

9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

9.1 UVOD

9.1.1 Ocena stanja

Območje urejanja se nahaja na jugovzhodni strani naselja Dvor, ob regionalni cesti R1 – 216 / 1176, Dvor – Soteska in v neposredni bližini bencinske črpalke Petrol. Locirano je znotraj območja OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, kjer je 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) predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Na podlagi določil 34. člena OPN je dopustna tudi izdelava delnega OPPN.

Območje delnega OPPN tangira severni del enote urejanja prostora DV16 znotraj območja OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, ki je na podlagi določil OPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti (CU).

Območje urejanja zajema zemljišče s parc. št.: 95/1 in 95/2, obe k. o. 1443 – Dvor, v lasti pobudnika. Površina območja urejanja meri okrog 56 arov, v naravi pa jo predstavlja nepozidana, pretežno travniška površina.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Predmet delnega OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za namen gradnje objektov za terciarne, kvartarne vsebine ter bivanje. Hkrati se na območju urejajo tudi zelene, parkirne in manipulativne površine ter spremljajoča prometna in komunalno-energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

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

9.1.2 Postopek priprave OPPN

OPPN se izdeluje ter postopek priprave vodi v naslednjih fazah in okvirnih rokih:

- izdelava predloga osnutka OPPN (junij 2023);
- objava predloga osnutka na spletni strani občine za seznanitev javnosti (8. 9. 2023 do 20. 9. 2023);
- izdelava osnutka OPPN (januar 2024);
- pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP; 30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- zavzetje stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN ;
- pridobitev drugih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN ;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN ;
- arhiviranje gradiva in posredovanje ministrstvu, pristojnemu za prostor.

9.1.3 Upoštevanje pravil Zakona o urejanju prostora in Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

- 18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)

Postopek priprave OPPN se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave OPPN javno dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastnikom zemljišč.

- 19. člen (vrednotenje vplivov)

Lokacija OPPN se nahaja ob vstopu v naselje ter dopušča razvoj različnih centralnih dejavnosti, ki lahko pomembno vplivajo na sam razvoj naselja. Poleg tega s predvidenimi posegi ni pričakovati negativnih vplivov na okolje.

Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0061/2022-2, z dne 16. 12. 2022, OPPN verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja narave zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.

- 21. člen (racionalna raba prostora)

Gradnja novih stavb je predvidena z OPN na območju CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki ga v trenutnem stanju predstavljajo še nepozidane stavbne površine. Lokacija se nahaja ob vstopu v naselje in je vpeta med obstoječo stanovanjsko pozidavo ter regionalno cesto in pozidavo ob njej.

Zemljišča so v lasti pobudnika tega OPPN. Predvideni sta dve gradbeni parceli za gradnjo novih stavb za terciarne in kvartarne dejavnosti, pri čemer je dopustno tudi bivanje. Z novo

pozidavo se zgošča oziroma zapolnjuje stavbna struktura v naselju, sočasno pa bodo prebivalci pridobili objekte z dejavnostmi, ki so združljive z obstoječimi, saj bodo služile razvoju naselja ter hkrati dopolnjevale obstoječe dejavnosti, ki jih naselje že ima.

Lokacija se bo prometno navezovala na obstoječo cestno mrežo ter na obstoječa infrastrukturna omrežja v naselju. V sklopu ureitev gradbenih parcel pa so predvidene tako površine za postavitve novih objektov, kot tudi zelene površine ter površine namenjene parkiranju in manipulaciji. Območje se višinsko prilagaja silhueti naselja z namenom, da višinsko ne bo izstopalo.

- 22. člen (prepoznavnost naselij in krajiine)

Nova gradnja na območju se prilagaja obstoječi orientaciji (gradbena linija), tipologiji in silhueti naselja. Zagotavlja se tudi ureditev obcestnega prostora z robnimi zelenimi pasovi širine min. 3 m in regulacijsko linijo v obliki drevoreda ali žive meje. Določen je tudi faktor zelenih površin na gradbeni parceli, ki znaša najmanj 20 %.

- 25. člen (razvoj poselitve)

Območje OPPN predstavlja še nepozidan zazidalni otok, ki pomeni zapolnitev obcestnega pasu centralnih dejavnosti v naselju. Locirano je ob glavno prometnico, državno regionalno cesto na eni strani, na drugi pa na stanovanjsko območje. Lokacija je dobro dostopna, njena realizacija pa predstavlja notranji razvoj naselja z zgoščevanjem pozidave in ob sočasnem urejanju zelenih površin ter pripadajoče infrastrukture.

- 27. člen (notranji razvoj naselja)

Na območju so z namensko rabo predvidene centralne dejavnosti s poudarkom na terciarnih in kvartarnih dejavnostih, dopustno je tudi bivanje. OPPN skuša zagotoviti uravnotežen razvoj lokacije, ki se delno pozida, na preostalem delu pa uredi zelene in utrjene zunanje površine. Pri tem se skuša zagotoviti kakovosten urbanističen vzorec, z upoštevanjem gabaritov grajenih struktur, prostorskih omejitev (parcelne meje, obstoječe ceste) in varovanj na sosednjih območjih (reka Krka, kulturna dediščina) ter povezav z infrastrukturnimi omrežji, ki so v naselju že zgrajena.

- 30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

Predmetno območje se navezuje na obstoječe prometno omrežje, in sicer neposredno na regionalno cesto R1-216/1176 Dvor-Soteska in javno pot JP 789822 Dvor 71. Z regionalne ceste je vzpostavljena povezava v smeri proti Novemu mestu, Žužemberku in tudi proti Kočevju. Pri nedavni rekonstrukciji te ceste je bilo hkrati razširjeno tudi omrežje gospodarske javne infrastrukture ter dodane površine za pešce z omrežjem cestne razsvetljave. S tem je tudi z območja OPPN omogočen peš dostop do središča naselja Dvor.

Z OPPN je sicer predviden enostranski pločnik na severni strani, vzdolž omenjene javne poti, ki omogoča dostop do severnega dela območja OPPN in se hkrati nadaljuje tudi v stanovanjsko območje (do najbližjega hišega dovoza). Javno površino na območju OPPN predstavlja le del rekonstruirane javne poti, medtem ko so ostale površine namenjene ureditvi gradbenih parcel objektov z dopustnimi dejavnostmi.

- 34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

S projektom rekonstrukcije regionalne ceste je bilo predvideno tudi že nekaj infrastrukturnih vodov oziroma priključkov za območje OPPN. Za normalno funkcioniranje lokacije so sicer potrebni še novi vodi, ki pa so predvideni racionalno, po čim krajših trasah, z upoštevanjem varovanj. V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukturnih omrežij, pa tudi varovanj in naravnih virov, ki bodo podali svoja mnenja, le-ta pa bodo tudi upoštevana pri pripravi OPPN.

b) Prostorski red Slovenije

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne

koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi OPPN smo oziroma jih bomo skušali v največji možni meri upoštevati.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Na predmetnem območju sta predvideni dve gradbeni parceli in na vsaki po ena glavna stavba s pomožnimi objekti, ki so po funkciji podrejene dejavnostim glavne stavbe. Gradbena linija sledi linijam obstoječe pozidave in poteka v smeri severozahod - jugovzhod. Dodatno je še v sklopu parkirnih površin, na delu zunanjih utrjenih površin pred glavnimi objekti, dopustna gradnja pokritih parkirišč (nadstreškov) ali zazelenjenih pergol. V obcestem pasu regionalne ceste pa je predviden še oblikovni zaključek območja z linijsko zasaditvijo.

Z urejanjem območja se skuša zagotoviti kakovostna grajena struktura, sklada z obstoječimi prostorskimi strukturami naselja. Namen urejanja tega območja je tudi povečati konkurenčnost naselja z dodatnimi dejavnostmi. Lokacija je namreč zelo dobro dostopna (vozila, pešci, kolesarji), kar še dodatno omogoča učinkovito funkcioniranje pri uporabi.

Pri urejanju območja se infrastrukturi vodi v čim večji možni meri gradijo v skupnih koridorjih, zagotovljeno pa bo tudi varstvo pred nesrečami, varstvo narave in kulturne dediščine ter naravnih virov.

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Območje OPPN je predvideno na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih, na nepozidanem otoku znotraj naselja. S tem se povežejo obstoječa območja centralnih dejavnosti v pasu ob regionalni cesti, ki na severni strani predstavljajo površine v jedru naselja, na južni strani pa bencinski servis, medtem ko je na vzhodni strani omejitev stanovanjska soseska, na zahodni strani pa se pas ob regionalni cesti poveže z linijsko zasaditvijo, ki še dodatno zaokroži celotno ureditev območja in hkrati poudari vstop v naselje.

- 37. člen (načrtovanje območij zelenih površin)

Znotraj predmetnega območja so predvidene ureditve zelenih površin v sklopu posamezne parcele, ki morajo obsegati najmanj 20% površine gradbene parcele. Obvezen je zeleni pas na robu parcele v širini najmanj 3 m. Ob regionalni cesti je znotraj pasu predvidena ureditev linijske zasaditve (drevoreda / žive meje).

Dodatno so na parkirnih površinah predvidene še zasaditve dreves, in sicer min. 1 drevo na 4 PM. Senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

Zelene površine znotraj naselja Dvor sicer tvorijo obvodne površine reke Krke, igrišče v središču Dvora ter zelene površine v okolici nove šole na severni strani naselja.

- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

Na območju oziroma po njegovem robu potekajo obstoječi vodi gospodarske javne infrastrukture. Upoštevani so tudi infrastrukturni vodi, ki so bili zgrajeni ob rekonstrukciji regionalne ceste. Za samo funkcioniranje območja OPPN pa so predvideni dodatni vodi oziroma dograditev infrastrukture (elektrika, elektronske komunikacije, kanalizacija, vodovod), vključno s pločnikom ob javni poti, medtem ko je bila regionalna cesta, ki poteka po robu območja že rekonstruirana.

V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture, ki bodo podali svoja mnenja na predlagane rešitve.

- 42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture)

Območje OPPN se z enim cestnim priključkom na zahodni strani navezuje na regionalno cesto R1-216/1176 Dvor-Soteska. Na severni strani OPPN je predvidena gradnja dodatnega

priključka z javne poti JP 789822 Dvor 71, kateri se hkrati dogradi tudi enostranski pločnik. Predvidena je tudi prometna povezava med obema gradbenima parcelama.

Območje OPPN je dobro dostopno. Možna je tudi peš povezava do jedra naselja, kjer je postajališča za medkrajevni avtobusni promet za smeri Kočevje, Novo mesto in Žužemberk.

- 87.člen (načrtovanje grajene strukture)

Za območje OPPN so na podlagi namenske rabe prostora, to so centralne dejavnosti, določene vrste dejavnosti, in sicer različne terciarne in kvartarne dejavnosti ter bivanje. Pritlični del objekta je praviloma namenjen terciarnim in kvartarnim dejavnostim z vsaj 50 % površin ali več. Pritličje se izjemoma lahko v celoti nameni bivanju, v primeru odsotnosti dejavnosti ter ob pogoju, da je konstrukcijsko in konceptualno zgrajeno za namen dejavnosti s svetlo višino med 2,8 m in 4,0 m.

Tipologija pozidave je določena glede na objekte v naselju, in sicer so za stavbe določeni naslednji gabariti:

- horizontalni gabariti:
 - osnovni kubus glavne stavbe je pravokotne, L ali T oblike oblike, optimalne širine 10,0 m in največ 16,0 m in meji na najpomembnejši javni prostor tako, da je umeščen ob gradbeno linijo v razmerju do največ 2:3 in do največ 1:3 (le za objekte z dejavnostjo, brez bivanja);
 - sekundarni kubus glavne stavbe je lahko pravokotne ali kvadratne oblike, velikosti do največ 50 m², postavljen podrejeno glede na osnovni kubus in ne ob gradbeno linijo;
- vertikalni gabariti:
 - osnovni kubus glavne stavbe: P+1+M in P+2 (le za objekte z dejavnostjo, brez bivanja), z venci stavb in višinami slemen ne sme presegati navidezne regulacijske linije višin naselja (povprečne višine slemen obstoječih stanovanjskih stavb na severovzhodnem delu, v zaledju območja urejanja; po podatkih Geodetske uprave RS so višine med 210,10 m do 215 m n. m.; razvidno tudi na grafičnem načrtu 6 (Prerezi);

Dodatno so določeni še pomožni objekti pri stavbah, ki so lahko le enoetažni, pritlični, pri čemer so posebej definirane še velikosti pomožnih stavb za bivanje (letna kuhinja, savna, fitnes, atelje ipd.), garaž, kolesarnic, drvarnic, shramb, lop, ut/senčnic in bazena za kopanje do 50 m², stavb za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnic ali pergol) do 100 m² ter garažnih stavb (eden ali več nadstreškov nad zunanjimi parkirnimi mesti na parkirišču) do 100 m².

Zasnova površine posamezne gradbene parcele v UE A obsega lociranje zemljišča za gradnjo stavb (glavnih, pomožnih in začasnih objektov) znotraj glavne gradbene meje, pri čemer se ob enotno (glavno) gradbeno linijo locira le osnovni kubus glavne stavbe. V sklopu parkirne površine sta dodatno definirani še posebna (sekundarna) gradbena linija s pripadajočo sekundarno gradbeno mejo, kjer je na površini gradbene parcele, med glavno gradbeno linijo in javnim prostorom (regionalno cesto), izjemoma dopustna le umestitev nadstreškov (pokritih parkirišč nad zunanjimi parkirnimi mesti) ali zazelenjenih pergol.

Zazidalni otok se uredi na koti terena med 198,0 - 199,0 metrov n. m.

Faktor zazidanosti (FZ) na gradbeni parceli je do največ 0,5, faktor zelenih površin (FZP) pa najmanj 20%.

Definirani sta dve gradbeni parceli za gradnjo stavb v velikosti 3266 m² in 2257 m² ter parcela za del javne poti v velikosti 146 m², kjer se dogradi pločnik ter uvoz v na severni strani območja OPPN.

Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora so oziroma bodo na podlagi mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora upoštevani predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

9.2 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

9.2.1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

UE: prostorska enota na območju urejanja, ki jo predstavlja sklop ene ali več gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

Gradbena parcela je stavbno zemljišče z ustrezno namensko rabo, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt, in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Gradbena linija je črta, na katero so z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej liniji.

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorsno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž stavb nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorsni projekciji se ne upoštevajo posebni sekundarni kubusi, upošteva pa se tlorsna projekcija enostavnih in nezahtevnih objektov na gradbene parcele.

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na terenu in celotno površino gradbene parcele.

Zidovi so:

- oporni zid, ki je oporna konstrukcija, ki varuje brežino;
- podporni zid je podporna konstrukcija, ki varuje (podpira) nasip.

Pomen kratic

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EUP: enota urejanja prostora,
- UE: ureditvena enota,
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- TP: transformatorska postaja,
- EKK: elektrokabelska kanalizacija,
- PM: parkirno mesto.

Koncept urejanja prostora

Območje urejanja je namenjeno gradnji objektov in ureditvi površin za različne terciarne in kvartarne dejavnosti ter bivanje s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na GJI.

Pozidava z novimi stavbami je predvidena na enem zazidalnem otoku, ki je vpet med obstoječo pozidavo in prometnim omrežjem.

Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage Strokovne podlage poslovno stanovanjskega dela na Dvoru (št. P-2021/03, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2021, dopolnitev november 2022).

9.2.2 OBMOČJE UREJANJA

9.2.2.1 Obseg in meja območja urejanja

Območje urejanja se nahaja na jugovzhodni strani naselja Dvor, ob regionalni cesti R1–216/1176, Dvor–Soteska (v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta). Definirano je na podlagi določb OPN, in sicer kot območje z oznako OPPN 9-05 »Novo središče Dvora«, ki zajema del EUP DV16. Podrobnejša namenska raba predstavlja območje CU - centralne dejavnosti.

Velikost območja urejanja je okrog 56 arov in obsega zemljišča in njihove dele s parcelnimi številkami 95/1 in 95/2, obe k. o. 1443-Dvor, ki v naravi predstavljajo nepozidane, pretežno travniške površine.

Meja območja urejanja se na severozahodu začne v križišču regionalne ceste in javne poti, poteka proti severovzhodu v smeri stanovanjskega naselja, se nato pri najbližji stanovanjski hiši zalomi in poteka po robu gradbenih parcel proti jugovzhodu. Nato se zalomi in obrne proti bencinskemu servisu in po južni strani poteka vse do regionalne ceste, kjer se zopet zalomi tako, da poteka v nadaljevanju vzdolž regionalne ceste vse do izhodiščne točke.

Območje urejanja in potek meje preko zemljiških parcel sta razvidna iz grafičnega načrta 3 (DKN s prikazom območja urejanja). V primeru odstopanj od navedenih parcelnih številk v tem OPPN ali kasnejših sprememb parcelnih številk se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

9.2.2.2 Posegi izven območja urejanja

Zaradi izvedbe navezav na GJl in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- rekonstrukcija javne poti z ureditvijo pločnika na parc. št. 99/3, k. o. 1443-Dvor;
- navezava na obstoječo TP Dvor vas Z-014 v naselju na parc. št. 99/3, 99/24, 95/13, 99/41, 99/40, 99/25, 99/26, 95/6, 99/2, 2500/1, *5/1, 54/1, 44/6, 43/10, 44/3 in 44/4, k. o. 1443-Dvor;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje; na parc. št. 2500/1, k. o. 1443-Dvor;
- priključitev na obstoječe omrežje odpadnih komunalnih voda ob regionalni cesti in javni poti na parc. št. 2500/1 in 99/3, k. o. 1443-Dvor;
- izvedba kanalizacije padavinskih voda in izpusta v reko Krko na parc. št. 2500/1, 2505/3, 58/2 in 56, k. o. 1443-Dvor.

Posegi izven območja urejanja so prikazani na grafičnem načrtu 10 (Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji).

9.2.3 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

9.2.3.1 Ureditvene enote in podenote

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje UE:

- UE A – območje centralnih dejavnosti;
- UE B – območje prometnih površin.

9.2.3.2 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

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

V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako,

da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje. Zagotovljen mora biti stalen dostop urgentnim vozilom.

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

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

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) se zagotovi takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

9.2.3.3 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

9.2.3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte:

a) *Stanovanjske stavbe (v primeru odsotnosti dejavnosti po pogoju iz tretjega odstavka poglavja*

9.2.3.3.2 Vrste dejavnosti):

111 - Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš in dvojčkov)

112 - Večstanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš in dvojčkov)

b) *Nestanovanjske stavbe:*

1211 - Hotelske in podobne gostinske stavbe

12121 - Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

12201 - Stavbe javne uprave

12202 - Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 - Druge poslovne stavbe

12301 - Trgovske stavbe

12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic)

12420 - Garažne stavbe (garaže in pokrita parkirišča (nadstreški) kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti ter kolesarnice kot enostavni objekti)

12520 - Industrijske stavbe (le delavnice za obrtno dejavnost)

12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (le za potrebe dejavnosti na območju urejanja ter le kot enostavni in nezahtevni objekt)

12610 - Stavbe za kulturo in razvedrilo (le dvorane za družabne prireditve)

12620 - Muzeji, arhivi in knjižnice

12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12640 - Stavbe za zdravstveno oskrbo (le dispanzer, ambulant, zdravstvena posvetovalnica, stavbe za rehabilitacijo, veterinarska ambulant)

12650 - Stavbe za šport

12742 - Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi (le gasilski dom)

12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev (le kot enostavni in nezahtevni objekt, nadstrešnice tudi kot manj zahtevni objekt)

12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

b) *Gradbeni inženirski objekti:*

21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

- 21122 - Parkirišča izven vozišča (le kot enostavni in nezahtevni objekt)
- 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo padavinskih voda kot enostavni objekti)
- 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (le kot nezahtevni objekti)
- 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
- 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) (le kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
- 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (le kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (le kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 24110 - Športna igrišča (igrišča za športe na prostem; le kot enostaven in nezahteven objekt)
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroška in druga javna igrišča, počivališča za avtodome, bazen za kopanje (le kot enostaven in nezahteven objekt)
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (ograje in zaščitne ograje na igriščih kot enostavni objekti, oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine (le kot enostaven in nezahteven objekt)
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Dovoljeno je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti glede na dopustne dejavnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasip / izkop do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- pomožni (enostavni in nezahtevni) objekti, ki so bodisi pomožne stavbe bodisi pomožni objekti, ki niso stavbe in se gradijo skladno z določbami OPN in skladno z določili v poglavjih 9.2.3.4.1 *Ožja območja urejanja* in 9.2.3.4.4 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*;
- začasni objekti skladno z določbami OPN in predpisi o začasnih objektih;
- gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih in objektom pripadajočih gradbenih parcelah, ob upoštevanju lokalnega energetskega koncepta, pri čemer ne sme priti do negativnih vplivov na varovana območja narave in kulturne dediščine;
- objekti za oglaševanje dejavnosti skladno z določbami OPN in predpisom o plakatiranju in oglaševanju na območju občine.

9.2.3.3.2 Vrste dejavnosti

Na območju urejanja so znotraj UE A predvidene različne terciarne in kvartarne dejavnosti ter bivanje.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v objektih poleg bivanja dopustne naslednje dejavnosti:

- terciarne dejavnosti: G Trgovina (brez vzdrževanja in popravila motornih vozil), H Promet in skladiščenje, I Gostinstvo, J Informacijske in komunikacijske dejavnosti, K Finančne in zavarovalniške dejavnosti, L Poslovanje z nepremičninami, M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti; S Druge dejavnosti in obrtne ter obrti podobne dejavnosti.
- kvartarne dejavnosti: O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti, Q Zdravstveno in socialno varstvo, P Izobraževanje, R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, T Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo, U Dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

Pritlični del objekta je praviloma namenjen terciarnim in kvartarnim dejavnostim z vsaj 50 % površin ali več. Pritličje se izjemoma lahko v celoti nameni bivanju, v primeru odsotnosti dejavnosti ter ob pogoju, da je konstrukcijsko in konceptualno zgrajeno za namen dejavnosti s svetlo višino med 2,8 m in 4,0 m.

Za pravilno funkcioniranje dejavnosti v sklopu predvidene stavbe se na tangirani gradbeni parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest glede na posamezno dejavnost. Če je potrebno, se zagotovi tudi parkiranje za funkcionalno ovirane osebe, parkiranje koles in enoslednih vozil. Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

9.2.3.4 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

9.2.3.4.1 Ožja območja urejanja

UE A – območje centralnih dejavnosti

Dopustni objekti:

- stanovanjske in nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju, skladno z določili v poglavjih 9.2.3.3.1 *Vrste gradenj in vrste objektov* in 9.2.3.3.2 *Vrste dejavnosti* in namensko rabo prostora CU – centralne dejavnosti;
- objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh.

Oblikovanje objektov:

- Velikosti objekta:
 - horizontalni gabariti:
 - osnovni kubus glavne stanovanjske stavbe je pravokotne, L ali T oblike oblike, optimalne širine 10,0 m in meji na najpomembnejši javni prostor tako, da je umeščen ob gradbeno linijo v razmerju do največ 2:3;
 - osnovni kubus glavne nestanovanjske stavbe je pravokotne, L ali T oblike oblike, optimalne širine 10,0 m in največ 16,0 m in meji na najpomembnejši javni prostor tako, da je umeščen ob gradbeno linijo v razmerju 1:3 do največ 2:3;
 - sekundarni kubus glavne stavbe je lahko pravokotne ali kvadratne oblike, velikosti do največ 50 m², postavljen podrejeno glede na osnovni kubus in ne ob gradbeno linijo;
 - vertikalni gabariti:
 - osnovni kubus glavne stavbe: P+1+M in P+2 (le za nestanovanjske stavbe, brez bivanja), z venci stavb in višinami slemen ne sme presegati navidezne regulacijske linije višin naselja (povprečne višine slemen obstoječih stanovanjskih stavb na severovzhodnem delu, v zaledju območja urejanja; po podatkih Geodetske uprave RS so višine med 210,10 m do 215 m n. m.; razvidno tudi na grafičnem načrtu 6 (Prerezi);
 - sekundarni kubus glavne stavbe je lahko le enoetažen, pritličen;
 - pomožni objekti pri stavbah:
 - lahko se gradijo le kot enoetažni, pritlični objekti;
 - pomožna stavba za bivanje (letna kuhinja, savna, fitnes, atelje ipd.), garaža, kolesarnica, drvarnica, shramba, lopa, uta/senčnica, bazen za kopanje velikosti do 50 m²;
 - stavba za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnica) velikosti do 100 m² pri nestanovanjskih stavbah in do 50 m² pri stanovanjskih stavbah;
 - garažna stavba (eden ali več nadstreškov nad zunanjimi parkirnimi mesti na parkirišču): so z vseh strani odprti, z ravno streho skrito za obrobo strehe in višino največ 30 cm, lahko tudi le kot zazelenjena(e) pergola(e), v skupni velikosti do 100 m² in le v primeru gradnje nestanovanjske stavbe, pri čemer se upoštevajo še določila glede sekundarne gradbene linije in sekundarne gradbene meje v poglavju 9.2.3.4.4 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*;

- garažna stavba (nadstrešek nad zunanjimi parkirnimi mesti na parkirišču): z vseh strani odprt, z ravno streho skrito za obrobo strehe in višino največ 30 cm, lahko tudi le kot zazelenjena(e) pergola(e), v velikosti do 50 m² in le v primeru gradnje stanovanjske stavbe;
- Streha:
 - osnovni kubus glavne stavbe: simetrična dvokapnica naklona 35° do 45°, oblikovana tudi v L in T obliko, pri etažnosti P+1+M in ravna streha, zaključena z vencem, pri etažnosti P+2;
 - sleme dvokapnic se orientira vzdolž daljše stranice objekta;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna in sončne elektrarne;
 - na dvokapni strehi je dopustno oblikovanje čopov in frčad (enotno oblikovanih; dvokapne, trikotne ali dvignjene, več enakih frčad ali v kombinaciji z eno glavno frčado in več manjšimi, ne smejo presegati osnovne višine strehe ter lahko zavzemajo največ eno tretjino strehe);
 - kritina strehe: značilna in prevladujoča za to območje (siva, opečna), odsevne kritine niso dovoljene;
 - kolenčni zid v mansardi je lahko visok do največ 1,2 m;
 - svetlobni znaki in poudarki na strehah niso dovoljeni;
 - pomožni objekti in sekundarni kubusi glavne stavbe: ravne strehe, zelene strehe, enokapne strehe (naklon in orientacija strešne ploskve se prilagodi osnovnemu kubusu glavne stavbe);
- Fasade:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev po oseh z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« večje fasadne ploskve v urejeno kompozicijsko shemo;
 - oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, je kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
 - kombinacija različnih materialov/fasadnih oblog brez refleksnih odbojev ter nesvetlečih, toplih oziroma sonaravnih barv (bele, peščene, sive, rjave ipd.) v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - svetlobni znaki in poudarki se nameščajo tako, da so vidno čim manj izpostavljeni;
 - inštalacije (klimatske naprave, elektro omarice ipd.) se namestijo na vidno neizpostavljenih delih fasad oziroma zunanjih površin.

UE B - območje prometnih površin

Predvidena je rekonstrukcija javne poti s površinami za pešce ter odcepom na gradbeno parcelo G1 v UE A. Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v poglavjih 9.2.4.1 *Splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI* in 9.2.4.2 *Prometno omrežje*.

9.2.3.4.2 Glavni dostopi

Glavna dostopna cesta je regionalna cesta, ki poteka ob zahodni strani območja urejanja. Z nje je možen dostop v UE A, na gradbeno parcelo G2, in sicer preko individualnega priključka. Dostop na gradbeno parcelo G1 pa se ureja bodisi kot individualni priključek z javne poti na severni strani ali preko skupnega priključka z gradbeno parcelo G2.

Dostop za pešce je možen preko pločnika ob regionalni cesti in javni poti, medtem ko so poti kolesarjev možne po vozišču obeh javnih cest.

9.2.3.4.3 Javne površine

Javna pot v UE B se ureja kot del javne prometne mreže s pločnikom. Ob njej se uredi tudi ekološki otok ter namesti urbano opremo.

9.2.3.4.4 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

UE A – območje centralnih dejavnosti

Celotno območje se ureja s kakovostnim arhitekturnim oblikovanjem objektov ter krajinsko ureditvijo upoštevajoč, da gre za izpostavljeno lego ob vstopu v naselje.

Na gradbeni parceli je dopustna gradnja enega stanovanjskega oziroma nestanovanjskega objekta ter več pomožnih ter začasnih objektov.

Zasnova površine posamezne gradbene parcele v UE A obsega lociranje zemljišča za gradnjo stavb (glavnih, pomožnih in začasnih objektov) znotraj glavne gradbene meje, pri čemer se ob enotno (glavno) gradbeno linijo locira le osnovni kubus glavne stavbe. V sklopu parkirne površine sta, samo pri gradnji nestanovanjske stavbe na gradbeni parceli, dodatno definirani še posebna (sekundarna) gradbena linija s pripadajočo sekundarno gradbeno mejo, kjer je na površini gradbene parcele, med glavno gradbeno linijo in javnim prostorom (regionalno cesto), izjemoma dopustna le umestitev nadstreškov (pokritih parkirišč nad zunanjimi parkirnimi mesti) ali zazelenjenih pergol.

Objekti se postavljajo vzdolžno ali pravokotno na gradbeno linijo ter gradbeno mejo, ki je zasnovana z min. odmikom 4 m od meje gradbene parcele (zemljiške parcele). Razvidne so na grafičnem načrtu 7 (Načrt parcelacije).

Gradnja pomožnih objektov, ki niso stavbe je dopustna na celotni gradbeni parceli. Sočasno se uredi tudi zelene površine in utrjene zunanje površine, ki se namenijo parkiranju in manipulaciji. Oblikuje se en dostop na gradbeno parcelo z javnega prometnega omrežja in največ en dodaten za dostop preko sosednje gradbene parcele.

Gradnja do meje gradbene parcele je dopustna le v primeru gradnje objektov GJl. Pri gradnji zidov in ograj je odmik 0,5 m, manjši pa le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

V primeru več stavb na gradbeni parceli se jih locira tako, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarstveni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

Pri določanju odmikov začasnih objektov od drugih stavb se upoštevajo tudi določbe predpisov o začasnih objektih. Začasni objekti višinsko ne smejo preseči glavnih stavb na območju urejanja.

Zazidalni otok se uredi na koti terena med 198,0 - 199,0 metrov n.m. Drugi nasipi zemljine niso dovoljeni, razen za premostitev višinskih razlik po določilih za oblikovanje okolice objektov v tem poglavju.

FZ na gradbeni parceli je do največ 0,5, FZP pa najmanj 20%.

Preostali pomožni objekti

Oblikovni pogoji za postavitve pomožnih objektov:

- pomožni objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno usklajeni z glavnim objektom;
- medsosedska ograja: višina do 1,8 m
- varovalna ograja: namenjena fizičnemu varovanju nestanovanjskih stavb in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost, če je višina do 2,2 m,
- igriščna ograja: namenjena razmejitvi športnega igrišča od javne ali druge površine, višina žične ograje do 4,5 m, zidana ograja ni dovoljena;
- oporni in podporni zidovi: arhitekturno se oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu ter oblikovno uskladijo s kakovostno oblikovanimi objekti na gradbeni parceli. Kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov. Zidovi, ki so višji od 0,5 m, in tudi vsi vidno izpostavljeni zidovi, se ozelenijo;
- rezervoarji: če so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnice) vkopani;

- objekti in naprave za oglaševanje: dopustno jih je postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o plakatiranju in oglaševanju ter ob upoštevanju določil OPN.
- ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se ustrezno uredi (npr. asfaltira ali tlakuje) ter oblikuje tako, da je vidno čim manj izpostavljena (npr. ograjena z enostavno oblikovano ograjo);
- gostinski vrt: odprt ograjen objekt s tlakovano površino, zaščiten pred vremenskimi vplivi.

Oblikovanje okolice objektov

Za premostitev višinskih razlik je, po robu območja urejanja oziroma gradbenih parcel (predvsem na meji s stanovanjskih območjem), možno odstopanje od kote zazidalnega otoka, in sicer za namen oblikovanja travnatih brežin in teras ter gradnje opornih in podpornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo zidov. Oporni in podporni zidovi so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Eventualni zidovi z daljšim potekom (10 m ali več) se obvezno arhitekturno oblikujejo (npr. z vertikalnimi rastrskimi členitvami ipd.) ter ozelenijo z avtohtonimi plezalkami in grmovnicami. Gabioni (ograje iz kovinskih stebrov in mrež s kamnitim polnilom) niso dopustni.

Kaskadna postavitve zidov za premoščanje višinskih razlik ni dovoljena, so pa dovoljene kombinacije zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z brežinami.

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

Zasnova zelenih površin

Okrog območja urejanja je obvezen min. 3 m širok zeleni pas, ki se zasadi z avtohtono vegetacijo. V sklopu tega je vzdolž regionalne ceste kot obvezen oblikovni element predviden bodisi linijski (enoredni) drevored bodisi ali žive meje, ki predstavlja regulacijski element zelenega sistema vzdolž regionalne ceste z drevesi enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice ob območju urejanja) in senčenja površine za pešce. Za celotno potezo drevoreda se izbere ena avtohtona drevesna vrsta (npr. lipa, ostrolistni javor, beli javor, beli gaber, črni gaber).

Parkirne ploščadi se obvezno ozelenijo z zasaditvijo funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 4 PM) z višino krošnje najmanj 2,5 m, lahko tudi po robu parkirne površine, in sicer z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer. Zagotovi se 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.

Druge ozelenitve območja niso obvezne in se nanašajo na:

- zelene strehe kot možno ureditev ravnih streh za izboljšanje kakovosti zraka, biotske raznovrstnosti urbanega območja in uravnavanja odtoka vode z ozelenitvijo z nizkorastočimi rastlinami;
- možno zasaditev dodatnih posameznih dreves in/ali razpršenega organskega vzorca drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za dodatno zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev.

Priporoča se izbor avtohtonih rastlin, ki dobro prenašajo klimo, zmrzal in sušo, zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri urejanju zelenih površin se zagotovi oblikovno skladnost in povezanost z okolico, zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti, upošteva pa se tudi vplivno območje dreves ter ustrezen odmik od podzemnih infrastrukturnih vodov, pa tudi ustrezen čas sajenja. Natančen nabor rastlin za zasaditev območja skladno z njihovo funkcijo, sadilna razdalja med njimi, rastne razmere ipd. se določi v fazi projektiranja. Zasaditev območja pa naj vključuje tudi zimzeleno vegetacijo.

Mirujoči promet

Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb (1 PM na 10 PM), za kolesa, enosledna vozila in za polnjenje električnih vozil ter njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPPN, ki določa naslednje kriterije:

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

Zunanje parkirne površine z več kot 4 PM se ozeleni z zasaditvijo dreves, ob upoštevanju omejitev v varovalnih pasovih infrastrukturnih objektov in vodov. Pri tem se zagotovi dovolj rastnega prostora za drevesa v tleh ter oblikuje jasna meja med parkirnimi površinami in drevesi, da ne prihaja do poškodb dreves zaradi vozil. Zagotovi se najmanj 30% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti; pri čemer je priporočljiva čim bolj enakomerna razporeditev dreves, da se zagotovi optimalno osenčenost. Senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

9.2.4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO

9.2.4.1 Splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI

Gradnja GJI je dopustna na celotnem območju urejanja.

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

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

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

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

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

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in in koridorjih javnih cest, v slednjih pa izključno v podzemni izvedbi.

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

9.2.4.2 Prometno omrežje

Območje urejanja se prometno navezuje na obstoječo (rekonstruirano) regionalno cesto na zahodu in na občinsko javno pot na severu.

Oba cestna priključka se uredi tako, da je zagotovljena prometna varnost in preglednost, pri čemer se zagotovi ustrezne zavijalne radije, tudi za dostop dostavnim in interventnim vozilom ter vozilom za odvoz komunalnih odpadkov in vozilom zimske službe.

Znotraj območja urejanja se zgradijo interne prometne poti ter površine za manipulacijo (npr. obračanje vozil), ki morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na javni cesti ali na njih zastajale.

Predvidena je rekonstrukcija javne poti na delu, ki tangira območje urejanja. Predvidena je dograditev s pločnikom širine 1,50 m, ki poteka od pločnika ob regionalni cesti v UE B do navezave na obstoječe prometno omrežje pri stanovanjski hiši na naslovu Dvor 76 (izven območja urejanja). Ob pločniku se uredi tudi bankina.

Vzdolž regionalne ceste je v UE A predviden linijski zeleni pas v širini 3 m od zunanjega roba bankine, ki se zasadi avtohtono drevesno vrsto, bodisi v obliki drevoreda dreves ali žive meje višine do največ 1 m. Linijski zeleni pas je predviden kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž regionalne ceste z drevesi / grmovjem enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice).

Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitvi prometne signalizacije in opreme ter infrastrukturnim vodom.

9.2.4.3 Električno omrežje

Območje urejanja se priključi na obstoječe električno omrežje, in sicer na transformatorsko postajo TP Dvor Z-014 v centru naselja. V primeru večjega odjema se lahko zgradi lastno TP.

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

Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Število cevi nove EKK se uskladi v fazi projektiranja. Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozi se EKK dodatno mehansko ojača. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še še dvojček 2 x fi 50 mm.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij ter veljavni varnostni in tehnični predpisi, normativi in standardi.

9.2.4.4 Razsvetljava cestnih površin

Omrežje cestne razsvetljave se dogradi. Postavi se dodatna svetilka pri uvozu z območja urejanja na javno pot.

Razsvetljava se zgradi iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

9.2.4.5 Plinovodno omrežje

Za potrebe oskrbe območja urejanja se lahko zgradi distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov.

Pri urejanju območja se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 17/14 - EZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

9.2.4.6 Raba energije

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

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu z Zakonom o učinkoviti rabi energije (ZURE) (Uradni list RS, št. 158/20) in Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitve polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitev.

9.2.4.7 Omrežje elektronskih komunikacij

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

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

Upošteva se Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10) in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

9.2.4.8 Vodovodno omrežje

Območje urejanja se priključuje na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka ob regionalni cesti.

Na mestih tangenc z javnim omrežjem se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba oziroma dograditev hidrantnega omrežja. Na območju urejanja je predvidena postavitve enega zunanjega hidranta.

Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo - Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 74/22 ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

9.2.4.8.1 Pitna voda

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17, 61/23) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

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

9.2.4.8.2 Požarna voda

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

9.2.4.9 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija se gradi vodotesno, v ločenem sistemu ter iz kvalitetnih materialov.

Padavinska in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje regionalne ceste in njenega cestnega zemljišča.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva :

- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22, 157/22);
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2);
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 18/14);
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 71/08).

9.2.4.9.1 Odpadne komunalne vode

Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na skupno ČN (izven območja urejanja).

V primeru tehnoloških voda se le-te pred odvajanjem v kanalizacijo ustrezno očistijo.

9.2.4.9.2 Odpadne padavinske vode

Padavinske vode se prioritetno ponikajo. Padavinski kanal do najbližjega vodotoka se zgradi le, če geološka sestava tal ne omogoča ponikanja.

Onesnažene padavinske vode se pred iztokom v kanalizacijo očistijo, čiste padavinske vode pa se lahko pred tem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinski odvodnik) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in da padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

9.2.4.10 Ravnanje z odpadki

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08, 44/22 – ZVO-2), pri ravnanju s komunalnimi odpadki pa tudi določbe Odlok o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave in odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 18/14) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki. Če predpis o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih tako določa, se pri izdelavi projektne dokumentacije izdelata tudi načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščenim organizacijam,

začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov.

Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje na zemljišču z dejavnostjo.

Stojna površina zabojnikov za odpadke se asfaltira ali tlakuje (npr. z betonskimi ploščami) in ogradi z enostavno oblikovano ograjo.

9.2.5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Z območjem urejanja je na manjšem delu ob regionalni cesti tangirano vplivno območje 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). Potrebno je pridobiti kulturnovarstveno mnenje.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja 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.

9.2.6 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

9.2.6.1 Splošni pogoji

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

9.2.6.2 Varstvo okolja

9.2.6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

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

Opomba: Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19, 44/22 – ZVO-2) v 4. členu določa katere so stopnje varstva pred hrupom, in sicer:

- a) I. stopnja varstva pred hrupom obsega mirno območje na prostem, razen:
 - območja prometne infrastrukture, v širini 1000 metrov od sredine ceste ali železniške proge, in
 - območja mineralnih surovin;
- b) II. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:
 - območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene ali površine počitniških hiš,

- območje centralnih dejavnosti: površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, in
- posebno območje: površine za turizem;
- c) III. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:
 - območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja ali počitniških hiš,
 - območje centralnih dejavnosti: osrednja območja centralnih dejavnosti ali druga območja centralnih dejavnosti,
 - posebno območje: površine športnih centrov ali površine za turizem,
 - območje zelenih površin: površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, površine za vrtičkarstvo, druge urejene zelene površine ali pokopališča,
 - površine razpršene poselitve in
 - razpršeno gradnjo;
- č) IV. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:
 - območje proizvodnih dejavnosti: površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo,
 - območje prometne infrastrukture,
 - območje energetske infrastrukture,
 - območje komunikacijske infrastrukture,
 - območje okoljske infrastrukture,
 - območje vodne infrastrukture,
 - območje mineralnih surovin: vse površine,
 - območje kmetijskih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem, in
 - območje gozdnih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem.

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

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

9.2.6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18, 44/22 – ZVO-2). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21, 44/22 – ZVO-2, 30/23).

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

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

9.2.6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

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

Odpadne komunalne vode se vodijo na obstoječ kanalizacijski sistem, ki poteka ob regionalni cesti.

Čiste padavinske vode s streh se lahko pred iztokom v kanalizacijski sistem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

Onesnažene padavinske vode se pred odvajanjem v ponikovalnico, ločeno meteorno kanalizacijo ali neposredno v vodotok ustrezno mehansko očisti v usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858-1 in 858-2) ali čistilni napravi padavinske odpadne vode.

Morebitne tehnološke vode je potrebno pred iztokom v kanalizacijo očistiti do predpisane stopnje.

Pri eventualnih posegih na vodna in priobalna zemljišča se upoštevajo predpisi, ki urejajo varstvo voda.

9.2.6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

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

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

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

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

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

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

9.2.6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Postavitev in jakost svetilk se projektira v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

9.2.6.3 Varovanje naravnih virov

9.2.6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin

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

9.2.6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti

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

Ureditve brežin ima prednost pred gradnjo zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena pri večji višinski razliki) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasni gradbenih površinah.

9.2.6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal

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

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

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

9.2.6.4 Ohranjanje narave

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva narave, se pa nahaja v neposredni bližini varovanega območja reke Krke, ki predstavlja območje naravne vrednote državnega pomena (Krka, evid. št. 128, hydr., geomorf., (geomorfp), (geol), (zool)), območje Natura 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338) in ekološko pomembno območje (Krka – reka, ID 65100).

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

9.2.7.1 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

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

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN) (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami

ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

Opomba: Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN) (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 177/22) v 8. členu določa katere so naravne in katere so druge nesreče, in sicer:

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

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

Na podlagi določb Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15) zaklonišč osnovne zaščite ni potrebno graditi, ker se območje urejanja nahaja v naselju z manj kot 10 000 prebivalci.

9.2.7.2 Varstvo pred požarom

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

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

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

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (smernica SZPV 204 Požarnovarnostni odmiki med stavbami).

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

9.2.7.3 Varstvo pred potresom

Načrtovani objekti in ureditve se na podlagi karte Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal (2021) projektirajo za 0,250 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

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

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

Pri projektiranju potresnoodpornih konstrukcij se upoštevajo določbe slovenskega standarda Evrokod 8 – Projektiranje potresnoodpornih konstrukcij – 1. del: Splošna pravila, potresni vplivi in pravila za stavbe (SIST EN 1998).

9.2.8 NAČRT PARCELACIJE

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 7 (Načrt parcelacije).

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določbami poglavja 9.2.10 *Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev*.

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) bo priložena v nadaljevanju v naslednji fazi OPPN.

9.2.9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Dopušča se postopna izvedba / gradnja stavb, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev. Etape oziroma faze prostorskih ureditev so dopustne tudi za gradnjo, prestavitve in zaščite ter druge prilagoditve infrastrukturnih objektov in naprav, ki se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov.

Urejanje zelenih površin se izvaja odvisno od gradnje objektov. Načrt krajinske arhitekture se izdelava kot sestavni del projektne dokumentacije za gradnjo glavnega objekta na gradbeni parceli.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi gradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne UE posega tudi v sosednjo UE, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne UE.

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

9.2.10 DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določb in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;

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

Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

9.2.11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

9.2.11.1 Dodatne obveznosti

Investitor je poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžan sočasno izvesti tudi vse zelene površine in vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določbami v poglavju 9.2.9 *Etapnost izvedbe prostorske ureditve* in nositi s tem povezane stroške.

Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci in občino ob upoštevanju obveznosti investitorja v skladu z določili tega OPPN.

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

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

- objekti in infrastrukturni vodi ter naprave se med gradnjo ustrezno zaščitijo, po končani gradnji pa obnovijo oziroma sanirajo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- promet na obstoječih cestah in poteh med gradnjo organizirati tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- omogočiti oziroma izvajati vzdrževalna in druga dela (npr. pri urejanju infrastrukture, zelenih površin ipd.) na območju urejanja.

9.2.11.2 Organizacija gradbišča

Gradbišče se praviloma uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določb tega OPPN na podlagi veljavnih predpisov upošteva še predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

Gradbišče se zavaruje pred poplavljanjem plazljivostjo in erozijskim delovanjem voda. Osvetljuje se le, če je to nujno potrebno in z ustreznimi svetili. Na gradbišču naj se ne shranjuje obsežnejših količin izkopanega materiala, še posebej, če niso namenjene ponovni uporabi na tej lokaciji. Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine naj bodo čim manjši.

Na poplavno območje ni dovoljeno deponirati materiala in dvigovati terena.

Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se sanira in krajinsko ustrezno uredi oziroma vzpostavi prvotno stanje.

9.2.12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

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

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

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.