

## 4. STROKOVNE PODLAGE

### 4.1 SEZNAM STROKOVNIH PODLAG IN DRUGIH GRADIV

Pri izdelavi OPPN poslovno stanovanjskega dela na Dvoru so upoštevani:

- Geodetski načrt (izdelal: Geo - Nova, Geodetske storitve, Janez Novak s.p., merilo 1: 500, 17. 11. 2020)
- Strokovne podlage poslovno stanovanjskega dela na Dvoru (št. P-2021/03, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2021, dopolnitev november 2022)
- 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)
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zuzemberk>)
- Spletna stran občine Žužemberk (<http://www.zuzemberk.si/>)
- Portal Geopedia (<http://www.geopedia.si/>)
- Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<http://www.pis.gov.si/>; marec 2022)
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja (<https://www.e-prostor.gov.si/>; Ortofoto I. 2021)

### 4.2 KRATKI POVZETKI NEKATERIH STROKOVNIH GRADIV

#### • Strokovne podlage poslovno stanovanjskega dela na Dvoru

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.

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.



- koncepta pozidave -

#### - 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.



- variantni rešitvi -

#### VREDNOTENJE:

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.