

STROKOVNE PODLAGE

poslovno stanovanjskega dela na Dvoru

Pripravljaivec:

Občina Žužemberk

Grajski trg 33, 8360 Žužemberk

Investitor:

Boštjan Bradač

Dvor 74, 8361 Dvor

Izdellovalec:



GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto

Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto

Novo mesto, julij 2021, dopolnitev november 2022

- Naslov naloge: **STROKOVNE PODLAGE
poslovno stanovanjskega dela na Dvoru**
- Številka: **P-2021/03**
- Pripravljalavec: **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

218

- Datum: **julij 2021, dopolnitev november 2022**

Pri izdelavi strokovnih podlag so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave strokovnih podlag:

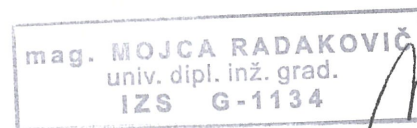
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**



Avsec

- Odgovorni projektanti: **Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**

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



mm

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

KAZALO VSEBINE

1. UVOD.....	4
2. OPREDELITEV OBMOČJA V OPN	5
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	17
3.1 OPIS ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA.....	17
3.2 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ.....	25
3.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA	30
3.4 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM	33
4. STROKOVNE PODLAGE	34
5. ZASNOVA ORGANIZACIJE PROSTORA	34
5.1 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA.....	34
5.2 KONCEPTNE IN VARIANTNE REŠITVE REŠITVE.....	38
5.3 VREDNOTENJE VARIANT ORGANIZACIJE PROSTORA	39
6. ZASNOVA PROMETNEGA IN KOMUNALNO – ENERGETSKEGA OMREŽJA.....	40
7. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA	43
8. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, POŽAROM IN POTRESOM..	44
9. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA	45
10. GRAFIČNE PRILOGE.....	46

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE STROKOVNIH PODLAG

Odgovorni vodja izdelave strokovnih podlag

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.

IZJAVLJAM,

da so strokovne podlage izdelane v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju strokovnih podlag oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

KSENIJA AVSEC

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1214

Št. projekta: P – 2021/03

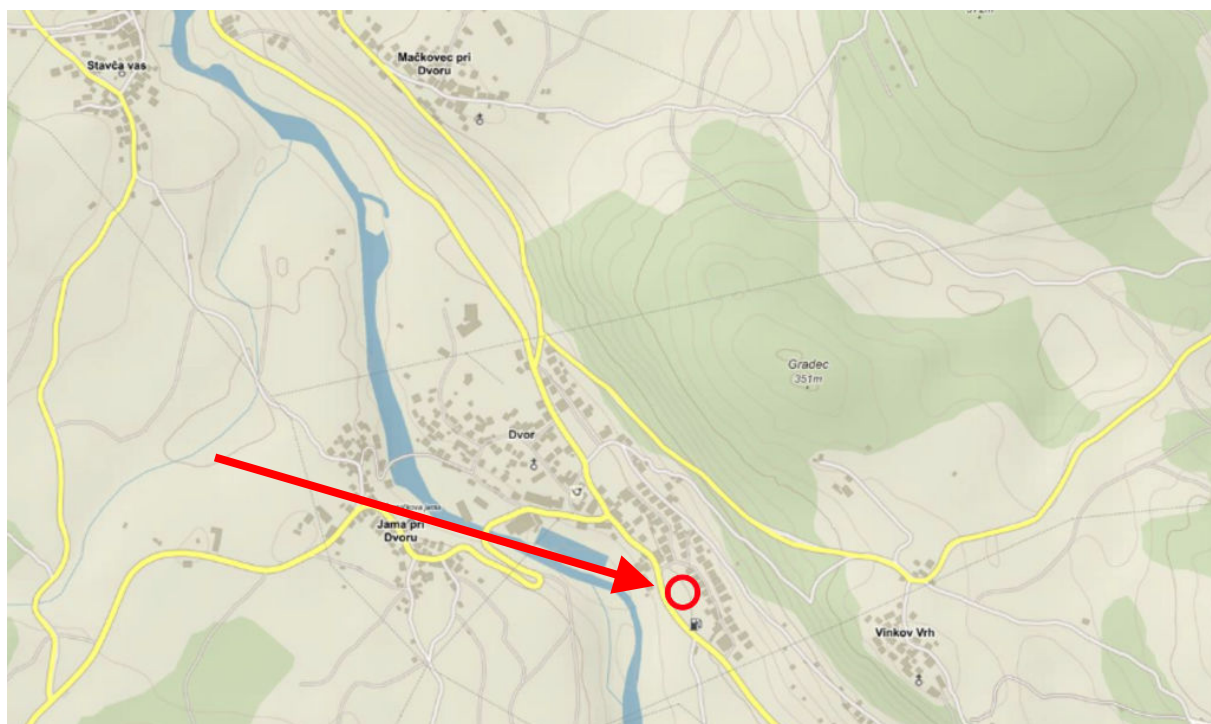
Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1214

Novo mesto, julij 2021, dopolnitev november 2022

1. UVOD

Pobudnik ter investitor (v nadaljevanju: pobudnik) priprave Strokovnih podlag poslovno stanovanjskega dela na Dvoru (v nadaljevanju: SP) je zasebni investitor Boštjan Bradač, Dvor 74, 8361 Dvor.

Lokacija pobudnika se nahaja v občini Žužemberk, na jugovzhodni strani naselja Dvor, ob regionalni cesti R1–216/1176 Dvor–Soteska (v nadaljevanju: regionalna cesta) v neposredni bližini bencinske črpalke Petrol (v nadaljevanju: BS Petrol). Predmetno lokacijo v naravi predstavlja nepozidana, pretežno travniška površina.



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

Na podlagi določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (OPN Žužemberk) (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 – SD OPN 2; v nadaljevanju: OPN) je na predmetnem območju predvideno območje centralnih dejavnosti ter izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) v velikosti okrog 2,9 ha, na podlagi določil 309. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) pa 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.

Namen priprave SP je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za območje OPPN in s tem sočasno tudi za območje pobudnika, kjer je predviden delni OPPN. Namen slednjega 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

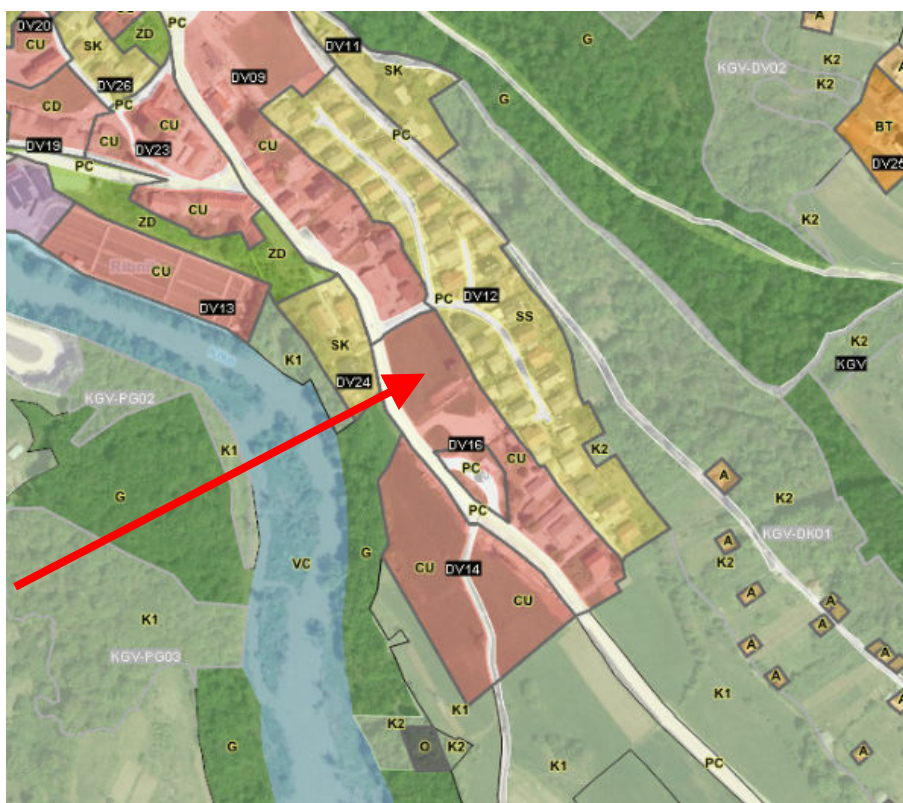
infrastrukturo. Hkrati se na območju urejajo tudi zelene, parkirne in manipulativne površine spremljajoča prometna in komunalno-energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

Investicijska namera pobudnika zajema le zasebna zemljišča s parc. št. 95/1 in 95/2, k.o. 1443 – Dvor, in sicer severno od obstoječe BS Petrol v velikosti 0,6 hektarja.

Na osnovi izdelanih SP za širše in ožje območje urejanja, izraženih interesov pobudnika priprave OPPN ali pripravljavca OPPN ter na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora ali morebitne spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje se območje urejanja lahko tudi zmanjša oziroma poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve, v skladu s predpisi in določili OPN.

2. OPREDELITEV OBMOČJA V OPN

Območje urejanja se nahaja na območju z oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, kjer je predvidena izdelava OPPN. Podrobnejša namenska raba v pretežni meri predstavlja območje **CU - centralne dejavnosti**, ki je namenjeno bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim in drobnim obrti ter območje **PC – površine cest**.



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

Območje predvidenega OPPN zajema tri enote urejanja prostora, in sicer:

- **EUP DV 14** (območje južno od regionalne ceste; tip GE: ppn),
- **EUP DV 15** (območje BS Petrol; tip GE: jsp) in
- **EUP DV16** (območje severno od regionalne ceste skupaj s traso regionalne ceste na tangiranem odseku; tip GE: tm). Znotraj slednje se v severnem delu nahaja tudi zemljišče pobudnika, hkrati pa v južnem delu še obstoječa pozidava s stanovanjsko hišo, objektom z mešano rabo (gostinski in stanovanjski objekt) ter z nekaj pomožnimi objekti.

Območje z oznako OPPN 9-05 po celotni severovzhodni strani meji na stanovanjsko območje z namensko rabo SS – stanovanjske površine, na južni strani na območji K1 – najboljša kmetijska zemljišča in PC – površine cest, na zahodni strani na območji K1 – najboljša kmetijska zemljišča in G - gozdno zemljišče, na severni strani pa na območji SK – površine podeželskega naselja in PC – površine cest.

Skladno z investicijsko namero pobudnika in določili 34. člena OPN, ki dopušča izdelavo delnega OPPN, se OPPN pobudnika lahko izdela 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 izdela 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 izdela 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. Na območjih veljavnih in predvidenih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR.

Pogoji urejanja na območju 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 bencinska črpalka. 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

Terciarne, 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 struktura 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 (bencinska črpalka) pa z merili tipa GE .jsp.

85. člen (Usmeritve za izdelavo OPPN)

OPPN 9-05: Novo središče Dvora.

Tipi GE na vseh vrstah stavbnih zemljišč

82. člen (tip GE: ppn)

ppn- GE varovanje pogojev izvedbe OPPN	
1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP)	
V skladu z usmeritvami za izdelavo OPPN. PNRP: vse vrste območij stavbnih zemljišč.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe	Le obstoječa stavbna struktura. V EUP.ppn je dopustno
- tip, število,	vzdrževanje, rekonstrukcija, število etaž dozidava in
	odstranitev obstoječih objektov. Sprememba namembnosti
	obstoječih objektov je dopustna glede na določeno namensko rabo
	zemljišča. Nadomestna gradnja ni dopustna.
2.2 Pomožne stavbe	Le obstoječa stavbna struktura. V EUP.ppn je dopustno
	vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava in odstranitev obstoječih
	objektov. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je dopustna
	glede na določeno namensko rabo zemljišča. Nadomestna gradnja
	ni dopustna.
	V sklopu obstoječih GE je dovoljena gradnja pomožnih enostavnih
	ali nezahtevnih objektov: steklenjak, zimski vrt, senčnica,
	letna kuhinja, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva,
	luta, garaža ali lopa.
2.3 Drugi dopustni	Dovoljeno je vzdrževanje in rekonstrukcija ter odstranitev
nezahtevni in	obstoječih objektov, gradnja ograj in podpornih zidov, gradnja
enostavni objekti	priključkov na omrežja GJI za obstoječe objekte, postavitve
	grajene urbane opreme, vzdrževanje, rekonstrukcija in gradnja
	omrežij in naprav GJI, ki se načrtujejo kot del komunalnih
	ureditev celotnega naselja ali širšega območja.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Stopnja	Organizacija prostora na pozidanih zemljiščih naj se ureja v
izkoriščenosti,	skladu z merili EUP tipa.vs ali.hm upoštevajoč tudi stopnjo
odmiki	izkoriščenosti (FZ, FZP).
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	

4.1 Organizacija prostora	Predmet usmeritev izdelave OPPN in nato OPPN samega. V EUP. ppn so dopustni tipi objektov v skladu z namensko rabo in usmeritvami za izdelavo OPPN.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, lograje	Ohranitev obstoječega statusa oziroma sanacija stavbišč/utrjenih površin v zelene površine.
4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije	Dopustna je le parcelacija, katere posledica je združevanje parcel.
4.4 Druge določbe	Vsi posegi in ukrepi na GE, ki bi lahko dvignili ekonomsko vrednost zemljišč, gredo v primeru eventualnih posegov v kontekstu realizacije OPPN na račun investitorja. Do sprejetja OPPN so dovoljene le gradnje in prostorske ureditve, ki ne bodo ovirale načrtovane gradnje in ureditev po OPPN, med drugim: <ul style="list-style-type: none"> - gradnja, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve komunalne opreme za oskrbo obstoječih objektov oziroma GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN, - gradnja pomožnih objektov - ograj, - vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih objektov, nadzidave in prizidave ter nadomestne gradnje na obstoječih GE, kolikor niso v neskladju z načrtovano ureditvijo, - sprememba rabe in namembnosti obstoječih objektov glede na plansko namensko rabo zemljišča. Na območju GE veljajo do sprejema OPPN SVPH določene v predpisu o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju glede na opredeljeno namensko rabo prostora na območju urejanja z OPPN.

63. člen (tip GE: js)

js- GE Javne stavbe	Podtipi: jsp - GE paviljonske stavbe
1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP)	
Namenjena je kvartarnim in terciarnim dejavnostim ali izjemoma bivanju - vendar pa slednje le izven pritličja. PNRP: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe	-jsp- GE paviljonske stavbe: osnovni ali podtip paviljonske stavbe le ena stavba izbranega tipa stavbe, Paviljonska stavba/paviljon
- tip, število, število etaž	Namembnost stavbe: namenjena programom javnega značaja terciarne in kvartarne dejavnosti; skladiščenje in proizvodnja nista dovoljena.
	Osnovni kubus glavne stavbe: oblikovan kot enoprostorska stavba iz dodatnimi pomožnimi (sanitarnimi, garderobnimi in skladiščnimi) prostori, vendar z zgolj eno etažo (E1), višinsko prilagojeno prostorskemu kontekstu
	- praviloma visoko do največ 10,0 m. Stavba naj bo načeloma vzdolžna, vendar razmerje širine: dolžini v tlorisu naj ne bo večje od 1:3.
	Podtip odprta paviljonska stavba naj ima na vsaj dveh fasadah zasnovano nadstrešnico (na glavni in najpomembnejši prečni javni fasadi).
	Sekundarni kubusi glavne stavbe: niso dovoljeni.
	Posebnosti oblikovanja fasad: fasada naj bo oblikovana minimalistično in naj odraža namembnost stavbe. V naravnem okolju naj bo v naravnem lesu ali z belimi opleski.
	Stavbno pohištvo je dopustno tudi v beli barvi oziroma barvah

	<p>kovin.</p> <p>Podtip odprta paviljonska stavba: plastične in barvane kovinske obloge fasad niso dovoljene.</p> <p>Tipi streh: Oblikovanje strehe ni poenoteno predpisano, vendar naj se oblika, naklon in kritina streh skladno integrira v okoliško stavbno strukturo.</p> <p>Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji: 12111 Hoteli in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, stavb občine); 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe; 12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnic); 12302 Sejemske dvorane, razstavišča; 12303 Bencinski servisi; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic); 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen operne hiše); 12620 Muzeji in knjižnice; 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo; 12640 Stavbe za zdravstvo; 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo; 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov; 12722 Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti; 12640 Stavbe za zdravstvo; 12650 Športne dvorane; 1240 Garažne stavbe.</p>
2.2 Pomožne stavbe	<p>– jsp GE paviljonske stavbe: pomožno stavbo se lahko gradi le kot enostavni oziroma nezahtevni objekt.</p>
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti	<p>Na vseh podtipih je dovoljena gradnja pomožnih objektov v javni rabi, ograja, vodometa, vodnjaki, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), kolesarska pot, pešpot ipd., športna igrišča na prostem, pomožni komunalni objekti, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, objekti za oglaševanje (v skladu s predpisom občine) ter grajena urbana oprema.</p>
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Stopnja izkoriščenosti, odmiki	<p>FZ za vse podtipa GE do 70 odstotkov.</p>
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	<p>Glavna fasada glavne stavbe naj bo vzpostavljena na gradbeni liniji proti najpomembnejšemu javnemu prostoru. Prostor med glavno fasado glavne stavbe in javnim prostorom naj se oblikuje kot odprti mestni poljavni prostor, podrejen merilu pešca. V podtipu.jsg naj umestitev stavb izhaja iz konkretnega prostorskega konteksta.</p>
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje	<p>Zunanje ureditve GE se naj urejajo tako, da se ohranjajo/vzpostavljajo urbane funkcionalne umestitve v posameznem prostoru oziroma da se le te, glede na podtip, po potrebi nadgrajujejo z elementi hortikulturnih ureditev. V območju med najpomembnejšim javnim prostorom in glavno fasado glavne stavbe fizične ali vizualne cezure (ograje, škarpe, zaslони) niso dovoljene.</p>
4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije	<p>/</p>
4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja	<p>Na območju GE na PNRP BT veljajo merila II. SVPH. Na območju GE na PNRP CU in CD veljajo merila III. SVPH, razen na površinah za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, kjer veljajo merila II. SVPH.</p> <p>Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja).</p>

66. člen (tip GE: tm)

tm - GE trško mestne hiše	
1.0 Namembnost GE podrobnejša namenska raba (PNRP)	
Namenjena je le bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim ter drobnim obrti - v pogojih intenzivnega podeželskega okolja (3.4.1.1).	
PNRP: SK - površine podeželskega naselja CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, izjemoma je dovoljena tudi na BT - površine za turizem.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe	Trško-mestna hiša (le ena).
- tip, število,	Trško-mestna hiša
število etaž	Namembnost stavbe: namenjena bivanju, terciarnim in kvartarnim dejavnostim ter drobnim obrti. Javni programi v pritličju trške hiše naj zavzemajo vsaj 50 odstotkov 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 GE meji.
	Osnovni kubus: optimalna širina je 10,0 m in največja 16,0 m; najmanjše razmerje širina: dolžina je 2:3, visoka do največ E2 + M. V primeru, da je trška hiša umeščena v nizu, naj velikostno merilo stavbe izhaja iz tlorisnega in višinskega gabarita sosednjih stavb v nizu.
	Sekundarni kubusi glavne stavbe: se lahko organizirajo le v sekundarnem delu GE. Sekundarni kubus je lahko večji od razmerja 1:1 glede na glavno stavbo, širina je omejena le z obvezno organizacijo notranjega dvorišča. Dopustni so vsi posebni sekundarni kubusi.
	Posebnosti oblikovanja fasad: Fasade naj bodo oblikovane v enotni fasadni kompoziciji in enotnem proporcijemskem sistemu.
	Vsaj najpomembnejši fasadni elementi naj bodo praviloma urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh. Okenske odprtine v etažah naj bodo praviloma oblike pokončnega pravokotnika, okenske odprtine v etaži javnega prostora na glavni fasadi naj bodo oblikovane tako, da je razpoznavna namembnost stavbe (potrebam javnih programov). Stavbno pohištvo je dovoljeno tudi v beli barvi in in barvah kovin.
	Tipi streh: streha na bo oblikovana kot streha z naklonom
	- tipa dvokapna ali štiri kapna streha, sekundarni kubus ima lahko tudi streho tipa enokapna ali ravna streha. Vzdolžni napušč ne sme presegati 0,9 m, čelni napušč pa ne sme presegati 0,7 m. Pri trški hiši v nizu naj se streha prilagaja obliki, naklonu in orientaciji stavb v stavbnem nizu katerega del je.
	Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji: 1100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih in počitniških hiš); 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš); 11221 Tri in večstanovanjske stavbe (razen stanovanjskih blokov in stolpnic); 12111 Hoteli in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen motelov); 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavb občin); 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavbe); 12301 Trgovske stavbe; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic); 12630 Stavbe za izobraževanje in in znanstveno raziskovalno delo; 12640 Stavbe za zdravstvo; 12650 Športne dvorane; 12620 Muzeji in knjižnice; 1240 Garažne stavbe; 12510 Industrijske stavbe (le drobna obrt razen tovarn).

2.2 Pomožne stavbe	Dopustna gradnja pomožnih stavb po merilih 57. člena, na robovih
- število, število	naselja visokih do E1. Pomožne stavbe GE se lahko gradijo tudi
etaž	kot enostavni oziroma nezahtevni objekti: nadstrešek, vetrolov,
	luta, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, zimski vrt,
	savna, fitness, senčnica, garaža, lopa in podobne stavbe.
2.3 Drugi dopustni	Podporni zidovi z ograjo, vodometa, vodnjak, vodno zajetje in
nezahtevni in	objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazeni,
enostavni objekti	ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), kolesarska pot ali
	pešpot, ki je del cestnega sveta, športno igrišče na prostem,
	objekti za oglaševanje (v skladu s predpisom občine), pomožni
	objekti v javni rabi, grajena urbana oprema, pomožni komunalni
	objekti, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Stopnja	FZ do največ 70 odstotkov.
izkoriščenosti,	
odmiki	
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija	Prostor med glavno fasado trške hiše in javnim prostorom naj se
prostora	oblikuje kot odprti mestni poljavni prostor, podrejen merilu
	pešca. V njem ne sme biti stavb z izjemo gostinskega vrta, ki je
	lahko nadkrit. Če notranje dvorišče meji na javni prostor, mora
	biti tudi pomožna stavba oziroma sekundarni kubus glavne stavbe
	postavljena na gradbeni liniji javnega prostora. V tem primeru
	naj se fasada le te proti javnemu prostoru oblikuje kot glavna
	fasada. Organizacija stavbe naj se prilagaja morfološkim
	značilnostim.
4.2 Zelene in	GE v primarnem delu ni dovoljeno ograjevati z ograjo, živo mejo
druge zunanje	lipd.
ureditve na GE,	
ograje	
4.3 Velikostni red	Velikostni red GE je do 3000 m ² .
GE, posebnosti	
parcelacije	
4.4 Druge določbe	Na območju GE na PNRP SK veljajo merila III. SVPH.
	Na območju GE na PNRP CU veljajo merila III. SVPH, razen na
	površinah za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic,
	zdravilišč in okrevališč, kjer veljajo merila II. SVPH.
	Na območju GE na PNRP BT veljajo merila II. SVPH. Za območja, ki
	se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila
	od 35. do 37. Člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja).

Dodatni pogoji urejanja na območju OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« z upoštevanjem 309. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21):

59. člen (tip GE: hm)

hm: GE modernistične stanovanjske hiše	
1.0 Namembnost GE podrobnejša namenska raba (PNRP)	
GE je namenjena le bivanju in dejavnostim v mirnem okolju.	
PNRP: SS – stanovanjske površine	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe	Modernistična stanovanjska hiša (le ena);
- tip, število,	Modernistična stanovanjska hiša
število etaž	Namembnost stavbe: osnovni namen je bivanje z dejavnostmi v mirnem okolju.
	Osnovni kubus: optimalno širok 8,0 m in do največ 12,0 m.
	Razmerje širine: dolžini v tlorisu je najmanj 1:1 optimalno 2:3, največ 1:2. Visoka največ do E2+M.
	Sekundarni kubusi glavne stavbe: Ne smejo se postavljati pred glavno fasado osnovnega kubusa stavbe, razen v primerih, ko je možno s primernim oblikovanjem sanirati obstoječe stanje in izboljšati prostorski odnos med stanovanjsko stavbo in vplivnim delom ulice ali trga, ali ko je z dograditvami sosednjih stavb že določena nova gradbena linija. V zaključenih sklopih individualnih stanovanjskih hiš naj se zagotavljata ohranitev in razvoj kvalitetnih bivalnih kvalitet celotne stanovanjske soseske. Dopustni so vsi posebni sekundarni kubusi.
	Posebnosti oblikovanja fasad: Fasada naj bo oblikovana enostavno, stavbno pohištvo je dopustno tudi v beli in sivi barvi.
	Tipi streh (3.4.1.8): Streha z naklonom – tip dvokapna, v intenzivnem urbanem okolju lahko tudi ravna streha ali kombinacija streh. Naklon naj se v obstoječih stanovanjskih soseskah prilagaja naklonom streh v vplivnem območju. Sleme osnovnega kubusa ne sme presegati silhuete krajine streh prostorske enote v kateri stavba stoji.
	Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji:
	le 11100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstne hiše in počitniške hiše) ter 11210 Dvostanovanjske stavbe, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavb);
	12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, 12650 Športne dvorane (fitnes, savna); 1242 Garažne stavbe, 12301 Trgovske stavbe, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12510 Industrijske stavbe (le pekarnice, tiskarne), 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (le slaščičarne, okrepčevalnice, bifeji ipd.), 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.
2.2 Pomožne stavbe	Pomožna stavba se lahko gradi le kot manj zahteven enostavni oziroma nezahtevni objekt: nadstrešek, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža ali lopa in podobne stavbe.
2.3 Drugi dopustni	Ograja, vodometa, vodnjaki, vodno zajetje in objekti za akumulacijo
nezahtevni in	vode, namakanje (bazeni za kopanje, okrasni bazeni, ribniki,
enostavni objekti	namakalni sistemi, vodni zbiralniki) športno igrišče na prostem;
	pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske
	javne infrastrukture.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	

3.1 Stopnja izkoriščenosti, odniki	FZ do 50 odstotkov, FZP najmanj 20 odstotkov.
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	Dvorišče ni merilo za vzpostavitev pomožnih stavb. Stavbe naj se umešča tako, da so izkoriščene optimalne danosti lege terena.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje	Medsosedska ograja je lahko visoka do 2,0 m.
4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je med 300 in 1200 m ² .
4.4 Druge določbe	Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja). Na območju GE veljajo merila varstva pred hrupom na PNRP: SS- stanovanjske površine - II. SVPH, SK - površine podeželskega naselja - III. SVPH; SP - površine počitniških hiš.- II. SVPH.

62. člen (tip GE: vs)

vs- GE domačije v strnjenem vaškem okolju	
1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP).	
Namenjena je bivanju in dejavnostim - v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. PNRP: SK - površine podeželskega naselja.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe - tip, število, število etaž	Hiša na podeželju (glej tretjo alinejo točke 2.1. 61 člena) ali trško mestna hiša; (glej tretjo alinejo točke 2.1. 66. člena), le ena stavba izbranega tipa stavbe. Na aktivnih kmetijah, in ko GE meri nad 1200 m ² , je dopustna postavitev tudi dveh glavnih stavb tipa hiša na podeželju.
2.2 Pomožne stavbe	Lahko se gradi po merilih 57. člena ali kot nezahtevni in enostavni objekti iz nabora: vetrolav, nadstrešek, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža ali lopa in podobni objekti, objekti za rejo živali, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (kozolec, kmečka lopa, grajeni rastlinjak, skedenj, silos, senik, kašča, koruznjak, grajeno molzišče, pokrita skladišča za lesna goriva, klet, vinska klet, čebelnjak,) ter objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnosti (sušilnica sadja in rib, sirarna, oljarna, kisarna, mlin).
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti	Ograja (varovalna, medsosedska), vodomet, vodnjak, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (bazen za kopanje, okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (gnojišče, kompostarna za gnojevko, zbiralnik gnojevke ali gnojnice, napajalno korito, hlevski izpust, grajena obora, grajena ograja za pašo živine (plot)); kolesarska pot ali pešpot, ki je del cestnega sveta; začasni gostinski vrt, športno igrišče na prostem; pomožni komunalni objekti, ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, objekti za oglaševanje (v skladu s predpisom občine).

+-----+ 3.0 Dopustna izraba prostora GE +-----+	
3.1 Stopnja izkoriščenosti, odmiki	FZ določa merilo dopustnih tipov stavb, obveznost vzpostavitve notranjega dvorišča ter odmiki. +-----+
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE +-----+	
4.1 Organizacija prostora	Stavbe se organizirajo okoli notranjega dvorišča. Glavna stavba je z glavno fasado postavljena le na gradbeno linijo najpomembnejšega javnega prostora. Prostor med glavno stavbo in javnim prostorom je lahko oblikovan kot poljavni prostor. Druga glavna stavba naj bo umeščena tako, da sooblikuje skupno da dvorišče na način, sledi morfologiji v območju EUP. V primarnem delu GE je dovoljena tudi vzpostavitev le ene pomožne stavbe, pod pogojem, da je orientirana prečno na javni prostor, da nima sekundarnih kubusov in da ne presega višine ene etaže. V primerih ozkih GE, ko so vse stavbe nanizane v zaporedju, upoštevanje določil primarnega, sekundarnega dela GE ter notranje dvorišče niso obvezna. Umestitev stavb oziroma lega le teh naj bo prilagojena terenu, morfologiji in vlogi stavbe. Glavna stavba naj bo orientirana v smeri javnega prostora. Umestitev stavb oziroma lega le-teh naj bo prilagojena terenu, morfologiji in vlogi stavbe. Pri umestitvi pomožne stavbe veljajo za stavbo ista merila odmikov od javnega prostora kot za glavne stavbe. +-----+
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje	Funkcionalne zelene površine naj bodo zatravljene in zasajene z avtohtonim drevjem (orehi, hruškami, jablanami ali lipami ...). Grmičevje je lahko zgolj dopolnilno. V sekundarnem delu GE so dopustne ograje za pašo živine. +-----+
4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je do 2000 m2. +-----+
4.4 Druge določbe	Na območju GE veljajo merila varstva pred hrupom na PNRP: SK - površine podeželskega naselja - III. SVPH; A - površine razpršene poselitve - III. SVPH. Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja). +-----+

71. člen (tip GE: ti)

+-----+ ti- GE turistične infrastrukture +-----+	
1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP)	 +-----+
Namenjena je razvoju urbanih površin s posebno funkcijo - turistični ponudbi oziroma turizmu, kjer so poleg začasnega bivanja dovoljene tudi terciarne dejavnosti (trgovina, gostinski lokali). Glede na dejavnost je izjemoma dovoljeno stalno bivanje za potrebe lastnika turističnega objekta oziroma upravljavca. PNRP: BT- območje površin za turizem. +-----+	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE +-----+	
2.1 Glavne stavbe število etaž	Dopustna je gradnja tipa paviljonska stavba - tip, število, (glej tretjo alinejo točke 2.1 63. člena), modernistična javna stavba (glej drugo alinejo točke 2.1 63. člena) ali hiša na podeželju (glej točke 2.1 61. člena), slednji visoki največ do do E2. Od obsega zemljišča in dejanskega namena dejavnosti je odvisno število glavnih stavb. Pri obstoječih stavbah se obstoječe število etaž in oblikovna merila lahko ohranijo. +-----+

2.2 Pomožne stavbe	Lahko se gradita do dve pomožni stavbi po merilih 57. člena odloka. Pomožne stavbe se lahko gradijo tudi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti: nadstrešek, vetrolov, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža, lopa, pokrito skladišče za lesna goriva, drvarnica in podobni objekti.
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti	Pomožni objekti v javni rabi, parkirišča, vodomet, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), kolesarske poti, pešpoti in podobne poti, športna igrišča na prostem, grajena urbana oprema, pomožni komunalni objekti, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture ter ograje in oporni zidovi.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Stopnja izkoriščenosti	FZ do 70 odstotkov.
3.1.1 Odmiki	FZP najmanj 30 odstotkov
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	Umestitev stavb naj izhaja iz prostorskega konteksta. GE do velikost 1000 m ² morajo upoštevati merila umestitve notranjega dvorišča.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje	Zunanje ureditve in eventualne ograje naj bodo oblikovno usklajene in prilagojene ureditve na GE, vlogi GE v dejanskem prostoru oziroma naj bodo posegi v prostor čim manjši, da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora.
4.3 Velikosten red GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red je do 5000 m ² .
4.4 Druge določbe	Na območju GE/EUP veljajo merila III. SVPH Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja).

3.4.3.3 Merila organizacije in oblikovanja pomožne stavbe GE

57. člen (splošna merila oblikovanja pomožnih stavb)

(1) Pomožna stavba GE je prosto stoječa stavba, ki naj bo po vlogi v prostoru GE, oblikovanju in namenu podrejena glavni stavbi. Med pomožne stavbe sodijo vse stavbe na GE, ki niso glavne stavbe. Pomožna stavba GE se lahko gradi v skladu z zahtevnim in manj zahtevnim objektom, kot ga določa predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje ali pa kot nezahtevni ali enostavni objekt.

Namembnost pomožnih stavb

(2) Namembnost pomožnih stavb naj bo skladna z namembnostjo GE. Glede na glavno stavbo naj pomožna stavba GE zagotavlja pokrit prostor vsem drugim, v razmerju do javnega prostora manj pomembnim dejavnostim GE, ki so skladne s podrobno namensko rabo v posameznem EUP/GE. Tako v njih ni dovoljeno organizirati javnih prostorov za javne programe, stanovanj in drugih vsebin glavne stavbe GE, kolikor ni z njimi zapolnjenih vsaj 50 odstotkov pritličij glavnih stavb GE; kolikor pa je ta pogoj izpolnjen, veljajo tudi za pomožne stavbe dopustni tipi objektov (3.4.3.2 tč. 2.0), ki so na posamezni GE predpisani za glavne stavbe.

(3) Izjema so na GE dovoljene obrtne, proizvodne in skladiščne dejavnosti, ki se v pomožnih stavbah GE (glede na glavne stavbe) umeščajo prioriteto.

Oblikovanje pomožne stavbe

(4) Pomožna stavba ima osnovni kubus oziroma je sestavljena iz osnovnega in enega ali več sekundarnih kubusov.

Osnovni kubus pomožne stavbe

(5) Osnovni kubus je lahko: – optimalno širok 10,0 m in največ 12,0 m; najmanjše razmerje širine: dolžini je 1:1 največje pa 1:3; izjemi sta enoredni ali iztegnjen kozolec, ki sta lahko tudi daljša; praviloma je visok do največ E2. Pomožne stavbe (gospodarskih poslopij) vzpostavljene v primarnem delu GE so lahko

visoke do E1. Odstopanja v dimenzijah (širini, razmerju stranic) in oblikovanju streh (naklon) so dopustna zaradi tehnoloških procesov – ob utemeljitvi le-teh.

Sekundarni kubusi pomožne stavbe

(6) Pri pomožnih stavbah so sekundarni kubusi lahko le:

- pri pomožnih stavbah, katerih površina osnovnega kubusa je večja od 150 m²,
- ni jih dovoljeno postavljati med vzdolžno fasado in javnim prostorom;
- streha je lahko oblikovana kot streha tipa ravna streha ali streha z naklonom – na čelih osnovnega kubusa ima sekundarni kubus pomožne stavbe lahko le ravno streho ali pa je vzpostavljen v podaljšku osnovne strehe;
- na vzdolžni fasadi ima lahko le ravno streho ali pa je postavljen v podaljšku osnovne strehe;
- ne sme biti širši od 4,00 m, merjeno od osnovne stične ploskve pomožnega in osnovnega kubusa.

Oblikovanje fasade

(7) Izvedba vidne konstrukcije in fasade naj bo v naravnih barvah in strukturah, ki naj bodo skladne z oblikovanjem in materiali glavne stavbe. Izjeme v oblikovanju so lahko steklenjak, zimski vrt ali bivalni oziroma gostinski lokal, kjer so lahko vse stranice/ fasade iz prosojnih materialov.

Oblikovanje streh

(8) Pomožne stavbe imajo lahko streho z naklonom ali ravno streho. Enokapno streho imajo lahko le pomožne stavbe široke do 6,0 m. Sleme strehe naj bo v smeri daljše stranice.

(9) Po možnosti naj bo streha pomožne stavbe usklajena s streho osnovnega kubusa glavne stavbe GE, v kateri je umeščena. Tako naj ima isti naklon in barvo kritine kot streha glavne stavbe.

(10) V izjemnih primerih (npr. v primeru steklenjakov oziroma zimskih vrtov) je lahko strešna kritina tudi brezbarvna, prosojna. Izjeme so tudi kapelice in vrtno bivalne lope velikosti do 20,0 m² – te imajo lahko streho poljubne oblike.

Umestitev v prostoru

(11) Gradnja pomožnih stavb je pogojena z možnostjo izgradnje notranjega dvorišča (kolikor v opredeljenem tipu GE obstaja).

Pomožne stavbe morajo izpolnjevati naslednja merila in pogoje:

- od parcelne meje sosednje GE morajo biti odmaknjene vsaj 3,0 m ali pa so lahko (seveda ob soglasju sosedu) postavljene na parcelo mejo;
- postavitve pomožne stavbe ne sme načenjati vaškega roba;
- locirane so praviloma v sekundarnem delu GE.

(12) Pomožne stavbe ni dovoljeno graditi med najpomembnejšim javnim prostorom in glavno fasado, razen v naslednjih primerih:

- ko se gradi kot gospodarsko poslopje (GE.gp);
- ko globina gradbene enote poleg gradnje ene stavbe ne omogoča vzpostavitve notranjega dvorišča, pač pa to omogoča dolžina GE – v tem primeru pomožna stavba meji na javni prostor;
- ko je pomožna stavba na vogalu kareja hkrati določena z vsaj dvema gradbenimi linijama; v tem, slednjem primeru se ob javnem prostoru umešča v skladu z merili umeščanja glavne stavbe, le da je vhod v pomožno stavbo praviloma iz (notranjega) dvorišča.

Dopustne vrste objektov pomožnih stavb po klasifikaciji vrst objektov

(13) Vrste objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI).

Dopustne vrste objektov pomožnih stavb so:

- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe so dopustne le na GE z oznako tipa.gs oziroma manjše obrtne delavnice, razen tovarn na območju GE tipa.vs,.vo,.od,.odi,.tm,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo,
- 12713 Stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe.

Izjemoma so lahko tudi 11100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš), 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen vrstne hiše), 12111 Hoteli in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hotelov, motelov); 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic, pokritih tržnic); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti; 12620 Muzeji in knjižnice (razen stavb za hrambo arhivskih gradiv), 12650 Športne dvorane (fitnes, savna), 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavb); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, 12640 Stavbe za zdravstvo (ambulante), 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (glasbeni paviljoni ipd.), 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje, 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.

Pomožna stavba kot enostaven ali nezahteven objekt

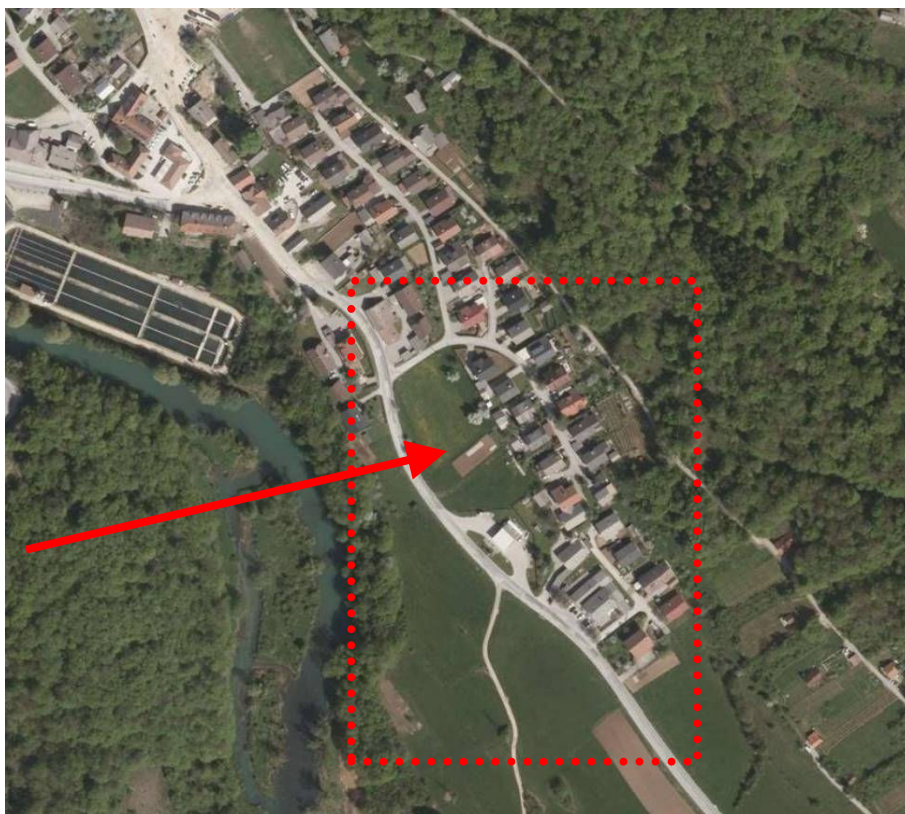
(14) Pomožno stavbo ali njen del, ki se gradi samostojno in ki poleg opredeljenih meril GE izpolnjuje tudi merila za majhno stavbo, kot jo opredeljuje predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, se lahko gradi kot nezahtevni ali enostavni objekt, ki je lahko samostojna ali prislonjena k stavbi. Pomožna stavba se kot enostaven ali nezahteven objekt gradi za več namenov – vendar njena skupna površina ne sme presegati predpisanih merila za razvrstitev med nezahteven ali enostaven objekt. Če je z združevanjem namenov v eni pomožni stavbi preseženo merilo za nezahteven objekt, se ta gradi kot manj zahteven ali zahteven objekt. Če nezahteven objekt združuje površine za lastne potrebe in kmetijstvo, se upošteva merilo največje dopustne površine, višine in etažnosti za pomožni kmetijsko-gozdarski objekt.

(15) Tipi enostavnih in nezahtevnih objektov so predpisani pri posamezni GE.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.1 OPIS ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA

Širše območje



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

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.

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

Na območju SP se nahaja nekaj obstoječih stavb raznolike tipologije, večji del pa je nepozidan. Na regionalno cesto se v tem delu navezujejo tri javne poti tako, da lahko rečemo, da je lokacija dobro dostopna. V bližini se nahaja tudi jedro naselja, kamor pa dostop otežuje slabša prehodnost, saj ob cestah ni urejenih površin za pešce.

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.

Na južnem delu območja SP se ob regionalni cesti nahaja BS Petrol, gostilna Štupar, stanovanjska hiša in pomožni objekti. Od BS Petrol proti severu območja so predmetne površine še nepozidane. 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. Preostali del na nasprotni strani regionalne ceste predstavljajo nepozidane travniške površine, ki v smeri proti reki Krki prehajajo v gozd in nato v brežino reke.

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) -

Poslovni objekt BS Petrol znotraj EUP DV15 na južni strani ima naslednje značilnosti:

- poslovni objekt Dvor 93: zgrajen leta 1975, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 186,79 (53) m², 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) m².



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

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) m², 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) m², 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) m²;
- enostanovanjska stavba Dvor 74: zgrajena leta 1978, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 164,75 (165) m², 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) m²;
- 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) m²;
- enostanovanjska stavba Dvor 72: zgrajena leta 1984, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 153,56 (119) m², maks. višina 199,7 m n. v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina.



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

Lastništvo

Območje urejanja, ki je namenjeno pozidavi je v pretežni zasebni lasti. Meji na koridorje javnih cest v državni in občinski lasti oziroma upravljanju. BS Petrol 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.



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

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.

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, ki območje razdeli na severni in na južni del. Z regionalne ceste so urejeni dovozi do posameznih gradbenih parcel ter tri križišča z javnimi potmi.

Regionalna cesta je bila pred kratkim rekonstruirana, skupaj z enostranskim pločnikom in urejenimi prehodi za pešce, s čimer se je izboljšala prometna varnost na cesti. Zgrajena sta bila tudi nova cestna razsvetljava in ločen kanalizacijski sistem, dograjen pa je bil tudi manjši del vodovoda.

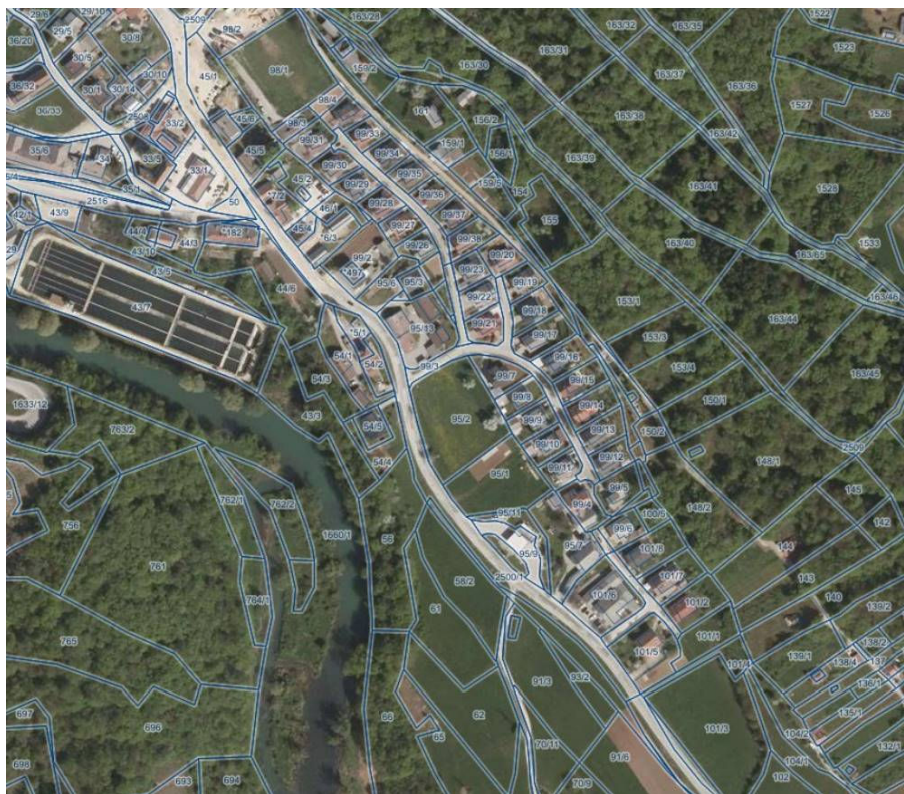
Teren na območju SP je pretežno še nepozidan, še posebej južni del in delno na severu (območje pobudnika), sicer pa ravninski in se spušča v smeri proti reki Krki. Južno od lokacije pobudnika se nahaja BS Petrol, gostilna Štupar, stanovanjska hiša in nekaj pomožnih objektov.

Obstoječo pozidavo na vzhodni strani območja SP predstavlja enostanovanjska gradnja iz 70. in 80. let s pomožnimi stavbami. Točkovno pozidavo prekinjajo vmesne zelene, parkirne in manipulacijske površine. Na severnem delu predmetne lokacije se v smeri starega jedra naselja nahajajo starejše stanovanjske stavbe iz 19. stoletja in nekaj novogradenj s pomožnimi objekti. Nanizane so vzdolž regionalne ceste..



- pogled na območje obdelave iz BS Petrol (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. Na južni strani ob makadamski javni poti stoji steber 110 kV daljnovoda.



- prikaz zemljiških parcel (Vir: PISO) -

Motnje in omejitve

Grajena struktura:

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

Obstoječa infrastruktura:

- Pri sami gradnji in urejanju gradbenih parcel se upošteva potrebno 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.

Relief, zelene površine:

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

3.2 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Prometno omrežje



- ceste (Vir: PISO) -

Preko območja SP poteka regionalna cesta z varovalnim pasom 15 m. Z nedavnim projektom rekonstrukcije - Izgradnja hodnika za pešce z rekonstrukcijo regionalne ceste R1-216/1176 Dvor - Soteska od km 0,075 do km 0,505 na območju naselja Dvor (Topos d.o.o., Novo mesto) je bil zgrajen enostranski pločnik s cestno razsvetljavo, urejeni pa tudi vsi tangirani cestni priključki, zavijalni pas do BS Petrol in prehodi za pešce.

Regionalna cesta na predmetnem odseku nima posebej zgrajenih površin za kolesarje in avtobusnega postajališča. Nanjo se na območju urejanja priključujejo tri občinske javne poti brez pločnikov. Večja parkirna površina se nahaja ob gostinskem objektu.

Severno od regionalne ceste se nahaja EUP DV15 z BS Petrol, z uvozom in izvozom na regionalno cesto in interno razsvetljavo, in EUP DV16, ki je v severnem delu še nepozidano, v južnem delu pa so z regionalne ceste urejeni dovozi do obstoječih stavb. V križišču pri gostinskem objektu se na regionalno cesto naveže asfaltirana javna pot JP, odsek 789825 Dvor 98, ki vodi do obstoječih stavb v zaledju in predstavlja krajšo slepo ulico. Na severni strani EUP DV16 se nahaja še eno križišče z regionalno cesto, in sicer se nanjo priključuje asfaltirana javna pot JP, odsek 789822 Dvor 71, ki je tudi slepa ulica, ki napaja obstoječo stanovanjsko pozidavo v zaledju.



- regionalna cesta po rekonstrukciji z zavijalnim pasom za BS Petrol
(Vir: Suhokranjske novice, sept. 2021) -



- regionalna cesta po rekonstrukciji z urejenim pločnikom in cestno razsvetljavo -
(Vir: Suhokranjske novice, sept. 2021) -



- križišče rekonstruirane regionalne ceste in javne poti na severni strani EUP DV16
(Vir: Suhokranjske novice, sept. 2021) -

Južno od regionalne ceste se območje priključuje le z eno javno potjo, in sicer JP, odsek 789601 Dvor-Kmetov mlin, ki pa poteka proti jugu čez travniške površine in je v makadamski izvedbi.

Razsvetljava prometnega omrežja

Obstoječa razsvetljava je postavljena v središčnem delu naselja in poteka naprej proti jugu ob regionalni cesti mimo predmetnega območja, vzdolž katerega je bila zgrajena v sklopu nedavne rekonstrukcije regionalne ceste.

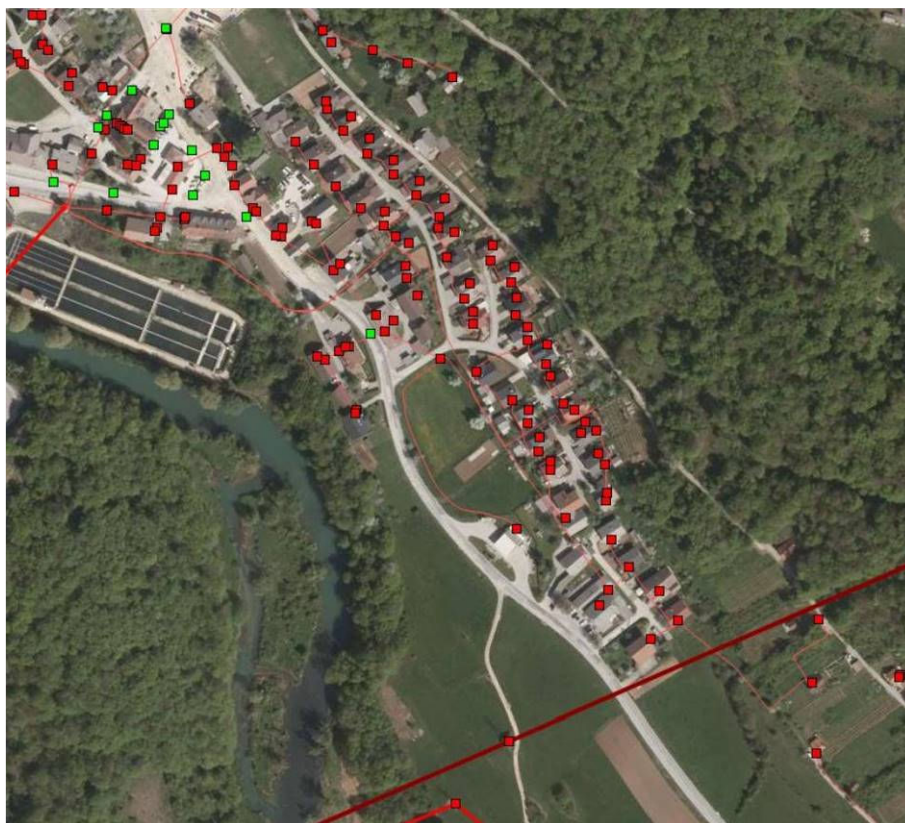
Električno omrežje

Predmetno območje nima svoje transformatorske postaje (TP).

Le območji EUP DV15 in DV16 sta opremljeni s podzemnim (niskonapetostnim 0,4 kV) elektroenergetskim omrežjem upravljavca Elektro Ljubljana d.d., ki poteka po robovih območja urejanja in napaja obstoječe stavbe.

Preko južnega dela območja EUP DV14 in DV16 v smeri severovzhod – jugozahod poteka prostozračni nadzemni vod (daljnovod) DV 110 kV Hudo-Kočevje upravljavca ELES, d.o.o. Ob makadamski javni poti, ki poteka preko tega območja se nahaja steber daljnovoda.

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



- elektroenergetska infrastruktura (Vir: PISO) -

Omrežje elektronskih komunikacij



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

Preko predmetnega območja potekajo podzemne trase omrežja elektronskih komunikacij upravljavca Telekom Slovenije, d.d. Sicer so v naselju tudi elektronske komunikacije v upravljanju občine, mimo naselja pa zahodno in južno (skupaj s prostozračnim električnim vodom) poteka še omrežje elektronskih komunikacij upravljavca Elektro Ljubljana d.d. Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Plinovodno omrežje

Območje naselja ni opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Vodovodno omrežje

Širše območje je opremljeno z vodovodnim sistemom upravljavca Komunala Novo mesto d.o.o. Tlačno črto predstavlja vodohran VH Mačkovec, ki stoji na koti 248 mn.m.

Primarna trasa vodovodnega omrežja poteka ob regionalni cesti, sekundarno omrežje pa poteka ob nasprotni strani regionalne ceste proti jugu preko kmetijskih površin in prečka območje EUP DV14 ter ob javni poti na severni strani EUP DV16. Sekundarno omrežje napaja stanovanjske hiše na vzhodni strani. Majhen del sekundarnega omrežja je bil ob regionalni cesti dograjen v sklopu nedavne rekonstrukcije regionalne ceste. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- vodovod (Vir: PISO) -

Kanalizacijsko omrežje

Naselje v večini ni opremljeno s kanalizacijskim sistemom za odvajanje odpadnih vod. Tovrstno omrežje je zgrajeno le pri osnovni šoli na severu naselja, in sicer kot tlačni fekalni vod ter v središču naselja ob regionalni cesti R1–216/1157 Stari Log-Dvor v smeri proti Kočevju, medtem ko so ostali objekti priključeni na greznice.

Padavinske vode na širšem območju ponikajo.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Pri nedavni rekonstrukciji regionalne ceste, ki poteka mimo predmetnega območja, je bila zgrajena ločena kanalizacija, in sicer kanalizacija padavinskih voda za odvodnjavanje regionalne ceste ter kanalizacija odpadnih voda z odcepi na sosednje parcele.

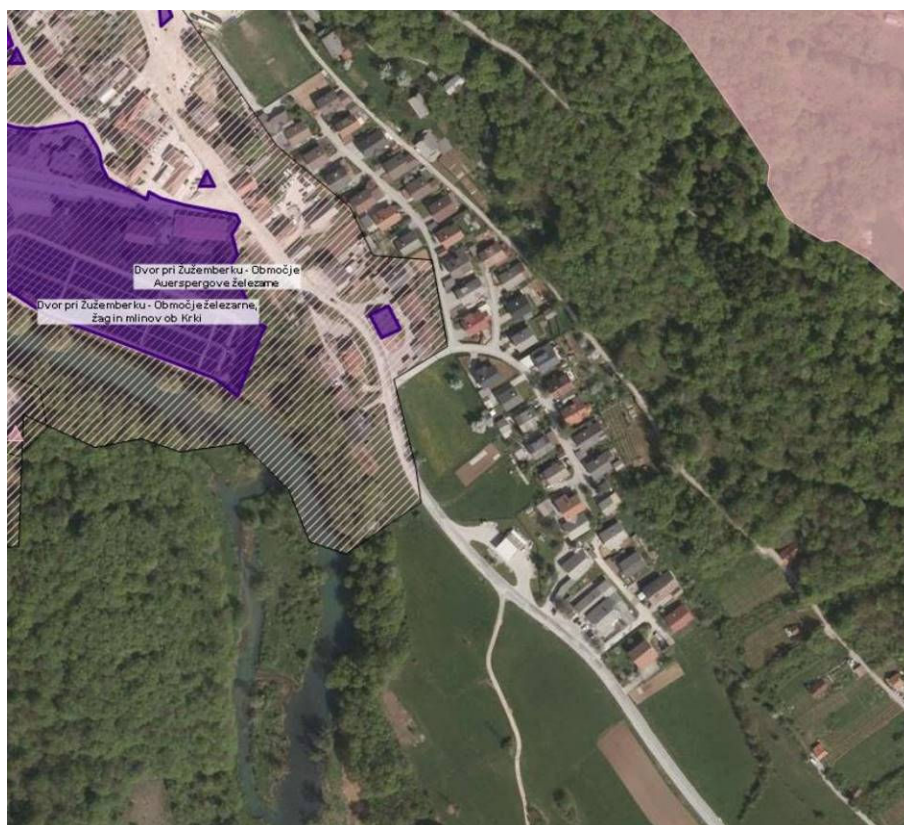
Odpadki

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

3.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

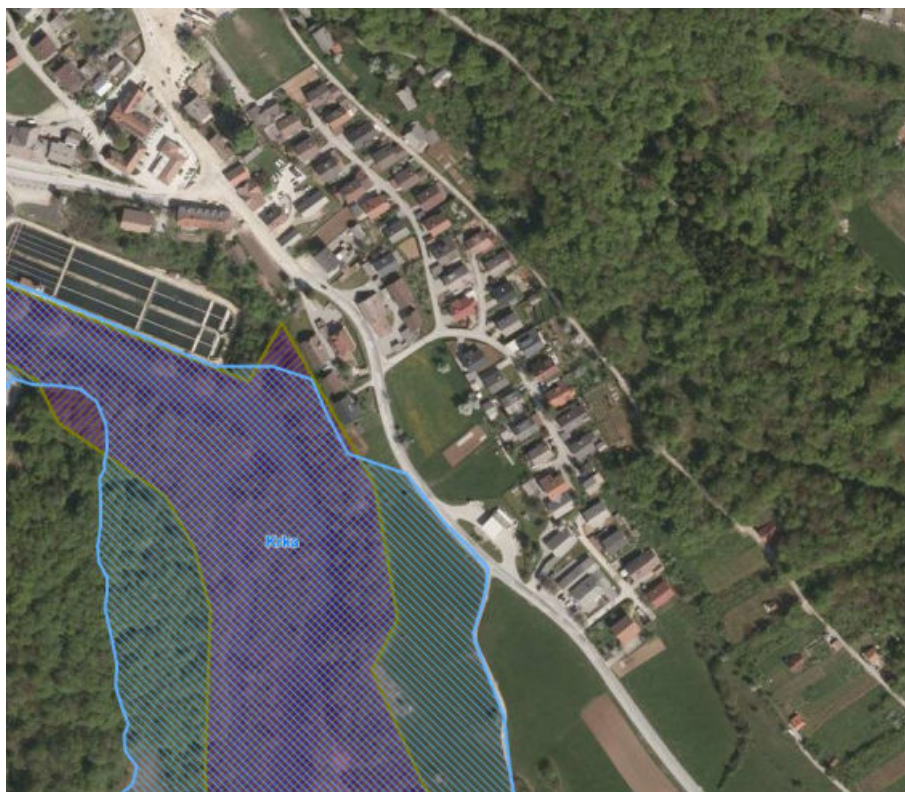
Varstvo kulturne dediščine

Del območij EUP DV14 in DV16 ob regionalni cesti se nahaja 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



- ohranjanje narave (Vir: PISO) -

Tangenca z varovanim območjem reke Krke je na delu ob regionalni cesti ter na večjem delu EUP DV14 južno od regionalne ceste. Reka Krka na tem delu predstavlja 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).

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.

Pretežni del nepozidanih površin na severni strani regionalne ceste znotraj EUP DV15 in DV16 predstavlja travnik, po robovih katerega raste nekaj posamezne vegetacije (drevesa, grmovje). Ožje območje urejanja je definirano kot Trajni travnik (1300) in Njiva (1100), medtem ko so pozidane površine definirane kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

Površine na južni strani znotraj EUP DV14 so prav tako v pretežni meri definirane kot Trajni travnik (1300), ki ga predstavljajo tudi v naravi. Del kategorizirane javne poti predstavlja Pozidano in sorodno zemljišče (3000), na meji travnika z gozdom pa je manjša površina definirana kot Gozd (2000).



- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -

3.4 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.

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.

4. STROKOVNE PODLAGE

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi SP so:

- Geodetski načrt (izdelal: Geo - Nova, Geodetske storitve, Janez Novak s.p., merilo 1: 500, 17. 11. 2020)
- projektna dokumentacija izvedenih del (PID) - Izgradnja hodnika za pešce z rekonstrukcijo regionalne ceste R1-216/1176 Dvor - Soteska od km 0,075 do km 0,505 na območju naselja Dvor (Topos d.o.o., Novo mesto)
- podatki iz uradnih evidenc
- <http://www.geoprostor.net/piso/>

5. ZASNOVA ORGANIZACIJE PROSTORA

5.1 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA

5.1.1 Zasnova organizacije prostora

Območje urejanja oziroma območje SP je na podlagi določil OPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti in se tako tudi ureja. Predvidene so poslovno stanovanjske dejavnosti, kar je v skladu z veljavnim 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, in sicer na naslednji način:

- EUP DV14 – predvidene so centralne dejavnosti (CU) na območju, kjer investitorji še niso znani. Pri urejanju te enote se rekonstruira tudi potek javne poti proti jugu;
- EUP DV15 – predvidene so centralne dejavnosti oziroma ohranjanje BS Petrol na naslovu Dvor 93, skupaj s prometnimi površinami (PC), ki predstavljajo uvozno/izvozne in parkirno/manipulacijske asfaltne površine;
- EUP DV16 – pretežni del predstavljajo centralne dejavnosti (CU), koridor regionalne ceste pa je zajet v območje prometnih površin (PC). V južnem delu območja centralnih dejavnosti je predvideno ohranjanje obstoječe pozidave na naslovih Dvor 71, 96 in 97, v severnem delu pa oblikovanje lokacije pobudnika za namen gradnje stanovanjskega objekta s pomožnimi objekti ter poslovnimi prostori, praviloma za dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja.

Predvidena je ureditev več gradbenih parcel, ki imajo glavne dostope urejene z regionalne ceste. Skladno s potrebami posamezne dejavnosti se lahko uredi tudi interne prometnice, ki so lahko hkrati infrastrukturni koridorji znotraj katerih je prostor rezerviran za gradnjo vodov upravljavcev različnih omrežij.

Pri urejanju območja se uredijo tudi zelene površine ter predvidi možnost kabliranja daljnovoda DV 110 kV.

Na meji posameznih EUP z območjem regionalne ceste se zaradi zmanjšanja vidne

izpostavljenosti objektov in kot ločnico med različnimi rabami prostora uredi obojestranski mejni zeleni pas, ki ga prekinjajo cestni in hišni priključki.

Teren se ureja na platojih, ki se višinsko prilagajajo kotam regionalne ceste. Eventualne meje med njimi se praviloma urejajo z brežinami in le izjemoma (če je to potrebno zaradi zagotavljanja varnosti) z zidovi.

Obstoječe stavbe se lahko do sprejema OPPN ohranjajo, vzdržujejo, rekonstruirajo ali pa porušijo.

Zasnova območja EUP in dejavnosti na območju OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« je predstavljena v dveh konceptih pozidave, ki zajema ureditev območja centralnih dejavnosti in prometnih površin ter zelenih pasov. Odstopanje od določil OPN je v obeh konceptih prikazano na delu zemljišč pobudnika v severnem delu EUP DV16, ki želi realizirati stanovanjsko gradnjo s pomožnimi objekti, le na manjšem delu pa se dopušča tudi poslovna dejavnost. Razlog je v tem, da je želja pobudnika bolj prilagojena njegovim interesnim dejavnostim oz. dejanskim potrebam.

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.

Za pravilno funkcioniranje dejavnosti v sklopu predvidenih stavb je potrebno na tangirani parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest (PM) glede na posamezno dejavnost, pri čemer se upoštevajo kriteriji iz 54. člena odloka OPN, in sicer:

- trgovska: 1 PM/35 m² neto etažnih površin,
- pisarniška: 1 PM/30 m² neto etažnih površin,
- razstavna: 1 PM/100 m² neto etažnih površin,
- gostinska: 1 PM/4 sedeže,
- bivanje: 1,8 PM/1 stanovanjsko enoto.

Nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je potrebno ozeleniti. Pri urejanju javnih parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za funkcionalno ovirane osebe, in sicer 1 PM za funkcionalno ovirano osebo/10 PM.

Nove parkirne površine na nivoju terena s 4 PM ali več je potrebno ozeleniti, pri čemer je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo na vsaka 4 PM in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti; razporeditev dreves mora biti čim bolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost; senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo. Pri gradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti stavb je treba na gradbeni parceli (na parkiriščih in v garažah) zagotoviti za stanovalce, zaposlene in obiskovalce zadostno število parkirnih mest za kolesa blizu vhodov/izhodov v objekt, skladno s smernicami za umeščanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih. Pri urejanju javnih parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe in sicer 1 PM za invalide /10 PM.

Na podlagi obeh zgoraj opisanih konceptov urejanja je predvidena podrobnejša namenska raba prostora, ki skladno z določili OPN dopušča naslednje dejavnosti, in sicer:

- **EUP DV 14: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (tip GE: ppn – pogoji OPPN):** skladno z usmeritvami v OPPN.
- **EUP DV 15: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (tip GE: jsp – javne / paviljonske stavbe):** kvartarne in terciarne dejavnosti ali izjemoma bivanje (le izven pritličja).
- **EUP DV 16:**
 - **a) CU– osrednja območja centralnih dejavnosti (tip GE: tm – trško mestne hiše) v južnem delu:** bivanje, terciarne, kvartarne dejavnosti ter drobna obrt - v pogojih intenzivnega podeželskega okolja.

- b) V severnem delu je na lokaciji pobudnika, na podlagi določil 309. člena ZUreP-3, 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.

5.1.2 Zasnova pozidave

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, manj pa protihrupno in protiprašno, 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. Pri zasaditvah se upoštevajo tudi ustrezni odmiki od infrastrukturnih koridorjev, predvsem od daljnovoda DV 110 kV ter omejitve v varovalnih pasovih cest, pri čemer je potrebno zagotavljati tudi preglednostni trikotnik.

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, zidovi in ograje 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.

Predlagan faktor zazidanosti (FZ) parcel novih stavb in faktor zelenih površin (FZP) je pri:

- **EUP DV 14:** FZ določa merilo dopustnih tipov stavb, obveznost vzpostavitve notranjega dvorišča ter odmiki ali FZ do 50 odstotkov, FZP najmanj 20.
- **EUP DV 15:** FZ do 70 odstotkov.
- **EUP DV 16:**
 - a) južni del: FZ do največ 70 odstotkov.
 - b) severni del, kjer z OPPN dopuščamo spremembo podrobnejše namenske rabe na lokaciji pobudnika:
 - SS – stanovanjske površine: FZ do 50 odstotkov, FZP najmanj 20 odstotkov;
 - SK – površine podeželskega naselja: FZ določa merilo dopustnih tipov stavb, obveznost vzpostavitve notranjega dvorišča ter odmiki;
 - BT- območje površin za turizem: FZ do 70 odstotkov, FZP najmanj 30 odstotkov.

Pri izračunu FZ se upošteva tlorisna projekcija zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom ter enostavnih in nezahtevnih objektov, ne pa tudi posebni sekundarni kubusi.

Na gradbenih parcelah je poleg glavnih stavb dopustna tudi gradnja pomožnih objektov (pomožnih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov). V sklopu zunanjih ureditev je možna tudi gradnja zidov (opornih, podpornih), postavitev ograd 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 sledijo usmeritvam po pogojih, ki jih določa OPN za podrobnejšo namensko rabo, na podlagi konceptnih rešitev v teh SP, in sicer za naslednja območja in tipe objektov:

- **EUP DV 14:** Na tem območju je smiselno umeščati tip javne stavbe, od teh pa je najbolj primeren tip paviljonske stavbe, saj dopušča programe javnega značaja - terciarne in kvartarne dejavnosti; medtem ko skladiščenje in proizvodnja nista dovoljena.
- Glavne stavbe: Osnovni kubus glavne stavbe se oblikuje kot enoprostorska stavba z dodatnimi pomožnimi (sanitarnimi, garderobnimi in skladiščnimi) prostori vendar z zgolj eno etažo (E1), višinsko prilagojeno prostorskemu kontekstu - praviloma visoko do največ 10,0 m. Stavba naj bo načeloma vzdolžna, vendar razmerje širine : dolžini v tlorisu naj ne

bo večje od 1:3. Odprta paviljonska stavba naj ima na vsaj dveh fasadah zasnovano nadstrešnico (na glavni in najpomembnejši prečni javni fasadi). Sekundarni kubusi glavne stavbe: niso dovoljeni. Oblika, naklon in kritina streh pa se skladno integrira v okoliško stavbno strukturo.

- Pomožne stavbe: Pomožno stavbo se lahko gradi le kot enostavni oziroma nezahtevni objekt npr. zimski vrt, senčnica, uta, garaža, lopa,... Dovoljena je tudi gradnja pomožnih objektov v javni rabi.

- **EUP DV 15:**

Objekt BS Petrol se ohranja v obstoječih gabaritih. V primeru rušitve je predvidena gradnja novih stavb skladno s pogoji za novogradnje za EUP DV 14.

- **EUP DV 16:**

- **a) južni del:**

Obstoječe legalno zgrajene stavbe na območju predmetne EUP se ohranjajo v obstoječih gabaritih. V primeru rušitev je predvidena gradnja novih stavb skladno s pogoji za novogradnje za tip trško mestne hiše.

Glavne stavbe: Javni programi v pritličju trške hiše naj zavzemajo vsaj 50 odstotkov površine. Pritličje se lahko izjemoma v celoti uporablja tudi v stanovanjske namene, vendar naj bo konstrukcijsko in konceptualno zgrajeno kot javni prostor s svetlo višino med 2,8 in 4,0 m, zagotovljena pa mora biti vizualna povezanost notranjih prostorov in javnega prostora na katerega meji.

Optimalna širina osnovnega kubusa je 10,0 m in največja 16,0 m; najmanjše razmerje širina : dolžina je 2:3, višine do največ dve etaži (E2) + mansarda (M). Sekundarni kubus je lahko večji od razmerja 1:1 glede na glavno stavbo, širina je omejena le z obvezno organizacijo notranjega dvorišča. Dopustni so vsi posebni sekundarni kubusi. Fasade naj bodo oblikovane v enotni fasadni kompoziciji in enotnem proporcijemskemu sistemu. Streha na bo oblikovana kot streha z naklonom - tipa dvokapna ali štiri kapna streha, sekundarni kubus ima lahko tudi streho tipa enokapna ali ravna streha.

- Pomožne stavbe: Dopustna gradnja pomožnih stavb, ki so podrejene glavni stavbi. Osnovni kubus je lahko optimalno širok 10,0 m in največ 12,0 m; najmanjše razmerje širine: dolžini je 1:1, največje pa 1:3. Dodan ima lahko sekundarni kubus, enega ali več. Višina je do največ dve etaži (E2), na robovih naselja pa do E1. Pomožne stavbe se lahko gradijo tudi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti: nadstrešek, vetrolov, uta, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, garaža, lopa in podobne stavbe.

- **b) severni del**, kjer z OPPN dopuščamo spremembo podrobnejše namenske rabe na lokaciji pobudnika. Prikazane so tri možnosti:

- SS – stanovanjske površine: Predviden je tip modernistične stanovanjske hiše.

- Glavna stavba: Osnovni kubus glavne stavbe je optimalno širok 8,0 m in do največ 12,0 m. Razmerje širine: dolžini v tlorisu je najmanj 1:1, optimalno 2:3 in največ 1:2. Višina je največ do dve etaži (E2) + mansarda (M). Dopustni so sekundarni kubusi. Fasada naj bo oblikovana enostavno. Naklon streh se prilagaja naklonom streh v vplivnem območju, predvidoma pa se oblikuje dvokapna streha.

- Pomožne stavbe: Lahko se gradi le kot enostaven oziroma nezahteven objekt: npr. nadstrešek, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža ali lopa in podobne stavbe.

- SK – površine podeželskega naselja: Predviden je tip hiše na podeželju ali tip trško mestne hiše (enako kot v južnem delu EUP DV 16).

- Glavna stavba: Osnovni namen hiše na podeželju je bivanje ter dejavnosti - v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. Pritličje stavbe je lahko tudi javno - namenjeno dejavnostim, ki so v skladu z merili bivanja v intenzivnem podeželskem okolju. V njej ni dovoljeno skladiščenje nad ¼ površine etaže ter proizvodnja – razen obrti manjšega obsega.

Osnovni kubus glavne stavbe je minimalno širok 6,0 m, optimalno 8,0 in največ 10,0 m, pri čemer mora biti najmanjše razmerje širine : dolžini 2:3 do največ 1:2, višine največ do ene etaže (E1) + mansarda (M). Sekundarni kubusi glavne stavbe: se lahko organizirajo le na straneh, ki ne mejijo na najpomembnejši javni prostor – izjema so posebni sekundarni kubusi: gank, loža, nadstrešek, balkon, vetrolov, izzidek nad vhodom. Predvidena je streha z naklonom – praviloma tipa dvokapna streha, z možnostjo centralnega izzidka nad vhodom.

- Pomožne stavbe: Podrejena je glavni stavbi. Osnovni kubus je lahko optimalno širok 10,0 m in največ 12,0 m; najmanjše razmerje širine: dolžini je 1:1, največje pa 1:3. Dodan ima lahko sekundarni kubus, enega ali več. Višina je do največ dve etaži (E2) ali kot nezahtevni in enostavni objekt iz nabora: vetrolov, nadstrešek, uta, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža, lopa in podobne stavbe, pomožni kmetijsko - gozdarski objekti ter objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost.
- BT- območje površin za turizem: Predviden je tip paviljonske stavbe (opisan pri EUP DV 14). ali tip hiše na podeželju (enako kot v prejšnji alineji za severni del EUP DV 16). v višini do največ dveh etaž (E2).
- Glavna stavba: Namenjena je razvoju urbanih površin s posebno funkcijo - turistični ponudbi oziroma turizmu, kjer so poleg začasnega bivanja dovoljene tudi terciarne dejavnosti (trgovina, gostinski lokali). Glede na dejavnost je izjemoma dovoljeno stalno bivanje za potrebe lastnika turističnega objekta oziroma upravljavca.
- Pomožne stavbe: Lahko se gradita do dve pomožni stavbi, podrejeni glavni stavbi. Osnovni kubus je lahko optimalno širok 10,0 m in največ 12,0 m; najmanjše razmerje širine: dolžini je 1:1, največje pa 1:3. Dodan ima lahko sekundarni kubus, enega ali več. Višina je do največ dve etaži (E2). Pomožne stavbe se lahko gradijo tudi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti: npr. nadstrešek, vetrolov, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža, lopa, pokrito skladišče za lesna goriva, drvarnica in podobni objekti.

5.2 KONCEPTNE IN VARIANTNE REŠITVE REŠITVE

Območje z oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora« je zasnovano v dveh konceptnih rešitvah, ki zajemata tudi lokacijo pobudnika, ki je predstavljena nekoliko bolj podrobno, kar je razvidno iz grafičnega dela.

- konceptna rešitev 1 in konceptna rešitev 2

Pretežni del območje predstavljajo centralne dejavnosti, skladne z določili OPN za posamezno EUP. Na podlagi določil 309. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) 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.

Območje je razdeljeno na zazidalne površine severno in južno regionalne ceste, ki je bila nedavno rekonstruirana 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 kabliira. 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 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.

5.3 VREDNOTENJE VARIANT ORGANIZACIJE PROSTORA

Območje je prikazano v dveh konceptnih/variantnih rešitvah, v nadaljevanju pa so prikazani posamezni vidiki vrednotenja:

- prostorski vidik: Lokacija je umeščena neposredno ob glavni prometni koridor ter ob vstop v naselje, kar je privlačno tako za razvoj dejavnosti kot tudi za bivanje. Obe rešitvi sta s prostorskega vidika sprejemljivi.
- varstveni vidik: Z varstvenega vidika je območje težje oceniti, saj imata obe rešitvi predvideno urejanje mejnih zelenih pasov, rešitev 2 celo nekoliko več, ker na zemljišču pobudnika ni priključka tudi še na severni strani. Sicer centralne dejavnosti same po sebi lahko povzročijo več emisij v okolje, s tem pa večje vplive na kakovost bivanja na sosednjih stanovanjskih območjih, odvisno tudi od konkretne dejavnosti. Konceptna rešitev 2 ima predvidenih več internih cest na območju južno od regionalne ceste, kjer se ohranja visokonapetostni daljnovod, ki ima lahko večje vplive na okolico (npr. vizualna izpostavljenost stebra, morebitni vplivi na zdravje, ipd.).
- funkcionalni vidik: Samo območje je s funkcionalnega vidika dobro organizirano. Prometni koridorji in priključki se s prometno tehničnega vidika lahko realizirajo in so jasno načrtani, do posameznih lokacij pa je omogočen dostop po cestni mreži z glavno dostopno regionalno cesto s pločnikom in cestno razsvetljavo. Rešitev 2 ima do lokacije pobudnika predvidena dva dostopa, kar je lahko tudi prednost v primeru, da se po potrebi v prometnem smislu ločita zasebni del s stanovanjsko hišo od območja z drugo (pomožno) stavbo, ki je vsebinsko drugačna.
- ekonomski vidik: Z ekonomskega vidika je kabliranje visokonapetostnega daljnovoda pri konceptni rešitvi 1 vsekakor dražja rešitev, pri konceptni rešitvi 2 pa je na območju južno od regionalne ceste

predvideno oblikovanje več cest in dodatno še krožnega obračališča, kar pomeni več stroškov pri urejanju prometnega omrežja.

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 visokonapetostni daljnovod.

6. ZASNOVA PROMETNEGA IN KOMUNALNO – ENERGETSKEGA OMREŽJA

Območje je že opremljeno z infrastrukturo. Obstoječa omrežja posameznih infrastrukturnih vodov se lahko rekonstruirajo in dogradijo. Zaradi novih gradenj in ureditev se lahko, če je to potrebno in ob soglasju upravljavca omrežja, prestavijo že obstoječi vodi v nove, ustrežnejše koridorje.

Komunalno – energetski vodi naj v čim večji možni meri potekajo v skupnih koridorjih oziroma v koridorjih dostopnih cest.

Objekti se priključijo na prometno (državno ali občinsko cesto), komunalno (vodovod, kanalizacija, odpadki) in energetsko (elektrika, plin, elektronske komunikacije) omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posameznih omrežij.

Prometno omrežje

Z rekonstrukcijo regionalne ceste po projektu Izgradnja hodnika za pešce z rekonstrukcijo regionalne ceste R1-216/1176 Dvor - Soteska od km 0,075 do km 0,505 na območju naselja Dvor (Topos d.o.o., Novo mesto) je bila na predmetnem območju izvedena celovita zamenjava obstoječe voziščne konstrukcije v dolžini 430 metrov. Pri tem je bilo sočasno izvedeno tudi polaganje javne razsvetljave, vodovoda, optičnega kabla, fekalne kanalizacije ter meteorne kanalizacije z odvodnjavanjem in drenažo. Na novo se je ob levi strani izvedel nov pločnik, na desni strani pa podporni in oporni zidovi. Uredili so se tudi vsi tangirani priključki javnih cest, uvozi k stanovanjskim objektom ter uvoza do bencinskega servisa in do gostilne Štupar. Postavljena je bila nova talna in vertikalna prometna signalizacija.

Območje urejanja se nevezuje na rekonstruirano regionalno cesto, medtem ko se pri urejanju posameznih zazidalnih območij oziroma gradbenih parcel izvedejo interne prometnice. Na njih se zagotovijo ustrezni zavijalni radiji za interventna, gasilska in smetarska vozila. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča, lahko tudi v krožni obliki (t.i. krožna obračališča). Ceste morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Dimenzionirajo se glede na pričakovano vrsto in količino prometa oziroma za merodajna vozila.

Razsvetljava prometnega omrežja

Razsvetljava s svetilkami je bila že izvedena v sklopu rekonstrukcije regionalne ceste, zato nove svetilke niso predvidene.



- prikaz izvedenega projekta rekonstrukcije regionalne ceste -

Električno omrežje

Priklop objektov na obstoječe električno omrežje je možen skladno s pogoji upravljavca omrežja, predvidoma na območju urejanja, saj preko njega deloma že potekajo nizkonapetostni elektroenergetski vodi.

Prostozračni nadzemni vod (daljnovod) DV 110 kV Hudo-Kočevje, ki poteka preko območja, se lahko kabliira (*Opomba: Varovalni pas se zaradi kabliiranja zmanjša iz 15 m na 3 m!*), ob predhodnem soglasju upravljavca omrežja.

Omrežje elektronskih komunikacij

Nove stavbe se priključujejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki se nahaja na območju urejanja (predvidoma na severni strani lokacije pobudnika, kjer je najbližji jašek). Pri tem se upoštevajo pogoji upravljavca omrežja.

Preko območja urejanja poteka podzemna trasa upravljalca elektronskih komunikacij, ki lahko ovira nekatere predvidene posege in ureditve, zato se jo ustrezno prestavi. Vsa dela zaradi prestavitve in priključevanja območja urejanja na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij se izvedejo skladno s pogoji posameznega upravljavca omrežja. V primeru gradnje tras različnih upravljavcev, se le-te izvedejo medsebojno usklajeno in v skupnih koridorjih.

Plinovodno omrežje

Za potrebe oskrbe območja urejanja se lahko zgradi distribucijsko plinovodno omrežje ter plinska postaja (ob interni cesti), skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov.

Raba energije

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

Vodovodno omrežje

Nove stavbe se priključujejo na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka preko območja urejanja, po pogojih upravljavca omrežja.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju urejanja se, pred izgradnjo kanalizacijskega sistema po naselju Dvor, za odvajanje odpadnih voda zgradijo neprepustne greznice ali male čistilne naprave. Najbližja odpadna kanalizacija je zgrajena vzdolž rekonstruiranega dela regionalne ceste, kamor je sicer predviden priključek z območja delnega OPPN.

Čiste padavinske vode, ki nastajajo na območju, se prioritetno ponikajo. Ponikalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če se predhodno z geološko-geomehanskim poročilom dokaže, da na območju urejanja ponikanje ni možno, se padavinska voda lahko vodi v vodotok, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin. Omogočeno mora biti zadrževanje padavinske vode pred iztokom v vodotok z ustreznimi dimenzioniranimi zadrževalnikom. Sistem odvodnje se načrtuje tako, da ne bo spreminjal odtočnega režima glede na sedanje stanje in, da se ne bo poslabšalo stanje dolvodno. Na območju iztoka se struga ustrezno zavaruje pred vodno erozijo. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

Morebitne onesnažene padavinske vode se pred odvajanjem v ponikovalnico, ločeno meteorno kanalizacijo ali neposredno v vodotok ustrezno mehansko očisti v usedalniku in lovilniku olj ali čistilni napravi padavinske odpadne vode.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

Odpadki

Pri urejanju območja z novo pozidavo se uredijo nova stojna mesta za kontejnerje za odpadke (ločeno za stanovanjski del in eventualno dejavnost druge pravne osebe), tudi za eventualno ločeno zbiranje. Upravitelj določi tip in končno število posod za odpadke.

Stojno mesto mora omogočati neovirano odlaganje odpadkov in biti dostopno za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

7. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

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. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative. Mejne dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

Varstvo kulturne dediščine

Ožje območje urejanja meji ob regionalni cesti 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.

Ohranjanje naravnih vrednot

Zaradi 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 in pri urejanju območja EUP DV14 se upoštevajo tudi naravovarstvene usmeritve pristojnega zavoda.

Varstvo pred prekomernim hrupom

Emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v predpisih glede mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

Nameščanje hrupnih naprav (npr. za hlajenje, ogrevanje ipd.) se izvede na tak način, da bodo vplivi hrupa na okolico čim manjši in nemoteči.

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.

Varstvo pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in padavinskih voda je predvideno v ločenem sistemu.

Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem, ko bo zgrajen, sicer pa v male čistilne naprave, medtem ko so pri obstoječih objektih izvedene še greznice.

Čiste padavinske vode se prioritetno ponika ter zbira za uporabo kot sanitarno vodo, vodo za zalivanje, ipd. viške vode pa odvaja v kanalizacijo padavinskih voda, ki se zgradi do naravnega odvodnika, reke Krke na zahodni strani.

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 predpise o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja mora biti zasnovana v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Osvetlitev objektov ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

8. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, POŽAROM IN POTRESOM

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Ožje območje urejanja ni erozijsko, plazljivo ali plazovito, tudi ni poplavno ali evidentirano kot vodovarstveno. Tangenca s poplavnim območjem je le na zahodni strani, kjer je reka Krka z oznako območja razreda srednje poplavne nevarnosti.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, 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.

Varstvo pred požarom

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva predpise o požarni varnosti objektov, 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 se zagotovi ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

Varstvo pred potresom

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva predpise o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe standarda glede projektiranja potresnoodpornih konstrukcij.

9. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri urejanju prostora sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora, pri čemer se v nadaljnji postopek priprave OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi:

OKOLJE IN PROSTOR

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;

VARSTVO VODA:

2. 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:

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

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

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

OHRANJANJE NARAVE:

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

PROMETNO OMREŽJE:

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

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

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

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

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

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

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

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

13. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto na podlagi 128. člena ZUreP-3 izda mnenje o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

10. GRAFIČNE PRILOGE

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.	DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1250
3.	Geodetski s prikazom območja urejanja	M 1: 1250
4.	Prometna in komunalno energetska infrastruktura	M 1: 1250
5.a	Koncept pozidave (širše območje)	M 1: 1250
5.b	Variantna rešitev (ožje območje)	M 1: 1250