

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.