

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA DOBRNA 27
(DO 27) - zunanja bivalna enota CUDV Dobrna

dopolnjen osnutek

Ljubljana, oktober 2018

naloga

**Občinski podrobni prostorski načrt
za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27)
– zunanja bivalna enota CUDV Dobrna**

faza

dopolnjen osnutek

št. naloge

09-17-U

pripravljaivec prostorskega akta

**Občina Dobrna
Dobrna 19, 3204 Dobrna**

predstavnik pripravljavca

naročnik prostorskega akta

**CUDV Dobrna
Lokovina 13a, 3204 Dobrna
Darja Drobne Gačnik, v.d. direktorice**

predstavnik naročnika

izdelovalec prostorskega akta

**Studio OPPIDUM d.o.o.
Kašeljaska c. 91a, Ljubljana Polje
Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., 1525A
Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh.**

odgovorni vodja projekta

predstavnik izdelovalca

datum

oktober 2018

IZJAVA

Na osnovi 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07)

odgovorna prostorska načrtovalka **Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh.** izjavljam,

da je **Občinski podrobni prostorski načrti za del enote urejanja prostora Dobrna (DO 27) – zunanja bivalne enota CUDV** izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorna prostorska načrtovalka:

Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., 1525 A

KAZALO VSEBINE

- I. Odlok občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Dobrna (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV**

- II. Kartografski del občinskega podrobnega prostorskega načrta**
 - II.1. Izsek iz kartografskega dela OPN Dobrna m 1:1000
 - II.2. Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN m 1:500
 - II.3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji m 1:500
 - II.4.1. Zazidalna situacija – etaža 1 (355,5 m n.v.) m 1:500
 - II.4.2. Zazidalna situacija – etaža 2 (358,5 m n.v.) m 1:500
 - II.4.3. Zazidalna situacija – etaža 3 (361,5 m n.v.) m 1:500
 - II.5. Zbirnik komunalnih vodov m 1:500
 - II.6. Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami m 1:500

- III. Priloge**
 - III.1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Občine Dobrna
 - III.2. Prikaz stanja prostora (v posebni mapi)
 - III.3. Strokovne podlage (v posebni mapi)
 - III.4. Smernice
 - III.5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - III.6. Povzetek za javnost

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/71), 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZPUDPP, 106/10 – popr. – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP_A, 109-12 in 35/13 – skl. US) in 15. člena Statuta Občine Dobrna (Uradni list RS, št. 55/17) je Občinski svet Občine Dobrna na ... seji dne ... sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna (v nadaljevanju: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- rešitve in pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-------|---|-----------|
| II.1. | Izsek iz grafičnega dela OPN Dobrna | m 1:1000, |
| II.2. | Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN | m 1:500, |

II.3.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:500,
II.4.1.	Zazidalna situacija – etaža 1 (355,5 m n.v.)	m 1:500,
II.4.2.	Zazidalna situacija – etaža 2 (358,5 m n.v.)	m 1:500,
II.4.3.	Zazidalna situacija – etaža 3 (361,5 m n.v.)	m 1:500,
II.5.	Zbirnik komunalnih vodov	m 1:500,
II.6.	Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500.

3. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN Dobrna,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

4. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelala družba Studio Oppidum d.o.o., pod številko projekta 09-17-U v oktobru 2018.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

5. člen
(prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN)

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja dveh zunanjih bivalnih enot Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dobrna (v nadaljevanju CUDV Dobrna) ter vseh pripadajočih ureditev dovoznih, dostopnih in parkirnih površin, ureditev zunanjih bivalnih površin ter določi pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave in pogoji za gradnjo okoljske, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

6. člen
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega del enote urejanja Dobrna 27 (DO 27).

(2) Območje OPPN obsega parceli št. 1515/9 in 1515/10, k.o. Dobrna, ter del parcele 1515/8, k.o. Dobrna.

(3) Površina območja OPPN znaša 3.782 m².

(4) Meje območja OPPN potekajo po zahodni, severozahodni in severovzhodni meji parcele 1515/10 k.o. Dobrna, po jugovzhodnih mejah parcel 1515/9 in 1515/10 k.o. Dobrna ter po severovzhodnem robu načrtovane ceste lokalne ceste, ki bo od krožišča vodila proti pokopališču v Lokovini.

(5) Meja območja OPPN je določena v grafičnem načrtu št. II.2. »Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.a . Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

(1) Območje OPPN leži med vpadno cesto v Dobrno na jugu in pobočjem manjšega griča na severu, ter med manjšo skupino enodružinske pozidave na vzhodu ter nekdanjim območjem Novega gradu na zahodu.

(2) Prometno se območje napaja preko predvidene lokalne ceste, ki bo vodila proti pokopališču v Lokovini, in sicer takoj za odcepom od krožišča na regionalni cesti . Parkirišče je locirano ob uvozu in leži med obema prometnicama in obema objektoma. Parkirišče od prometnic ločuje zelenica z drevesno zasaditvijo.

(3) Med območjem OPPN in rekonstruirano regionalno cesto se prenovita in dogradita peš pot in drevored. Ta območje povezuje z Dobrno proti Lokovino.

(4) V vplivnem območju OPPN se nahaja dve enoti kulturne dediščine, in sicer Dobrna – Dvorec ter Lokovina – Park dvorca Dobrna. Dobrna – Dvorec je razglašen spomenik kulturne dediščine, Lokovina – Park dvorca Dobrna pa priporočilna vrtno-arhitekturna dediščina.

(5) Preko območja OPPN poteka javno vodovodno omrežje, prostozačni SN elektrovod, NN prostozačni elektroenergetski priključek in dve telekomunikacijska voda. Na jugozahodnem robu območja OPPN je kanalizacijski jašek.

III.b. Rešitve načrtovanih objektov in površin

8. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Pri umestitvi objektov v prostor se upoštevajo danosti in omejitve prostora. Objekta sta na teren postavljena vzporedno s plastnicami. S smerjo pozidave ter strukturo in oblikovanjem volumnov ustvarjata povezavo med grajenimi strukturami z različnimi prepoznavnimi značilnostmi v neposredni bližini (Novi grad, enostanovanjska gradnja, objekti šole).

(2) Objekta sta enakih dimenzij in oblik. Pritličje je delno vkopano, podolgovato in leži vzdolžno s plastnicami. Nad njim, v zgornjem nadstropju leži centralni trakt, pravokotno nanj pa sta ob strani postavljena dva trakta, ki ga na sprednji in zadnji strani presegata. Zaradi prilagajanja strmemu terenu objekta ležita na različnih višinah. Vzhodni objekt je postavljen na nivo dostopne ceste, zahodni pa za približno eno etažo višje. Pred zahodni objekt so na nivoju dostopa na območje OPPN umeščena delno nadkrita in vkopana ter odprta parkirna mesta.

(2) Dovož do objektov je urejen preko dovoza z lokalne ceste na jugo-zahodni strani parcele. Zunanje površine na nivoju dovoza so urejene kot parkirne, dostopne, večnamenske tlakovane in sprehajalne površine. Zunanje površine na zgornjih nivojih pa so urejene kot zunanje bivalne površine v obliki dveh bivalnih atrijev, peš dostopov na višje nivoje terena ter urejenih zelenih brežin. Vse nivoje med seboj povezuje široko zunanje stopnišče med objektoma. Pred višje ležečim zahodnim objektom je dostopna ploščad, pod njo pa so delno vkopani odprti parkirni prostori.

9. člen

(lega in velikost načrtovanih objektov na zemljišču)

(1) Maksimalni tlorisni gabarit objektov je omejen z gradbenimi linijami (GL). Določeni sta gradbena linija pritličja (GLp) in gradbena linija nadstropja (GLn). Gradbena linija (GL) je črta, na katero mora biti z eno stranico postavljen objekt, ki se gradi ob tej črti. Stranica objekta lahko odstopa od gradbene linije za $\pm 0,50$ m. Ravnino gradbene linije lahko presegajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi in dostavo.

(2) Tlorisni gabarit obeh objektov so v pritličju 28,0 m x največ 19,3 m. Tlorisni gabarit oboda nadstropja je 28 m x 23,4 m. Pri tem je širina volumnov, ki pritličje previsevata na strani ceste za največ 4 m, omejena na 8, 6 m. Bruto etažna površina vsakega objekta je 553 m².

(3) Objekt, ki leži na vzhodni strani območja OPPN je označen kot objekt A, objekt, ki leži na zahodni strani območja OPPN pa kot objekt B.

(4) Višina objektov je omejena na pritličje ter eno nadstropje (P+1). Objekti od kote $\pm 0,00$ ne smejo biti višji kot 10,0 m. Objekt B ima lahko tudi kletno etažo.

(5) Poleg glavnih objektov je dovoljena postavitev nadstrešnice za avtomobile pred objektom B, nadstrešnic za zunanje bivanje, kolesarnice in zbiralnice za smeti.

(4) Tlorisni gabariti so določeni v grafičnih načrtih št. II.4.1. »Zazidalna situacija – etaža 1 (355,50 m n.v.)«, II.4.2. »Zazidalna situacija – etaža 2 (358,50 m n.v.)« in II.4.3. »Zazidalna situacija – etaža 3 (361,50 m n.v.)«.

10. člen (višinske kote terena in pritličij)

(1) Kota pritličja objekta A je 355,50 m n.v., kota pritličja objekta B pa 385,50 m n.v. Zaradi specifičnih zahtev terena, lahko koti pritličja objektov od te kote odstopata za največ 0,5 m.

(2) Dovožne površine, parkirna mesta, večnamenska tlakovana površina ter dostopne površine se uredijo na kotah omejenih z višino neposredne okolice (ca 355,00 m n.v.) in koto pritličja objekta A. Nivo dostopnih in zunanjih bivalnih površin na srednjem platoju se uredijo na koti pritličja objekta B. Zunanja bivalna atrija se uredita na koti nadstropja posameznega objekta in se višinsko povežeta z okoliškim terenom.

11. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja glavnih objektov, ki je v veljavni klasifikaciji objektov opredeljena kot:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine.

(3) V območju OPPN je kot dopolnitev glavnega objekta dovoljena tudi gradnja pripadajočih pomožnih objektov, ki spadajo med enostavne ali nezahtevne objekte:

- 12420 Garažne stavbe,

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (kot npr. drvarnica, lopa, ip.)

- 12740 Nadstrešnice.

(4) V celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih gradbenih inženirskih objektov:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti,

- 22210 Lokalni distribucijski plinovodi,

- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,

- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki (samo vodohrani),

- 22231 Cevovodi za odpadno vodo,

- 22232 Čistilne naprave,

- 22241 Lokalni elektroenergetski vodi,

- 22242 Lokalna komunikacijska omrežja.

(5) V celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih drugih gradbenih inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov:

- 24110 Športna igrišča,

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 31110 Nasipi,
- 31140 Utrjene brežine,
- 32110 Ekološki otoki,
- 32120 Urbana oprema,
- 32140 Spominska obeležja,
- 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja.

III. c. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Objekta morata biti skladno oblikovana. Izbor materialov in barv mora biti usklajen in mora odražati horizontalno razdeljenost objekta na delno vkopano pritličje in nadstropje, ki je razdeljeno še na poudarjena prečna trakta in povezovalni trakt nad pritličjem.

(2) Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Fasade pritličja so oblečene v avtohton siv oziroma sivo-rjav kamen. Fasade bivalnih traktov so na zunanji strani oblečene v fasadno opeko v barvi strehe objekta, na sprednji strani pa v leseno fasadno oblogo. Fasade proti atriju na zadnji strani in balkonu so steklene z lesenimi okenskimi okvirji. Oblikovanje fasad naj upošteva kompozicijsko skladnost polnih in praznih površin. Odprtine morajo biti pravokotne, vertikalno usmerjene ter poenotene.

(3) Strehe vseh treh lamel so dvokapne, v naklonu 35° ter krite z opečno kritino v opečno rdeči barvi. Strešna okna ali frčade so dovoljene le na strešinah, obrnjenih proti notranjemu atriju.

(4) Klimatske in druge tehnične naprave na fasadah in strehah morajo biti oblikovno zastrte.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Parkirišče je oblečeno v asfalt oziroma tlakovano. Iz južne strani se senči z visokoraslim drevjem.

(2) Ob parkiriščih se uredi večnamenska površina, namenjena športnim in družabnim igram ter tudi dostavi in intervencijskim površinam. Lahko se uredi z urbano opremo – klopmi, koši za smeti, lučmi, ip. Proti cesti se lahko ogradi z zaščitno ograjo.

(3) Prostor med in pred objektoma je tlakovan in oblikovan kot javni prostor. Lahko se uredi z urbano opremo – klopmi, koši za smeti, lučmi, ip.

(4) Med regionalno cesto in gradbeno parcelo objektov se ob sprehajalni poti proti središču Dobrne uredi drevored. Drevored je opremljen s klopmi in urbano opremo.

(5) Atrija se uredita kot zunanje bivalne površine, namenjene počitku in druženju uporabnikov objektov. Delno so tlakovani in delno zatravljeni. Zasajeni so z drevjem in grmovnicami primernega merila.

(6) Vidni oporni zidovi niso dopustni. Zelene brežine in neposredna okolica objektov se krajinsko uredi. Za zasaditev je treba uporabiti avtohtone drevesne in grmovne listopadne vrste (kot npr. manjše lipe, avtohtono sadno drevje, id.).

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Prometna ureditev obsega zunanje parkirišče z dostopom in manipulativnimi površinami za dostavo in interventnimi površinami.

(2) Vse vozne površine in intervencijske površine morajo biti asfaltirane in utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

(3) Vse prometne površine morajo biti omejene z robnikom in imeti odvodnjavanje urejeno tako, da se prepreči prelivanje neprečiščene padavinske vode.

(4) Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje preko priključka na dovozno cesto k pokopališču Lokovina. Priključek je širok najmanj 5 m in dolg najmanj 10 m ter mora omogočati neovirano manipulacijo in vključevanje v promet osebnim, intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom (zavijalni radiji). Uvoz na območje se lahko vzdolž ceste k pokopališču Lokovina prestavi, pri čemer je treba upoštevati vse zahteve glede prometne varnosti pri odmiku uvoza od krožnega križišča z regionalno cesto.

(5) Za vsak objekt je treba zagotoviti najmanj 6 parkirnih mest. Zagotoviti je treba tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. V skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, namenjenih funkcionalno oviranim osebam (1 parkirno mesto / objekt).

(6) Dovoz, manipulacijske površine in parkirna mesta so lahko asfaltirana ali tlakovana. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin morajo biti upoštevani tehnični normativi, ki zagotavljajo prometno varnost ter normativi in smernice, ki veljajo za interventne poti.

(7) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. II.6. »Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

(8) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Na mestih prehodov za pešce morajo biti v ta namen urejeni nivojski prehodi.

15. člen

(splošni pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Načrtovani objekti morajo biti priključeni na predpisano obvezno gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov.

(2) Primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po skupnih površinah oziroma po površinah v javni rabi, tako da je omogočeno njihovo vzdrževanje. V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen oziroma obstoječi vodi potekajo po zemljišču nameravane gradnje, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske infrastrukture na njegovem zemljišču; upravljavec posameznega voda pa od lastnika pridobiti služnost.

(3) Trase komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur glede na veljavne smernice in normative.

(4) Gradnja komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov mora potekati usklajeno.

(5) Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih naprav ter veljavne smernice in normative.

(6) Obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(7) Pred izvedbo posegov se izvede zakoličba tras komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter preveri ustreznost odmikov od predvidenih objektov in ostalih predvidenih komunalnih vodov ter po potrebi ustrezne korekcije projektov priključkov in prestavitvev.

(8) Zemeljska dela v bližini komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov morajo potekati ročno.

(7) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. II.5. »Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«.

16. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Dobrna.
- (2) Po jugovzhodnem in južnem robu območja poteka javni vodovod PVC DN/OD 90 mm. Objektov ni dovoljeno graditi v oddaljenosti manj kot 3 m od obstoječega javnega vodovoda.
- (3) Javni vodovod je dovoljeno prestaviti v javno površino – v pločnik ali zeleni pas med pločnikom in cesto, kjer bo možno nemoteno vzdrževanje. Za prestavitev je treba izdelati projekt prestavitve javnega vodovoda ter od upravljavca vodovoda pridobiti soglasje k projektnim rešitvam. Pri izdelavi je treba upoštevati smernice za projektiranje vodovoda.
- (4) Za zagotovitev vodooskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi skupni ali dva ločena vodovodna priključka na obstoječi javni vodovod PVC DN/OD 90 mm. Pri priključitvi premera $\varnothing < 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek zunaj objekta. Pri priključkih premera $\varnothing \geq 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek ali armiranobetonski jašek v zelenici zunaj objekta. Armirano betonski jašek mora biti globine najmanj 180 cm in širine najmanj 150 cm, opremljen z lestvijo in pokrovom z zaklepom, ki mora biti opremljen z mehanizmom za enostavno odpiranje in zapiranje pokrova.
- (5) Lastna oskrba s pitno vodo ni dovoljena. Uporaba deževnice je dopustna le v ločenem internem vodovodnem sistemu za zalivanje zelenih površin, splakovanje sanitarij, ip.
- (6) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebuje veljavni Odlok o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Dobrna. Hidrantno omrežje mora biti projektirano v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št 30/91) oziroma trenutno veljavnem pravilniku ali tehničnem normativu.
- (7) Za izvedbo vodovodnega priključka mora investitor pridobiti mnenje upravljavca javnega vodovoda. Priključitev objekta na javno vodovodno omrežje izvede upravljavec vodovoda.

17. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Komunalna odpadna kanalizacija se priključuje na obstoječe omrežje javne kanalizacije aglomeracija 20513, ki je del javnega kanalizacijskega sistema ČN Dobrna 10203. Odpadne komunalne vode se spelje v javni kanal preko revizijskega jaška št. 16, ki leži na parceli št. 1515/8 k.o. Dobrna. Priključek se izvede na koti najmanj 353,25 m n.v.
- (2) Interna kanalizacija mora biti izvedena brez priključkov in brez prekinitev, ki bi lahko povzročale povratno zaplavitve objekta. Odpadne vode iz prostorov, ki so pod nivojem, ki omogoča ureditev kanalizacije do revizijskega jaška z naravnim padcem, morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko črpališča.

(3) Padavinska voda se zadržuje v podzemnem zadrževalniku na zemljišču. Padavinska voda s streh se odvaja preko peskolovov, padavinska voda s parkirnih in povoznih površin se v zadrževalnik odvaja preko cestnih požiralnikov ali kanalet in se očisti preko lovilcev olj. Prečiščena odpadna voda se ponika. Dopustno je zbiranje deževnice v zbiralniku za splakovanje stranišč, pranje, zalivanje zelenih površin, id. Višek prečiščene padavinske vode se odvaja v javno kanalizacijo. Najmanjši volumen zadrževalnika se določi tako, da se, ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo, maksimalni odtok iz območja pred gradnjo ni večji kot po izgradnji območja.

(4) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebuje veljavni Odlok o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Dobrna, veljavna Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode, veljavna Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo ter ostali veljavni predpisi in tehnične smernice, ki urejajo oskrbo s pitno vodo ter odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

(5) Za izvedbo kanalizacijskega priključka mora investitor pridobiti mnenje upravljavca javne kanalizacije.

18. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Območje OPPN se na javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe transformatorske postaje TP Dobrna Grad.

(2) Preko območja OPPN potekajo obstoječi NN podzemni elektroenergetski vodi, ki jih je treba prestaviti izven območja in jih izvesti v večcevni kanalizaciji. V večcevni kanalizaciji je treba predvideti tudi rezervne cevi za potrebe Elektro Celje d.d.

(3) Po zahodnem robu območja potekajo obstoječi SN nadzemni elektroenergetski vodi. Znotraj območja je betonski drog SN nadzemnega elektroenergetskega voda – oporišče 45. Varovalni pas SN elektroenergetskih vodov je 10 m od osi voda. Skrajni rob vseh stavb, vključno z enostavnimi in nezahtevnimi stavbami kot je npr. zbiralnica odpadkov, mora biti od SN elektroenergetskega voda odmaknjen najmanj 5 m. Tlakovane povozne in pohodne površine morajo biti od obstoječega droga SN elektroenergetskega voda odmaknjene najmanj 2 m. V 10 m varovalnem pasu SN elektroenergetskega voda niso dopustne zasaditve dreves ali grmičevja.

(4) Vsa križanja v varovalnem pasu nadzemnega SN elektroenergetskega voda je treba izvesti skladno z veljavno zakonodajo. Obstoječemu SN nadzemnemu elektroenergetskemu vodu je treba na mestu križanja povečati stopnjo električne in mehanske izolacije.

(5) V križni razpetini med betonskima drogoma – oporiščema 45 in 46, je treba zagotoviti ustrezno varnostno višino, in sicer najmanj 6,6 m med niveleto predvidene ureditve in najnižjim vodnikom SN elektroenergetskega voda pri maksimalnem povesu.

(6) Od obstoječega betonskega droga, oporišča 45, poteka v smeri proti vzhodu tudi podzemni elektroenergetski vod, ki ga je zaradi mehanske zaščite, treba vpeljati v predvideno kabelsko kanalizacijo.

(7) Pred ureditvijo elektroenergetskih vodov in priključitvijo objektov je treba na območju preurediti nizkonapetostne zbiralnice za priključitev dodatnega nizkonapetostnega kablovoda ter zamenjati obstoječi transformator v TP Dobrna Grad moči kVA 160 za transformator z močjo 250 kVA.

(8) Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati vse veljavne tipizacije distribucijskih podjetij in veljavne tehnične predpise in standarde.

(9) Pri gradnji v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba upoštevati veljavni pravilnik, ki določa omejitve gradnje, uporabo objektov in opravljanje dejavnosti v območju varovalnih pasov elektroenergetskih omrežij ter veljavno uredbo, ki določa pogoje glede elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju.

(10) Za izvedbo elektroenergetskega priključka mora investitor pridobiti mnenje upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja.

19. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN se priključuje na telekomunikacijsko omrežje (TK omrežje), ki poteka po jugovzhodni in južni strani območja.

(2) Bakrene in optične medkrajevne TK vode (TK omrežje), ki potekajo preko območja in ležijo v neposredno bližini oziroma na mestu predvidene gradnje, je pred posegi potrebno ustrezno zaščititi, položiti rezervne cevi ali prestaviti.

(3) Za zaščito in prestavitev TK omrežja ter priključitev na TK omrežje je treba izdelati projekt TK omrežja, ki mora biti usklajen z ostalimi komunalnimi in elektroenergetskimi vodi. V njem morajo biti prikazana tudi vsa križanja in približevanja z ostalimi vodi in objekti ter prikazani detajli zaščite vodov. Na projektno rešitev je treba pridobiti soglasje upravljavca TK omrežja ter jo izvesti po navodilih in pod nadzorom predstavnika upravljavca TK omrežja.

(4) Pogoje za priključitev objektov na TK omrežje (vrsta prenosnega medija, mesto navezave, id.) določi upravljavec TK omrežja v projektnih pogojih glede na potrebe in možnosti priključitve objekta.

20. člen

(javna razsvetljava)

(1) Regionalna cesta, ki poteka po meji območja, je opremljena z javno razsvetljavo.

(2) Znotraj območja OPPN ni predvidena javna razsvetjalja.

21. člen
(javne površine)

Znotraj območja OPPN ni površin, namenjenih javnemu dobru.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen
(varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Dobrna – Dvorec in vrtnoarhitekturne dediščine Lokovina – Park dvorca Dobrna.

(2) Nova pozidava mora biti v prostor umeščena tako, da se ohrani prepoznavna prostorska podoba dvorca Dobrna s parkom v prostoru in varovani elementi parka, kot je kostanjev drevored.

(3) V vplivnem območju OPPN je drevored ob dovozni cesti k dvorcu Dobrna, ki se varuje kot kulturna dediščina. Drevored leži v območju načrtovanega križnega križišča in priključkov nanj. Izvesti je treba vse ukrepe, da se zavaruje neposredno rastišče dreves (premer krošnje obsega 15 m) pred poškodovanjem ali uničenjem med gradnjo ali po njej.

(4) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo ohrani in zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine. Ta po potrebi opravi predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda.

(5) K nameravani gradnji je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno mnenje.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

23. člen
(varstvo narave)

(1) Območje OPPN se ne varuje kot naravna vrednota.

(2) Območje OPPN spada v ekološko pomembno območje Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri.

(3) Pri projektiranju objektov, cest in drugih ureditev ter času gradnje le-teh je treba upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

24. člen (varstvo voda)

(1) Območje OPPN ne leži v posebnem območju varovanja vodnih virov in se ne nahaja neposredno ob vodnem telesu vodotoka.

(2) Upoštevati je treba splošne ukrepe za varstvo vodnih virov. Rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode ter veljavno uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Kanalizacijski sistemi morajo biti izvedeni vodotesno. Padavinske vode s povoznih površin morajo biti od ostalih površin ločene z robnikom in se morajo, preko ustrezno dimenzioniranega in redno vzdrževanega cestnega požiralnika in lovilca olj, odvajati v podzemno zbiralnico, kjer ponika. Višek prečiščenih odpadnih vod se odvaja v mešano kanalizacijsko omrežje.

(3) Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda.

(4) K nameravani gradnji je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in mnenje pristojnega organa.

25. člen (varstvo zraka)

(1) Objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Upoštevati je treba vse veljavne predpise glede varovanja zraka.

(2) V stavbah se mora čim večji del moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, zagotavljati z obnovljivimi viri energije. Upoštevati je treba zakonodajo, ki določa učinkovito rabo energije v stavbah.

26. člen (varstvo pred hrupom)

Območje je varovano s III. stopnjo varstva pred hrupom. Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju za to stopnjo omejene z 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

27. člen
(osončenje)

Zagotoviti je treba naravno osvetlitev delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi.

28. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v za to namenjene zabojnike. Vse odpadke je treba oddajati skladno z veljavnim odlokom, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

(2) Enotno zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno ob uvozu na območje OPPN. Urejeno je na utrjeni površini dimenzij najmanj 2,7 m x 3,7 m, na ločeno od vozniških površin in v oddaljenosti najmanj 5 m od obstoječega SN elektroenergetskega voda. Oblikovano mora biti zakrito in nevpadljivo ter izvedeno v naravnih materialih. Odgovarjati mora funkcionalnim, higiensko – tehničnim in požarno varstvenim zahtevam. Urejeno mora biti za zbiranje ločenih frakcij odpadkov. Tla morajo biti primerno utrjena, odporna na udarce in obrabo ter takšna, da preprečijo zdrs zabojnika. Širina dostopa mora biti za 0,5 m širša od širine najširšega nameščenega zabojnika, če so vgrajena vrata pa morajo biti ta 0,3 m širša. Dostop do zbirno-odjemnega mesta je lahko v klančini z vzdolžnim naklonom do največ 4%.

(3) Če se zbirno mesto uredi zaprto v objektu, mora imeti električno osvetljavo, biti ustrezno prezračevano, imeti ustrezno utrjena tla z ustreznim naklonom in odvodnjavanjem. V prostoru ne sme biti priključkov na plin ali plinskih števecv.

(3) Do odjemnega mesta je treba zagotoviti pot za vozilo za odvoz odpadkov v minimalni širini 3 m.

(3) V času pripravljanih del in gradnje objektov je treba gradbene in komunalne odpadke zbirati ločeno na samem izvoru povzročitelja ter jih odlagati v temu namenjene zabojnike. Zbirno mesto mora biti urejeno v skladu s prepisi, dobro prometno dostopno in zunaj prometnih površin.

29. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Pri načrtovanju razsvetljave dostopne ceste, parkirišča in osvetljevanja objektov je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste ter zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja. Razsvetljava mora biti zasnovana tako, da svetila ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico ter da v času, ki je predviden za počitek, ostane prižganih minimalno število luči.

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

30. člen

(varstvo zaradi plazov in erozije)

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot potencialno ogroženo zaradi nevarnosti plazov ali erozije.

(2) Pri gradnji je treba upoštevati vse ukrepe za preprečitev negativnih vplivov na ožje in širše območje gradnje. Gradbeno jamo je treba izvesti v naklonu 2:3. Vsa zemeljska dela je treba izvesti v suhem obdobju in v najkrajšem možnem času. V primeru močnega in daljšega deževja pa je treba izvesti vse ukrepe za odtok vod in močenje preperine in hribine (npr. pokritje s folijo), izvesti ustrezno čiščenje in sušenje gradbene jame pred posegi.

(3) Vse zemeljska dela, ki se bodo izvajala pri gradnji objekta, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom in po navodilih geomehanika.

(4) Vse novo izdelane brežine je treba po gradnji zatraviti in zasaditi z grmovnicami, da se prepreči morebitno drsenja terena.

(5) Vsa podtalna voda za objekti mora biti ustrezno drenirana.

(6) Vse meteorne in drenažne vode je treba po pobočju in iz objektov kontrolirano zbirati in odvajati v podzemno zbiralnico pod tlakovanimi površinami na nivoju dostopne ceste, kjer ponikajo, višek pa se odvaja v javno mešano kanalizacijsko omrežje.

31. člen

(potresna ogroženost)

Način gradnje je treba prilagoditi projektne pospešku tal, ki je skladno s podatki Agencije RS za okolje znaša 0,125 g. Za nadaljnje projektiranje se uporablja aktualen podatek iz karte projektne pospeška tal in Evrokod 8.

32. člen

(varstvo pred požari)

(1) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba v okviru študije požarne varnosti, poleg pogojev za varen umik ljudi in premoženja, ustrezne protipožarne ločitve in odpornosti gradbenih materialov na ogenj, določiti potrebne vire požarne vode in v skladu s tem načrtovati ustrezno interno hidrantno omrežje, ki se priključi na vodomerni jašek.

(2) Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po dovozni cesti parkirišča. Dimenzioniran mora biti na osni pritisk 10 ton. Naklon, širina in radij morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090 oziroma veljavnimi standardi in normativi.

(3) Površine za postavitve so predvidene na tlakovani površini med objektoma. V skladu s študijo požarne varnosti se lahko predvidijo dodatne površine za postavitve.

(4) Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je treba zunanjo hidrantno mrežo razširiti. Predviden je nov podzemni hidrant, ki je prikazan na karti II.6. »Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

33. člen
(varstvo pred poplavami)

(1) Glede na opozorilno karto ARSO se območje OPPN ne nahaja v območju poplav.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen
(etapnost izvedbe)

(1) Izvedba prostorskih ureditev bo razdeljena na 2 neodvisni etapi :

- PE1 / objekt A z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem,
- PE2 / objekt B z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem.

(2) Hkrati z izvedbo posamezne etape je treba zgraditi tudi vse kar je potrebno za funkcioniranje posamezne etape.

(2) Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po fazah, je potrebno območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celostno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je potrebno urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

35. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna odstopanja od tlorisnih višinskih gabaritov so navedena v 8. členu tega odloka, pri čemer se objekti parcelnim mejam ne smejo približati na manj kot 4 m in morajo biti upoštevani pogoji glede odmikov od SN elektroenergetskega voda,. Dopustna odstopanja od višinske regulacije terena so navedena v 9. členu tega odloka.

(2) Dopustne so spremembe lokacije uvoza, tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN. Drugačne rešitve ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer.

IX. KONČNE DOLOČBE

36. člen

(usmeritve za določitev meril po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve je dopustno:

- vzdrževalna dela objekta in rekonstrukcije,
- nadomestne gradnje v enakem gabaritu, pod pogoji ki jih glede oblikovanja določata 11. in 12. člen tega odloka,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti kot jih določa 10. člen tega odloka,
- odstranitve objektov in naprav,
- gradnja in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov in naprav, ki so določeni 10. členu tega odloka vključno s komunalnimi in elektroenergetskimi vodi in napravami in prometnimi površinami,

37. člen

(vpogled)

(1) Ta odlok je stalno na vpogled javnosti na:

- sedežu Občine Dobrna,
- Upravni enoti Celje.

(2) Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled na Občini Dobrna.

38. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

II. KARTOGRAFSKI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

II.1.	Izsek iz kartografskega dela OPN Dobrna	m 1:1000
II.2.	Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN	m 1:500
II.3.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:500
II.4.1.	Zazidalna situacija – etaža 1 (355,5 m n.v.)	m 1:500
II.4.2.	Zazidalna situacija – etaža 2 (358,5 m n.v.)	m 1:500
II.4.3.	Zazidalna situacija – etaža 3 (361,5 m n.v.)	m 1:500
II.5.	Zbirnik komunalnih vodov	m 1:500
II.6.	Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500

III.1. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE DOBRNA

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrna (Ur. list RS, št. 11/12) območje urejanja OPPN za enoto urejanja Dobrna 27 (DO 27) opredeljuje kot območje osnovne namenske rabe C - centralne dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju in kot območje podrobne namenske rabe **CU - osrednja območja centralnih dejavnosti**, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

Za območje je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta OPPN.

Strokovnih rešitev ni obvezno pridobiti z natečajem.

Dopustna izraba

Faktor izrabe parcele namenjene gradnji je omejen s 3,5, faktor zazidanosti parcele pa 0,9.

Pretežne vrste objektov

Dopustna je gradnja naslednjih vrst objektov: enostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, gostinske stavbe, upravne in pisarniške stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij, stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe, gradbeni inženirski objekti in drugi objekti, ki niso v nasprotju s podrobnejšo namensko rabo EUP.

Dovoljena je postavitve vseh nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih določa uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost in ki služijo funkciji obstoječega objekta.

Odmiki

Predpisan odmik od parcelne meje je najmanj 4 m. Manj je lahko le, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča in so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarno-varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter je možno vzdrževanje. Odmik objektov od roba ceste mora biti skladen s pogoji soglasodajalcev.

Tlorisni in višinski gabariti

Prostornine stavb in tlorisna površina se prilagajajo funkciji objekta. Etažnost je omejena s K+P+1+M, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne sme presegati višine 0,00 m oziroma s K+P+M, če je klet delno vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 0,80 m.

Izvedba kleti je dovoljena le pogojno, in sicer na podlagi predhodno pridobljenega geološkega mnenja, ki njeno izvedbo dovoljuje. Zaželeno je ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, in sicer podolžnih tlorisov stavb.

Pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja

Slemena morajo biti vzporedna s plastnicami. Drugačna usmerjenost slemen je možna izjemoma, v kolikor je tako usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gruče stavb. Sleme je vzporedno z daljšo stranico.

Za vse EUP je pomembna revitalizacija jedra. Poleg strukturne revitalizacije ter prenove objektov je potrebno tem EUP vrniti nekdanjo mentalno veljavo. Treba se je posvetiti ambientalni sanaciji ter kvalitativni izboljšavi odprtih prostorov.

Okoli objektov so obvezne zasaditve in ozelenitve. Varujejo se vedute na spomenike, ki so zavarovani kot kulturna dediščina.

Z novimi posegi se nadaljuje morfologija trške zgoščene prostostoječe gradnje.

Urbana oprema mora biti enotno oblikovana.

Površine za mirujoči promet naj bodo ozelenjene.

Gradbeni inženirski objekti naj bodo pretežno vkopani.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov mora biti oblikovno in funkcionalno usklajena z osnovnim obstoječim objektom. Nezahtevni objekti, kot so drvarnice, garaže, ute, enoetažne pritlične lope in drugi podobni objekti, morajo biti leseni ali izdelani v montažni izvedbi iz lahkih materialov. Nezahtevni in enostavni objekti, ki so ograje, naj bodo načeloma žive meje oziroma lahke ograje, le v primeru protihrupnih zaščit masivne in po možnosti ozelenjene. Enostavni objekti, kot so nadstreški in enoetažni pritlični objekti ter drugi podobni objekti morajo biti leseni ali izdelani v montažni izvedbi iz lahkih materialov. Začasni objekti morajo biti izdelani v montažni izvedbi iz lahkih materialov in postavljeni na vedutno neizpostavljenih mestih tako, da ne bosta ovirana promet in funkcionalna raba območja. Spominska obeležja s postavitvijo dopolnjujejo javni prostor in ne ovirajo prometa, na stavbah pa morajo biti postavljena tako, da ne slabšajo bivalnih pogojev in varnosti objekta.

Urbano opremo je dovoljeno postavljati v skladu s splošnimi načeli varnosti uporabnikov. Oglaševanje za lastne potrebe je dovoljeno na poslovnih objektih in na parcelah, namenjenih gradnji teh poslovnih objektov, lahko pa tudi izven območja teh parcel in sicer na podlagi soglasja občinske uprave Občine Dobrna.

Oblikovanje fasad

Vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čim bolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico. Vse fasade naj bodo bele ali v pastelnih barvah, živih barv ni dovoljeno uporabljati. Zaželeno je uporaba lesa za stavbno pohištvo. Stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe naj bodo zidane. Zaželeno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, kot so zunanja stopnišča in leseni hodniki, fasadne členitve, portali, somernost (navidezna simetrija) fasad, enakomerna ritmična razmerja med fasadnimi odprtinami in podobno. Okenske odprtine stanovanjskih stavb morajo biti pravokotne oblike, pri čemer je vertikalna stranica najdaljša. Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni.

Strehe

Strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, nakloni strešin od 35 do 45°, možni so čopi, osvetljevanje mansarde je možno s frčadami, drugi arhitekturni elementi streh niso dovoljeni. Ravne strehe (z naklonom do 4°) so dovoljene zgolj izjemoma pri objektih velikih tlorisnih dimenzij. Napušči morajo biti minimalni. Kritina pretežno opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki), pretežno v naravni opečnati (rdeči) barvi.

Ureditev okolice objektov

Višinske razlike naj se premoščajo z nakloni zemljine. V kolikor pri zemeljskih posegih planiranja terena ni mogoče izvajati z brežinami, ali to zahtevajo pogoji geološkega mnenja se lahko izvedejo oporni zidovi. Gradnja opornih zidov (škarp) je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin; kolikor oporni zid presega višino 1,00 m, ga je treba izvesti kaskadno; oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in načeloma ozelenjeni. Okoli objektov so obvezne zasaditve z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

Parcele namenjene gradnji

Velikosti parcel, namenjenih gradnji stavb, se prilagajajo funkciji objekta.

Gospodarska javna infrastruktura

Obvezna je priključitev objektov na javni vodovod, na fekalno in meteorno kanalizacijo, na javno cesto in na električno omrežje.

Druge zahteve

Obvezna priloga OPPN je geološko mnenje.

Varovanje kulturne dediščine

Pri pripravi OPPN kot nosilec urejanja prostora aktivno sodeluje Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Celje.

III.2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

V posebni mapi, ki jo hrani Občina Dobrna.

III.4. SMERNICE

	<i>Nosilec urejanja prostora</i>	<i>datum prejema smernic</i>	<i>datum prejema mnenj</i>
1.	Občina Dobrna	12.2.2018	
2.	Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo	5.3.2018	
3.	RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet	29.1.2018	
4.	DRSI	(29.1.2018)	
5.	Zavod za gozdove	/	
6.	Elektro Celje d.d.	23.4.2018	
7.	Simbio d.o.o.	29.1.2018	
8.	Vodovod-Kanalizacija Celje javno podjetje d.o.o	5.4.2018	
9.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje	22.3.2018	
10.	Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	23.1.2018	
11.	Telekom Slovenije, d.d., PE Celje	12.2.2018	
12.	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor	21.2.2018	

III.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna

III.5.1 UVOD

Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna (v nadaljevanju: OPPN Dobrna 27 - del) obsega del enote urejanja prostora DO 27, ki je določena z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrna (Uradni list RS, št. 11/12) (v nadaljevanju OPN Dobrna).

Območje OPPN Dobrna 27 - del se nahaja jugozahodno od centra naselja Dobrna, ob glavni cesti, ki pripelje iz smeri Pristova /Arja vas. Predstavlja nepozidan prostor med stanovanjsko gradnjo na robu naselja Dobrna ter sklopom objektov Novega gradu.

S sprejemom OPPN bo omogočena izgradnja dveh zunanjih bivalnih enot CUDV Dobrna s pripadajočimi zunanjimi površinami in ureditvami. Gradnja objektov je predvidena v dveh fazah.

V okviru gradbene parcele je treba zagotoviti tudi zunanji prostor za igro, sprostitvev in druženje ter skupaj najmanj 12 parkirnih mest.

Prometno se območje priključuje na rekonstruirano prometno omrežje, ki obsega rekonstruirano regionalno cesto s novim krožiščem ter novo lokalno cesto proti Novemu gradu. Ureditev se priključuje direktno na novo lokalno cesto in preko krožišča na regionalno cesto Celje – Dobrna.

III.5.2 STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN

V sklopu priprave OPPN je bila izdelan Geološko geomehanski elaborat Zunanja bivalna enota CUDV Dobrna. Izdelalo ga je podjetje Geomet d.o.o., v maju 2017.

Izdelana je bila Idejna zasnova Zunanja bivalna enota CUDV Dobrna, ki jo je izdelal Evro tehnik d.o.o., v september 2018.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka je bil upoštevan projekt Ureditev krožnega križišča na regionalni cesti R2-429/1154 pri naselju Dobrna, ki ga je izdelal GHC-projekt d.o.o., januarja 2016.

III.5.3 URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

Opredelitev širšega in ožjega območja

Dobrna je staro zdraviliško naselje, kjer se prepletajo objekti malega, srednjega in velikega merila.

Obravnavano zemljišče se nahaja ob vstopu v naselje iz smeri Pristova /Arja vas in leži na južnem pobočju manjšega griča, ki zaznamuje vhod v naselje. Zahodno od zemljišča je naselbina Novi grad, ki jo sestavljajo objekti dvorca Novi grad in pripadajočih starih gospodarskih poslopij. Vzhodno od zemljišča je na isti strani ceste nekaj manjših enostanovanjskih hiš, na nasprotni strani pa osnovna šola, in načrtovan atletski stadion. Proti vzhodu je ob cesti staro jedro Dobrne, ki se razrašča gručasto od cerkve na pobočju griča.

V naselju ni enotne prevladujoče ortogonalne mreže. Objekti se v večji meri prilagajajo naravnim in prostorskim geometrijam. Jedro je gručasto, umestitev zdraviliških objektov v severozahodnem delu naselja sledi naravnim danostim, enako tudi pripadajoči objekti dvorca Novi grad, pri nekaterih manjših skupinah enostanovanjskih objektov pa je prepoznavna enotna geometrija postavitve objektov, kot je to pri skupini stanovanjskih objektov severovzhodno od lokacije predvidene novogradnje.

V bližini ni površinskih vodotokov.

Območje OPPN

Območje OPPN obsega parceli št. 1515/9 in 1515/10, k.o. Dobrna ter del parcele 1515/8, k.o. Dobrna.

Meje območja OPPN potekajo po zahodni, severo-zahodni in severo-vzhodni meji parcele 1515/10 k.o. Dobrna, po jugovzhodnih mejah parcel 1515/9 in 1515/10 k.o. Dobrna ter po severo-vzhodnem robu načrtovane ceste lokalne ceste, ki bo od krožišča vodila proti pokopališču na Lokovini.

Programska zasnova

Predvidena je gradnja dveh zunanjih bivalnih enot CUDV Dobrna s pripadajočimi zunanjimi površinami in ureditvami.

Zunanja bivalna enota je namenjena varovancem, ki lahko živijo dokaj samostojno življenje v skupnosti in v delovnem času tudi hodijo na delo v osnovno enoto CUDV Dobrna ali na druge lokacije.

Vsaka zunanja bivalna enota bo namenjena do 16 varovancem, ki bodo bivali v 8 enoposteljnih sobah, 3 dvoposteljnih sobah in 1 apartmaju za 2 osebi, namenjenemu paru. Poleg tega se v okviru zunanje bivalne enote zagotovijo tudi potrebni skupni prostori: garderoba, jedilnica, shrambe, dnevni prostor, pralnica, soba za zaposlene, priročna ambulanta, sanitarije za goste, tehnični prostori. Dodatno je predviden tudi večnamenski prostor, kjer se lahko organizira rekreacija za varovance, razne dogodke namenjene le uporabnikom objekta ali pa tudi druženju z zunanjimi obiskovalci.

Zazidalna zasnova

Novogradnji se umeščata v prostor, ki ga zaznamujejo tri strukture – Novi grad s pripadajočimi objekti, manjša enodružinska gradnja ter objekti šoli. Te morfološke strukture so različnih meril in oblik ter vpete vsaka v svojo strukturno mrežo. Objekti Novega gradu se prilagajajo terenu, enostanovanjska gradnja na pobočju griča sledi enotni ortogonalni mreži, objekti šole pa sledijo geometriji komunikacijske mreže in večjih stanovanjskih objektov za šolo.

Pri umestitvi objektov v prostor so upoštevani vsi naštetni elementi prostora – prehod med strukturnimi mrežami, nekoliko večji in oblikovno razdrobljeni volumni objektov.

Dva samostojna objekta se umeščata vzporedno s plastnicami, s čimer so upoštevane naravne danosti in omejitve prostora.

Delno vkopan trakt pritličja leži vzdolžno s plastnicami. Nad njim v zgornjem nadstropju leži centralni trakt, kjer so skupne površine objekta, pravokotno nanj pa sta ob strani postavljena dva trakta, ki ga na sprednji in zadnji strani presegata. S tem se objekt oblikovno približa tudi sosednjim objektom malega merila (enostanovanjska gradnja).

Zaradi pogojev terena ležita objekta na dveh različnih višinah. Vzhodni objekt je postavljen le malo nad nivo dostopne ceste s pritličjem na koti 355,50 m n.v., zahodni pa za približno eno etažo višje, s pritličjem na koti 358,50 m n.v. Pod pritličjem zahodnega objekta so delno nadkrita in delno vkopana parkirna mesta. Zunanji dostop do višje ležečega zahodnega objekta je predviden po stopnišču med objektoma, možen pa je tudi preko vkopanega jedra za parkirnimi mesti.

Dostop do objektov je urejen preko dovoza z lokalne ceste proti Novemu Gradu na jugo-zahodni strani parcele. Parkirna mesta so locirana ob vstopu na parcelo.

Zunanje površine so na nivoju dostopne ceste urejene kot parkirne, dostopne, večnamenske in sprehajalne površine. Na zgornjih nivojih pa kot zunanje bivalne v obliki dveh bivalnih atrijev ter kot urejene zelene brežine.

Vse nivoje med seboj povezuje široko zunanje stopnišče med objektoma.

Oblikovanje objektov

Objekta morata biti skladno oblikovana.

Fasade polvkopanega pritličja so oblečene v avtohton kamen sive barve, kot so oporni zidovi v naselju Dobrna. Fasade pravokotno nanj postavljenih bivalnih traktov so na zunanji strani oblečene v fasadno opeko v barvi in materialu strehe. Čelne fasade so ometane v svetli barvi ali lesene v naravnem odtenku. Umaknjene in skrite fasade prečnih traktov proti atriju in balkonu so večinoma steklene in delno ometane v svetli barvi. Okna so pravokotna z daljšo vertikalno stranico. Okenski okvirji so leseni. Senčenje je predvideno z velikoformatnimi žaluzijami.

Predvideno je široko zunanje stopnišče med objektoma, ki je prav tako pogost motiv v Dobrni. Objekta sta osno somerna. Okenske odprtine stranskih fasad se nizajo v ritmičen zaporedju.

Strehe vseh lamel so dvokapne, opečne v rdeči barvi, z naklonom 35°.

Kapacitete objektov

BEP vsakega objekta je 800 m². Od tega je BEP nadstropja 550 m².

Urbanistični parametri območja

Faktor zazidanosti območja je 0.29, faktor izrabe je 0.42.

Ohrani se 1887 m² zelenih površin, kar je 49 % zemljišča, namenjenega gradnji.

III.5.4 KRAJINSKO ARHITEKTURNA ZASNOVA

Od Dvorca Dobrna v smeri proti centru Dobrne je urejen kostanjev drevored. Ta parkovna poteza se ohrani in poudari z novimi kostanjevimi drevesi, klopmi in drugo urbano opremo.

Površine pred objekti se tlakujejo in opremijo z urbano opremo. Ploščad med objektoma se uredi tako, da je lahko namenjena tudi športnim dejavnostim. Med tlakovanimi površinami in hodnikom za pešce ob regionalni cesti se uredijo zelene površine, zasajene z drevjem in grmovnicami.

Teren okoli objektov se uredi kot brežine, se jih zazeleni in zasadi z grmovnicami.

Notranja atrija se uredita kot mirne zunanje bivalne površine. Zasadita, tlakujeta, opremita z klopmi, lučmi, ip.

III.5.5 PROMETNO TEHNIČNA UREDITEV

Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje preko priključka na dovozno cesto k pokopališču Lokovina. Priključek je širok 5 m in dolg najmanj 10 m ter mora omogočati neovirano manipulacijo in vključevanje v promet osebnim, intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom (zavijalni radiji). Preko te ceste se preko krožnega križišča ob območju OPPN priključuje na regionalno cesto II. reda Celje – Dobrna.

Vozna površina mora omogočati neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin se upoštevajo veljavni tehnični normativi in smernice.

Za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, v skladu s potrebami naročnika in sicer 6 parkirnih mest na bivalno enoto. Ob upoštevanju širine vozne površine 6 m ter parkirnih mest dimenzij 5 x 2,7 m, je na parkirišču možno urediti 12 parkirnih mest. Širina vozne površine in dimenzije parkirnih mest lahko od tega odstopajo, pri čemer mora biti zagotovljena prometna varnost in upoštevanje normativov glede interventnih poti. Zagotoviti je treba tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila.

V skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, namenjenih funkcionalno oviranim osebam. Ta se lahko zagotovijo tudi ob drugi tlakovani površini, če je ta na istem nivoju kot parkirna mesta.

IV. KOMUNALNO, ENERGETSKO IN TELEKOMUNIKACIJSKO UREJANJE

Načrtovani objekti se priključujejo na predpisano obvezno gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov.

Vodovodno omrežje

Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Dobrna, ki poteka po južnem robu območja OPPN.

Javni vodovod se po potrebi prestavi v javno površino – pločnik ali zeleni pas med pločnikom in cesto.

Za zagotovitev vodooskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi skupni ali dva ločena vodovodna priključka na obstoječi javni vodovod PVC DN/OD 90 mm. Pri priključitvi premera $\varnothing < 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek zunaj objekta. Pri priključkih premera $\varnothing \geq 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek ali armiranobetonski jašek v zelenici zunaj objekta. Armirano betonski jašek mora biti globine najmanj 180 cm in širine najmanj 150 cm, opremljen z lestvijo in pokrovom z zaklepom, ki mora biti opremljen z mehanizmom za enostavno odpiranje in zapiranje pokrova.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna kanalizacija se priključuje na obstoječe omrežje javne kanalizacije, aglomeracija 20513, ki je del javnega kanalizacijskega sistema ČN Dobrna 10203. Odpadne komunalne vode se speljejo v javni kanal preko revizijskega jaška št. 16, ki leži na parceli št. 1515/8 k.o. Dobrna. Priključek se izvede na koti najmanj 353,25 m n.v.

V okviru komunalnega opremljanja se zgradi mešan sistem kanalizacijskega omrežja.

Pri izvedbi interne kanalizacije je treba uporabiti rešitve, ki preprečujejo povratno zaplavitve objekta. Odpadne vode iz prostorov, ki so pod nivojem, ki omogoča ureditev kanalizacije z naravnim padcem, morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko črpališča.

Padavinska voda se zadržuje v podzemnem zadrževalniku na zemljišču, kjer se ponika. Lahko se zbira v zbiralniku in uporablja za splakovanje stranišč, pranje, zalivanje zelenih površin, id. Višek prečiščene padavinske vode se odvaja v javno kanalizacijo. Najmanjši volumen zadrževalnika se določi tako, da se, ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo, maksimalni odtok iz območja pred gradnjo ni večji kot po izgradnji območja.

Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se na javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe transformatorske postaje TP Dobrna Grad. Predvideva se zamenjava obstoječega transformatorja s transformatorjem moči 250 kVA.

V območju OPPN potekajo obstoječi NN podzemni elektroenergetski vodi, ki jih je treba prestaviti izven območja in jih izvesti v večcevni kanalizaciji, kjer se predvidijo tudi rezervne cevi za potrebe upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Po zahodnem robu območja potekajo tudi obstoječi SN nadzemni elektroenergetski vodi. Varovalni pas SN elektroenergetskih vodov je 10 m od osi voda. Skrajni rob vseh stavb mora biti od SN elektroenergetskega voda odmaknjen najmanj 5 m. Tlakovane vozne in pohodne površine morajo biti od obstoječega droga SN elektroenergetskega voda odmaknjene najmanj 2 m. V 10 m varovalnem pasu SN elektroenergetskega voda niso dopustne zasaditve dreves ali grmičevja.

Vse križanja v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov se izvedejo skladno z veljavno zakonodajo.

Za priključitev načrtovanih objektov na elektroenergetsko omrežje je predvidena izgradnja nizkonapetostnega priključka v PVC cevi. Meritve električne energije se predvidijo na stalno dostopnem mestu v prostostoječi omarici oziroma v ustrezni omarici na fasadi objekta.

Telekomunikacijsko omrežje

Preko jugovzhodnega in južnega roba območja poteka telekomunikacijsko omrežje, ki ga je pred posegi treba ustrezno zaščititi ali prestaviti. Prestavitev se izvede na podlagi projektne rešitve, h kateri je treba pridobiti soglasje upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

Objekti se priključujejo na TK omrežje znotraj območja OPPN.

Javna razsvetljava

Z javno razsvetljava je opremljena regionalna cesta, ki poteka po meji območja. Površine znotraj območja OPPN se ne bodo razsvetljevale z javno razsvetljava.

Javne površine

Znotraj območja OPPN ni površin, namenjenih javnemu dobru.

V. VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH DOBRIN

Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Dobrna – Dvorec in vrtno-arhitekturne dediščine Lokovina – Park dvorca Dobrna. Neposredno ob območju OPPN je drevored ob dovozni cesti k dvorcu Dobrna, ki se varuje kot kulturna dediščina. Nova pozidava se v prostor umešča tako, da se ohrani prepoznavna prostorska podoba dvorca Dobrna s parkom v prostoru in varovani elementi parka, kot je kostanjev drevored.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi obvezujoč splošni arheološki varstveni režim.

VI. VARSTVO NARAVE

Območje OPPN se ne varuje kot naravna vrednota. Spada v ekološko pomembno območje Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri.

Veljajo splošna določila za varovane narave. Pri projektiranju objektov, cest in drugih ureditev ter času gradnje le-teh je treba upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

Varstvo voda

Območje OPPN ne leži v vodovarstvenem območju vodnih virov in se ne nahaja neposredno ob vodnem telesu vodotoka. Upoštevati je treba splošne ukrepe za varstvo vodnih virov. Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se omogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Varstvo zraka

Objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Upoštevati je treba vse veljavne predpise glede varovanja zraka.

Čim večji del moči za gretje, prezračevanje in hlajenje prostorov ter pripravo tople pitne vode je treba zagotoviti z obnovljivimi viri energije.

Varstvo pred hrupom

Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določene za III. stopnjo varstva pred hrupom, in sicer 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Osončenje

Zagotoviti je treba naravno osvetlitev delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi.

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke in gradbene odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja, ter jih odlagati v zato namenjene zabojnike.

Predvideno je enotno zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno ob uvozu na območje, ki mora biti locirano najmanj 5 m od obstoječega SN elektroenergetskega voda. Urejeno mora biti skladno veljavnim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini, dobro prometno dostopno ter zunaj prometnih površin. Urejeni morata biti zakrito in nevpadljivo ter izvedeni v naravnih materialih.

Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri načrtovanju razsvetljave ceste in parkirišča je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste in ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

Varstvo zaradi plazov in erozije

Območje OPPN je potencialno ogroženo zaradi nevarnosti plazov ali erozije.

Izvedene so bile hidro-geološke raziskave in izdelano poročilo, ki ne ugotavlja erozijskih žarišč na območju. Pri gradnji je treba upoštevati vse ukrepe za preprečitev negativnih vplivov na ožje in širše območje gradnje. Gradbeno jamo je treba izvesti v naklonu 2:3. Vsa zemeljska dela je treba izvesti v suhem obdobju in v najkrajšem možnem času. V primeru močnega in daljšega deževja pa je treba izvesti vse ukrepe za odtok vod in močenje preperine in hribine (npr. pokritje s folijo), izvesti ustrezno čiščenje in sušenje gradbene jame pred posegi.

Vse zemeljska dela, ki se bodo izvajala pri gradnji objekta, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom in po navodilih geomehanika.

Vse novo izdelane brezine je treba po gradnji zatraviti in zasaditi z grmovnicami, da se prepreči morebitno drsenja terena.

Podtalna voda za objekti mora biti ustrezno drenirana, meteorne in drenažne vode pa je treba po pobočju in iz objektov kontrolirano zbirati in odvajati v podzemno zbiralnico pod tlakovanimi površinami na nivoju dostopne ceste, kjer se ponikajo.

Potresna ogroženost

Območje OPPN je opredeljeno s pospeškom tal (g) 0,125 s povratno dobo 475 let.

Varstvo pred požari

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po dovozni cesti parkirišča. Površine za postavitve so predvidene na tlakovani površini med objektoma.

Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je treba zunanjo hidrantno mrežo razširiti. Predviden je nov podzemni hidrant v zelenici med cesto in tlakovano površino med objektoma.

Varstvo pred poplavami

Glede na opozorilno karto ARSO se območje OPPN ne nahaja v območju poplav.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE

Izvedba prostorskih ureditev bo razdeljena na 2 neodvisni etapi :

- PE1 / objekt A z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem,
- PE2 / objekt B z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem.

Hkrati z izvedbo posamezne etape je treba zgraditi tudi vse, kar je potrebno za funkcioniranje posamezne etape in urediti celotno območje OPPN tako, da ni neurejenih in degradiranih delov območja.

III.5. POVZETEK ZA JAVNOST

5.1 Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ki v 115. in 119. členu določa, da občina podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrna (Uradni list RS, št. 11/12);
- Statuta Občine Dobrna (Uradni list RS, št. 55/17), ki v 15. členu določa, da občinski svet sprejema sprejema prostorske načrte in druge načrte razvoja občine;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna (Uradni list RS, št. 40/17).

5.2. Ocena stanja in razlogi za pripravo prostorskega akta

Območje Dobrna 27 (DO27) je z OPN Dobrna opredeljeno kot območje osnovne namenske rabe C - centralne dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju in kot območje podrobne namenske rabe CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Za območje je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta OPPN.

Investitor CUDV Dobrna želi na tem območju zgraditi dve zunanji bivalni enoti.

5.3. Razlogi in cilji zakaj je akt potreben

S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja dveh zunanjih bivalnih enot Center za usposabljanje, delo in varstvo Dobrna. Zunanja bivalna enota bo namenjena varovancem, ki lahko živijo dokaj samostojno življenje v skupnosti in v delovnem času tudi hodijo na delo v osnovno enoto CUDV Dobrna ali na druge lokacije. Ob objektih se bodo uredile dostopne, parkovne in odprte bivalne površine.

5.4. Poglavitne rešitve

V območju OPPN je predvidena dejavnost bivanje za druge posebne družbene skupine. Predvidena sta dva objekta, zunanji bivalni enoti Center za usposabljanje, delo in varstvo Dobrna .

Pri umestitvi objektov v prostor se upoštevajo danosti in omejitve prostora. Objekta sta na teren postavljena vzporedno s plastnicami. S smerjo in strukturo pozidave ter oblikovanjem volumnov ustvarjata povezavo med grajenimi strukturami z različnimi prepoznavnimi značilnostmi v neposredni bližini (Novi grad, enostanovanjska gradnja, objekti šole).

Objekta sta enakih dimenzij in oblik. Pritličje je delno vkopano, podolgovato in leži vzdolžno s plastnicami. Nad njim v zgornjem nadstropju leži centralni trakt, pravokotno nanj pa sta na vsaki strani

postavljena dva trakta tako, da ga na sprednji in zadnji strani previsevata. Zaradi strmega terena objekta ležita na različnih višinah. Vzhodni objekt je postavljen na nivo dostopne ceste, zahodni pa za približno eno etažo višje. Pred zahodni objekt so na nivoju dostopa do območja OPPN umeščena nadkrita in delno vkopana parkirna mesta.

Dovoz do objektov je urejen preko dovoza z lokalne ceste na jugo-zahodni strani parcele. Zunanje površine na nivoju dovoza so urejene kot parkirne, dostopne, zunanje bivalne in sprehajalne površine. Zunanje površine na zgornjih nivojih so urejene kot zunanje bivalne površine v obliki dveh bivalnih atrijev, peš dostopov ter urejenih zelenih brežin. Vse nivoje med seboj povezuje široko zunanje stopnišče med objektoma. Pred višje ležečim zahodnim objektom je dostopna ploščad, pod njo pa so delno vkopani odprti parkirni prostori.

Tlorisni gabarit obeh objektov so v pritličju 28,0 m x do 19,3 m. Tlorisni gabarit oboda nadstropja je 28 m x 23,4 m. Pri tem je širina volumnov, ki pritličje previsevata omejena na 8,6 m, globina previsevanja pa je omejena na 4,0 m.

Višina objektov je omejena na pritličje ter eno nadstropje (P+1). Objekti od kote $\pm 0,00$ ne smejo biti višji od 10,0 m.

Kota pritličja objekta A je 355,50 m n.v., kota pritličja objekta B pa 385,50 m n.v. Zaradi specifičnih zahtev terena, lahko objekta od te kote odstopata za največ 0,5 m.

Objekta morata biti skladno oblikovana. Izbor materialov in barv mora biti usklajen in mora odražati razdeljenost objekta na delno vkopano pritličje ter nadstropje, razdeljeno na poudarjena prečna trakta in povezovalni trakt nad pritličjem. Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Za pritličje je predviden avtohton siv oziroma sivo-rjav kamen, za zgornje nadstropje pa fasadna opeka ter lesena oziroma ometana fasada. Strehe so strme dvokapne z naklonom 35° , krite z opečno kritino v rdeči barvi.

Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje preko priključka na dovozno cesto k pokopališču Lokovina. Priključek je širok 5 m in dolg najmanj 10 m ter mora omogočati neovirano manipulacijo in vključevanje v promet osebnim, intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom (zavijalni radiji).

Načrtovani objekti se priključujejo na predpisano obvezno gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov.

Po jugovzhodnem in južnem robu območja poteka javni vodovod PVC DN/OD 90 mm, ki ga je dopustno prestaviti v javno površino ceste oziroma zelenice pred njo. Preko dveh priključkov je načrtovana priključitev objektov na javno vodovodno omrežje.

Objekta se priključita na javno sanitarno kanalizacijsko omrežje preko kanalizacijskega jaška, ki leži jugozahodno od območja OPPN.

Prečiščena padavinska voda s streh in povoznih površin odvaža v podzemni zadrževalnik na zemljišču, kjer se ponika. Lahko se uporablja tudi za splakovanje stranišč, pranje, zalivanje zelenih površin, id. Višek prečiščene padavinske vode se odvaža v javno kanalizacijo. Za določitev volumna zadrževalnika se upošteva najmanj 15 minutni naliv z enoletno povratno dobo.

Objekta se na javno elektroenergetsko omrežje priključujeta preko obstoječe transformatorske postaje TP Dobrna Grad. Predvidena je zamenjava obstoječega transformatorja s transformatorjem moči 250 kVA.

Obstoječi NN elektroenergetski vodi, ki potekajo preko območja, je treba prestaviti izven območja in jih izvesti v večcevni kanalizaciji.

Po zahodnem robu območja potekajo obstoječi SN nadzemni elektroenergetski vodi. Skrajni rob vseh stavb mora biti od SN elektroenergetskega voda odmaknjen najmanj 5 m. Plakovane povozne in pohodne površine morajo biti od obstoječega droga SN elektroenergetskega voda odmaknjene najmanj 2 m. V 10 m varovalnemu pasu SN elektroenergetskega voda niso dopustne zasaditve dreves ali grmičevja.

Preko območja poteka TK omrežje, na katerega se priključujeta objekta in ki ga je treba predhodno ustrezna zaščititi ali prestaviti.

Znotraj območja ni predvidenih javnih površin niti javne razsvetljave.

Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Dobrna – Dvorec in Lokovina – Park dvorca Dobrna. Nova pozidava mora biti v prostor umeščena tako, da se ohrani prepoznavna prostorska podoba dvorca Dobrna s parkom v prostoru in varovani elementi parka, kot je kostanjev drevored.

Območje OPPN se ne varuje kot naravna vrednota. Upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

Območje OPPN ne leži v vodovarstvenem območju vodnih virov. Upoštevati je treba splošne ukrepe za varstvo vodnih virov.

Območje je varovano s III. stopnjo varstva pred hrupom.

Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v za to namenjene zabojnike. Enotno zbirno in odjemno mesto je predvideno ob uvozu na območje OPPN.

Pri načrtovanju zunanje razsvetljave je treba upoštevati vse ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje.

Območje OPPN je na karti Agencije RS za okolje označeno kot erozijsko ogroženo območje. Iz hidrogeološkega poročila izhaja, da erozijskih žarišč na območju ni.

Pri gradnji je treba upoštevati vse ukrepe za preprečitev negativnih vplivov na ožje in širše območje gradnje. Gradbeno jamo je treba izvesti v naklonu 2:3. Vsa zemeljska dela je treba izvesti v suhem obdobju in v najkrajšem možnem času. V primeru močnega in daljšega deževja pa je treba izvesti vse ukrepe za odtok vod in močenje preperine in hribine (npr. pokritje s folijo), izvesti ustrezno čiščenje in sušenje gradbene jame pred posegi. Vsa zemeljska dela pri gradnji pa je treba izvajata pod nadzorom in po navodilih geomehanika. Vse novo izdelane brezine je treba po gradnji zatraviti in zasaditi z grmovnicami, da se prepreči morebitno drsenja terena. Vse meteorne in drenažne vode je treba kontrolirano zbirati in odvajati v podzemno zbiralnico pod tlakovanimi površinami na nivoju dostopne ceste.

Zagotoviti je treba vse predpisane ureditve, ki zagotavljajo varstvo pred požarom, pogoje za varen umik ljudi in premoženja, ustrezne protipožarne ločitve in odpornosti gradbenih materialov na ogenj, potrebne vire požarne vode in ustrezno interno hidrantno omrežje.

Območje OPPN ni poplavno ogroženo.

Izvedba prostorskih ureditev bo razdeljena na 2 neodvisni etapi. Vsaka etapa je vezana na posamezen objekt bivalne skupnosti ter vse potrebne zunanje ureditve, ki zagotavljajo nemoteno uporabo in delovanje objekta.

Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po fazah, je potrebno območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celostno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je potrebno urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.

5.5. Številčni podatki

Velikost OPPN	3.782 m ²
BEP objekta	870 m ²
Zazidalna površina objekta	550 m ²
Največja stopnja pozidanosti /obe etapi	0.29
Največja stopnja izrabe /obe etapi	0.42