripomb;
- 5. faza: izdelava predloga OPPN
  - izdelava predloga OPPN v skladu s sprejetimi stališči do pripomb in predlogov;
  - pridobitev mnenj NUP;
  - dopolnitev prostorskega akta in izdelava usklajenega predloga OPPN;
  - predstavitev, obravnava in sprejem usklajenega predloga OPPN Občinskemu svetu občine Mirna in njegovim odborom v drugi obravnavi;
  - objava v Uradnem listu Republike Slovenije;
  - priprava končnih elaboratov sprejetega prostorskega akta.

*Sklep o začetku postopka priprave je priložen v nadaljevanju.*

## 7. POVZETEK ZA JAVNOST

*Povzetek za javnost bo priložen v naslednji fazi priprave OPPN.*