

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

UVOD

Občina Mirna ima v Občinskem prostorskem načrtu občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2014, 33/2014 – teh. popr., 1/2015 – teh. popr., 15/2015 – tehn. popr., 47/2016, 53/2016 – tehn. popr., 53/2017, 39/2019 – teh. popr., 67/2021, 30/2023 in 37/2025, v nadaljevanju OPN) v naselju Ševnica, oziroma na območju enote urejanja prostora (EUP) ŠEV-18 predvideno izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo. Velikost območja predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki ga določa EUP ŠEV-18 je 0,6 ha.

Lastnik dela zemljišča na območju znotraj predvidenega prostorskega akta je izrazil interes za gradnjo stanovanjskih hiš na lastnih parcelah in je svojo pobudo posredoval na Občino Mirna. Po obravnavi njegove pobude je Občina Mirna sklenila, da je izdelava prostorskega akta izvedljiva, pod pogojem, da se za celotno območje prostorskega akta izdelata idejna zasnova nove pozidave in se pridobijo soglasja ostalih lastnikov parcel znotraj območja prostorskega akta na rešitve, ki so predlagane na delu območja prostorskega akta, oziroma na zemljišču pobudnika. V ta namen je bil organiziran sestanek na občini Mirna z lastniki zemljišč na območju OPPN, bila jim je predstavljena zasnova pozidave in so od njih pridobljena soglasja.

Obravnavani občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo – del EUP ŠEV-18 (v nadaljevanju OPPN) bo pravna podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter drugih posegov v prostor.

OBMOČJE UREJANJA

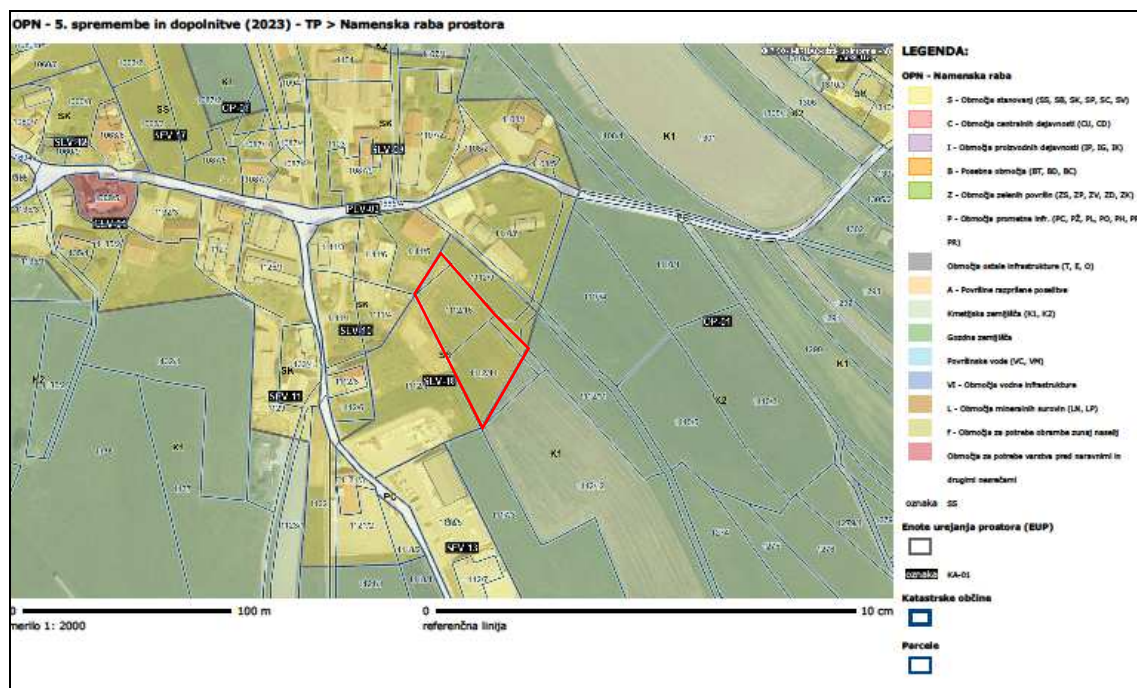
Območje obravnavanega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1112/16, 1112/14, 1112/15-del in 1112/17, vse k.o. 1409 Brezovica. Velikost območja urejanja je cca 0,2 ha.

Na severu območje urejanja meji na obstoječo pozidavo stanovanjskih stavb, na vzhodu in zahodu na travnike ter na jugu na kmetijska zemljišča, njive.

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V OPN je območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi so to stanovanjske površine (s spremljajočimi dejavnostmi) (SS).

Območje OPPN je znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako ŠEV-18. Za to enoto je opredeljena obveza izdelave OPPN.



Prikaz iz OPN z območjem OPPN (del EUP ŠEV-18)

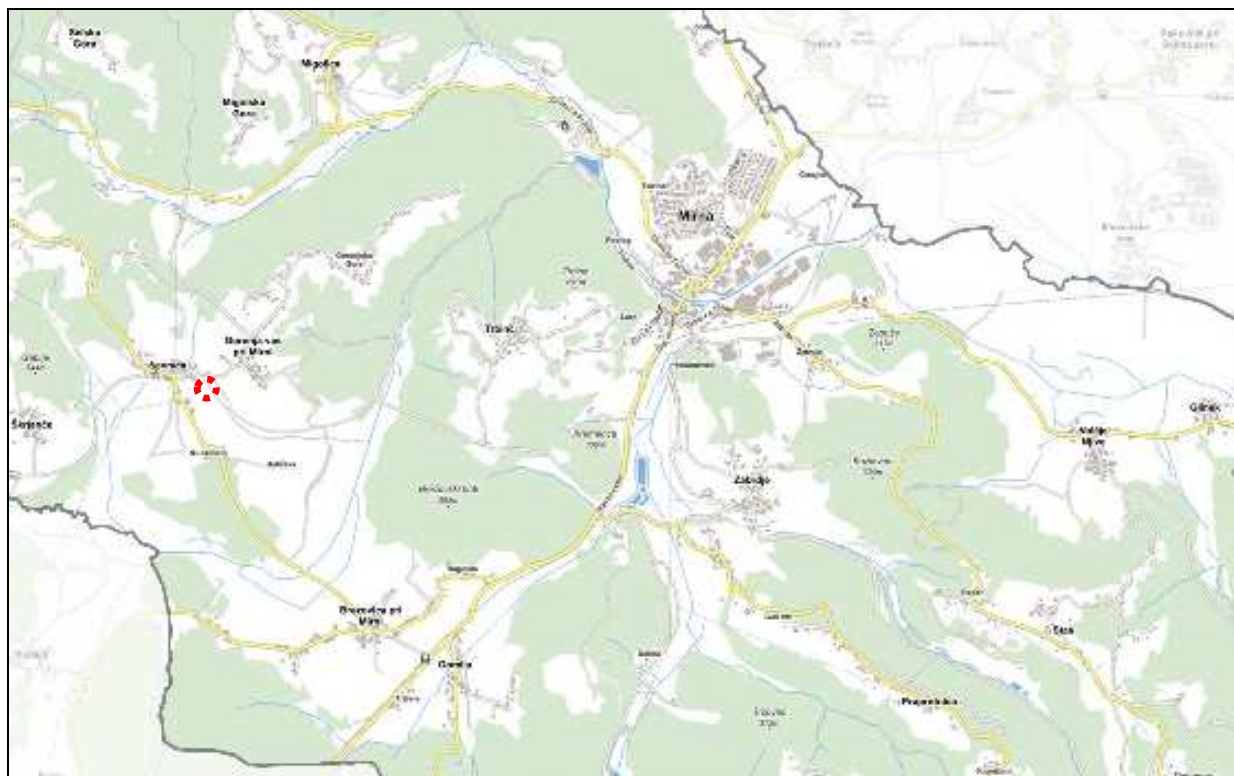
OBSTOJEČE STANJE

LOKACIJA

Območje OPPN je v Občini Mirna, na njeni zahodni strani, jugozahodno od občinskega središča naselja Mirna in v jugovzhodnem delu naselja Ševnica.

Dostop na območje urejanja je z javne poti 926471 Gorenja vas, preko parc. št. 1110/7, k.o. 1409 Brezovica, ki je predvidena za gradnjo dostopne ceste.

Lokacija je od centra naselja Mirna in s tem od servisnih, storitvenih, zdravstvenih, izobraževalnih in rekreacijskih dejavnosti oddaljena cca 2,5 km.



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN



Ožja lokacija z območjem OPPN

NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Območje OPPN je na zemljišču, ki je v blagem naklonu proti vzhodu (10%), kjer je dolina z obdelovalnimi njivami in travniki. Zemljišča znotraj območja OPPN so bile njive, v zadnjem času se vrši odkop za bodočo pozidavo. Okoliško zemljišče na južni in zahodni strani je kvalitetno kmetijsko zemljišče, ki se redno obdeluje.



Odkopani teren



Vzhodni travniki



Južni travniki

USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Na območju OPPN ni zgrajenih objektov. Na severni strani so stanovanjske hiše, na vzhodni gospodarska poslopja in na skrajnem zahodu poslovni objekti.

Stanovanjske hiše so pritlične s kletjo in z mansardo ali enonadstropne z mansardo. Strehe so dvokapnice, naklon streh je od 35° do 45°. Kritina je drobne strukture, rdeče ali temno sive barve.

Gospodarska poslopja so pritlični ali enonadstropni objekti, strehe so dvokapnice, naklon streh je 45°, kritina je betonski strešnik temno sive barve.

Poslovne stavbe so enonadstropne, streha je dvokapnica, naklon strehe je 35, kritina je pločevina svetlo sive barve.



Stanovanjske hiše



Gospodarska poslopja



Poslovni objekt

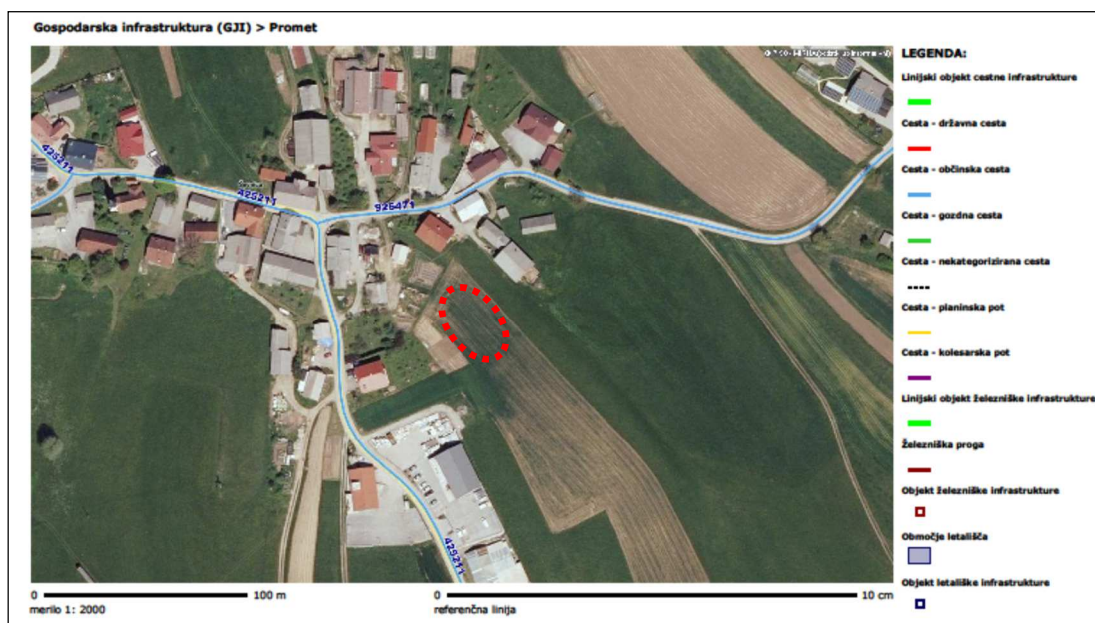
INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Na območju je vodovodni, telekomunikacijski in električni priključek.

Prometno omrežje

Dostop na območje OPPN je omogočen z vzhodne strani, preko nove dostopne ceste, ki poteka preko parcel št. 1110/7, 1716/4-del in 1112/10, vse k. o. 1409 Bezovica. Na vzhodu se dostopna pot priključuje na obstoječo javno pot JP 926471 - Gorenja vas. Javna pot poteka čez središče naselja, je asfaltirana za dvosmerni promet, široka je cca 3,0 m, brez hodnikov za pešce. Na zahodu se javna pot priključuje na lokalno cesto LC 425211 Brezovica – Križ, ki se jugovzhodno priključuje na državno regionalno cesto R1/1162 Trebnje – Mokronog.

Nova dostopna pot je v makadamski izvedbi, široka je cca 5,0 m.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Nova dostopna makadamska pot

Vodovodno omrežje

Na območju OPPN, v smeri vzhod – zahod, poteka javno vodovodno omrežje. Za potrebe nove pozidave je urejen vodovodni priključek z vodomernim jaškom.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN in prav tako na območju celotnega naselja Ševnica ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.

Električno omrežje

Na območju OPPN, v smeri vzhod – zahod, poteka NN javni vod električnega omrežja. Za potrebe nove pozidave je postavljena električna omarica.

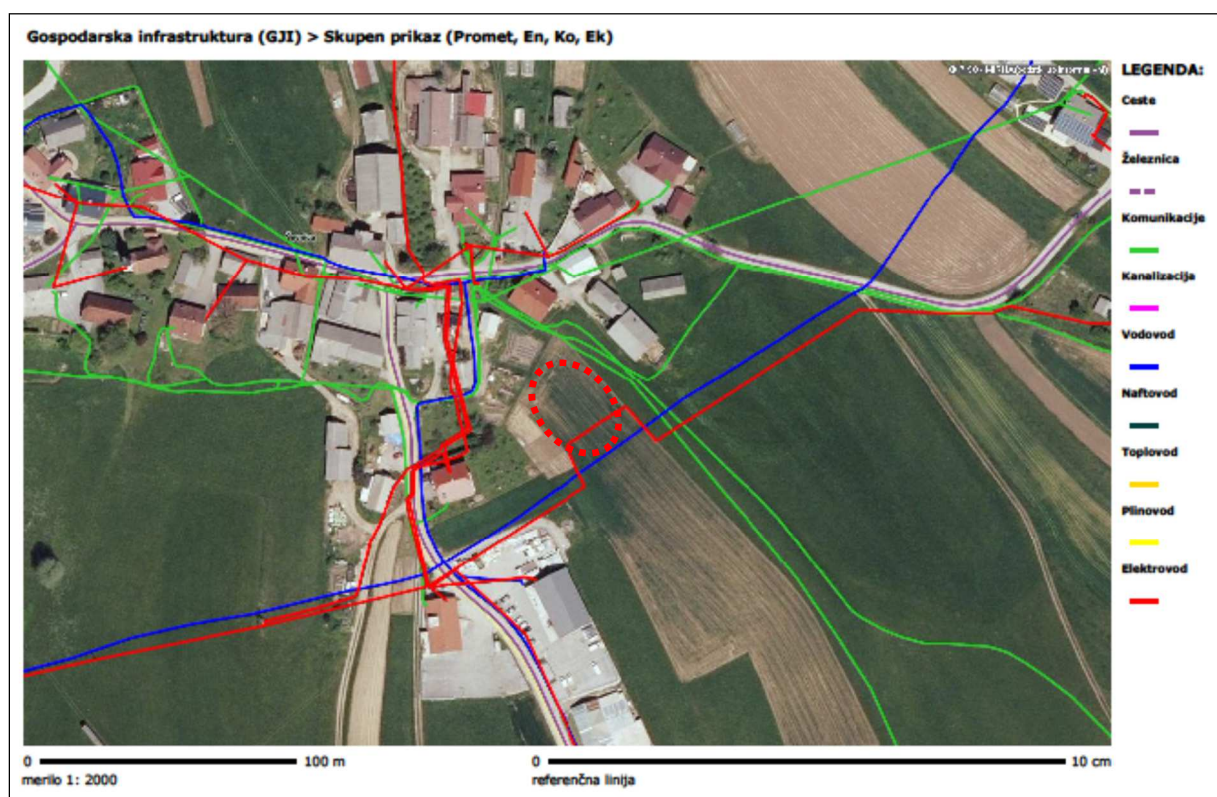
Telekomunikacijsko omrežje

Območje OPPN je opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem (TK). Na vzhodni strani območja urejanja poteka, po travnikih in ob javni poti Gorenja vas, trasa telekomunikacijskega omrežja (telefon in optika). Na območju OPPN je postavljena TK omarica.

Plinsko omrežje

Območje OPPN ni opremljeno s plinskim omrežjem.

V širšem območju, zunaj meje OPPN, ni zgrajenega plinovodnega omrežja.



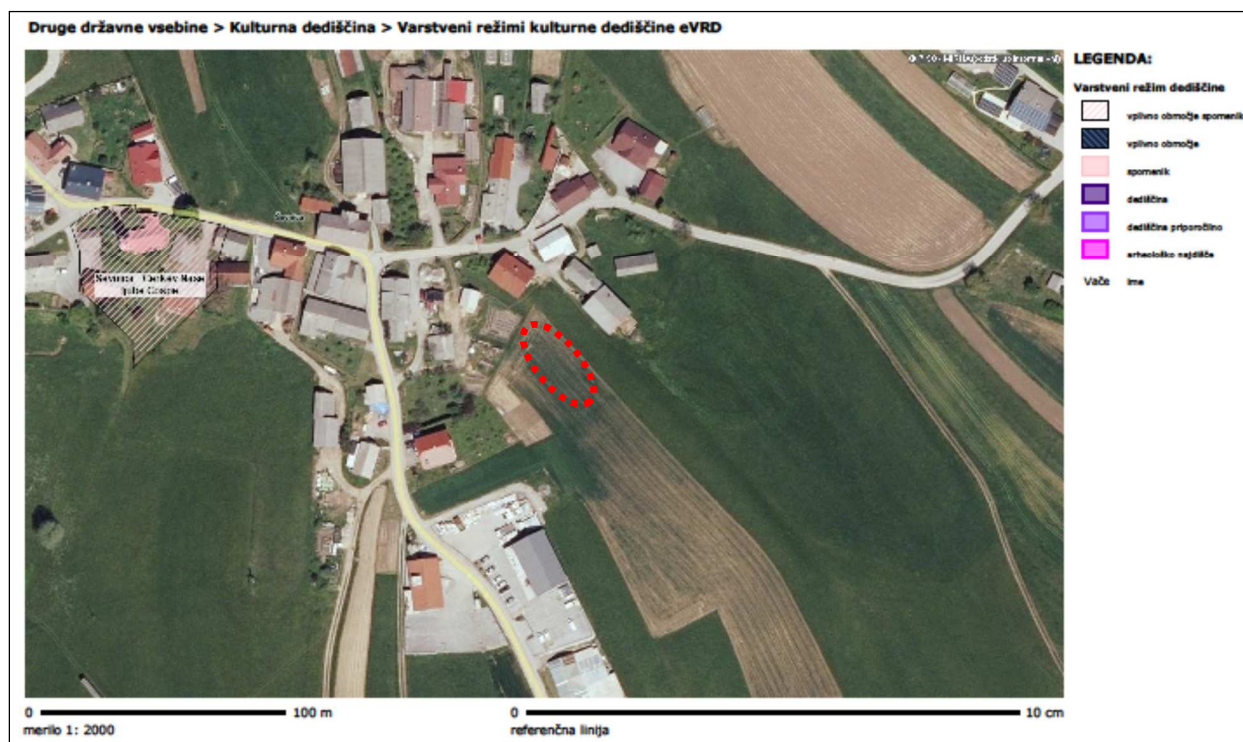
Infrastrukturno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Infrastrukturni priključki (vodovod, elektrika in telekomunikacije)

NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine. Na severozahodni strani, cca na oddaljenosti 150 m je sakralna stavbna dediščina – Cerkev naše ljube Gospe.



Okvirno območje OPPN z območjem Cerkve naše ljube Gospe

Območje OPPN ni na območju varstva narave.

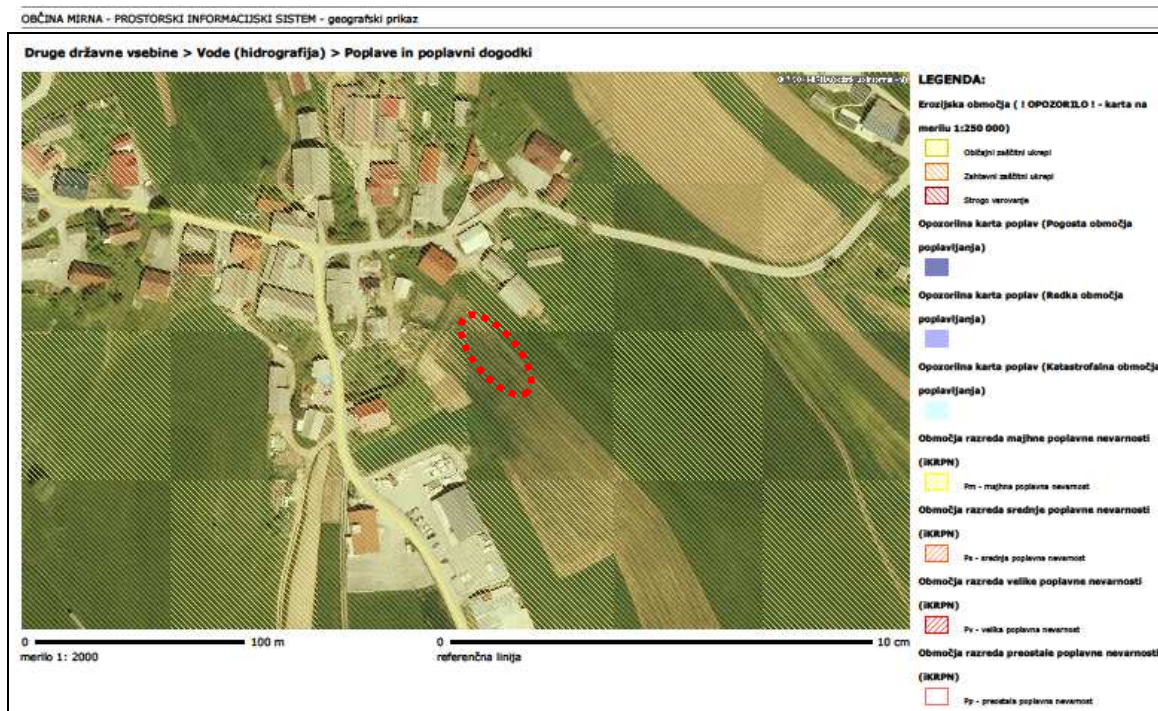
Zahodno od OPPN, na oddaljenosti cca 200 m je Natura 2000, Vejar (ID: SI3000056), ekološko pomembno območje, Vejar (ID: 65400) in naravna vrednota, Vejar (ID: 4546 V).



Okvirno območje OPPN z območjem naravnih vrednot.

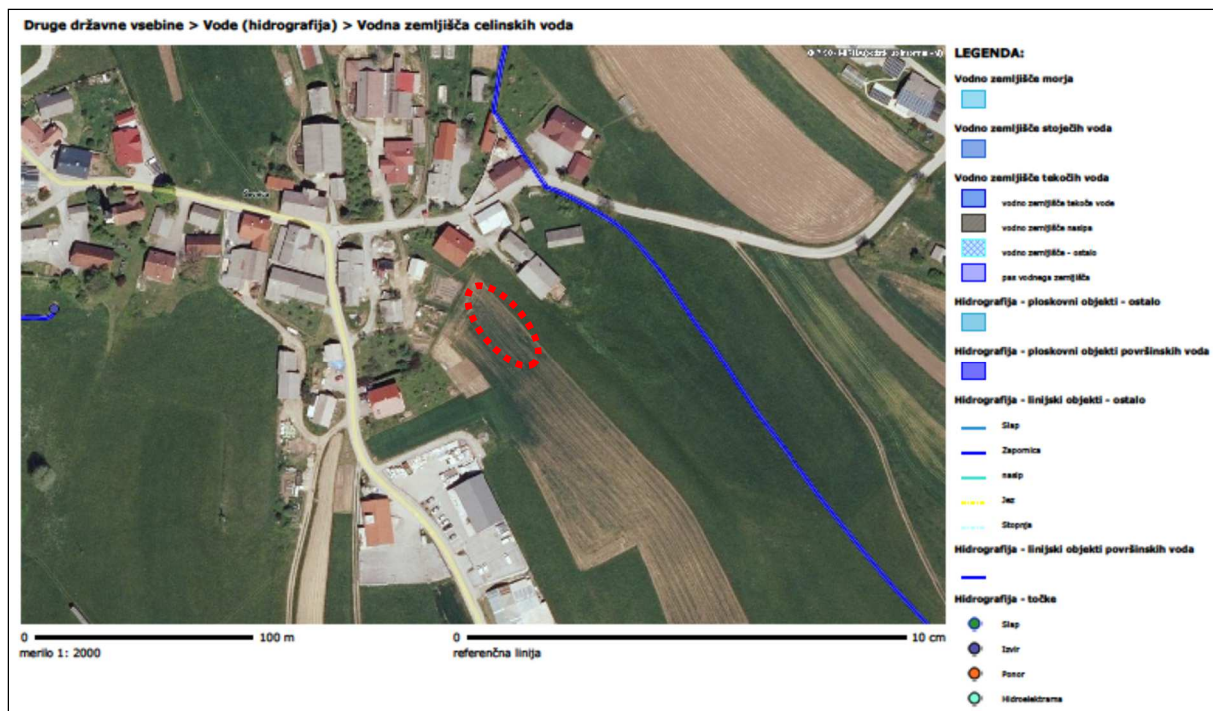
VARSTVO VODA

Območje OPPN ni na vodovarstvenem območju in ne na območju poplav, je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi. Vzhodno od območja urejanja, na oddaljenosti cca 50 m. ie neimenovan občasen vodni tok.



Erozijsko območje z okvirno območje OPPN

<https://www.geoprstor.net/piso/>; čas izpisa: sredo, 18. januar 2023 14:04:45; uporabnik: ivanka.kraljic@siol.net
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO - OBCINA MIRNA (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



Prikaz občasnega vodotoka z okvirnim območjem OPPN

MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavna omejitev v prostoru je okoliško kmetijsko zemljišče, na katerem je prepovedana gradnja objektov in trase podzemne javne gospodarske infrastrukture, katerih naj se bi izogibali z gradnjo novih stavb.

Motnje na območju OPPN so, za zdaj še neurejena dostopna cesta in ozka javna pot, na katero se priključuje območje OPPN.

KVALITETE V PROSTORU

Območje OPPN ima več kvalit, in sicer:

- ugodna južna lega, dobra osončenost in prevetrenost,
- blagi naklon terena,
- kvalitetni pogledi na dolino proti jugu,
- bližina centra naselja,
- mirno stanovanjsko okolje.

PREDMET OPPN

Predmet OPPN je oblikovanje novih gradbenih parcel, določitev pogojev za oblikovanje in gradnjo novih stanovanjskih hiš ter pogojev za zunanjo ureditev.

PROGRAM

Na območju OPPN se uredi/zgradi:

- stanovanjske stavbe,
- pomožne objekte, ki dopolnjuje funkcijo stanovanjskih stavb,
- ostale infrastrukturne objekte, ki so povezani s komunalno-energetskim in telekomunikacijskim opremljanjem gradbenih parcel.

Dostopna cesta in njen priključek na obstoječo javno pot se urejajo zunaj območja OPPN in ni predmet tega OPPN.

OSNOVNA IZHODIŠČA

Za realizacijo predvidenega programa se upoštevajo naslednja izhodišča:

- nove stanovanjske stavbe so enostanovanjske ali dvostanovanjske,
- uredita se gradbeni parceli za gradnjo novih stanovanjskih stavb,
- nova pozidava sledi obstoječi, tradicionalno oblikovani z možnostjo uporabe sodobnih manjših arhitekturnih elementov (npr. ravne strehe pomožnih stavb, ravne strehe frčad, dodajanje manjših volumnov na osnovni ipd.),
- višine novih objektov se prilagajajo višinam obstoječe pozidave,
- podajo se tolerance za gradnjo novih stavb znotraj regulacijskih elementov.

UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

DEJAVNOSTI

Območje OPPN je namenjeno predvsem za stanovanjske namene.

Poleg stanovanj so dovoljene tudi poslovne dejavnosti, kot spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo negativnih vplivov na okolje (npr. hrup), ne generirajo večjega prometa in za katere se na parceli mora zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Poleg stanovanj so dovoljene tudi poslovne dejavnosti: nastanitvene dejavnosti (npr. oddaja sob), zavarovanja, poslovanje z nepremičninami, izobraževanje (npr. tečaji), zdravstvo (npr. zobozdravstvena ambulanta) in različne druge storitvene dejavnosti (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, vse pisarniške dejavnosti ipd.

VRSTE OBJEKTOV

Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:

- **stanovanjske stavbe (kot glavni in pomožni objekti)**, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene, in sicer dovoljene so enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne stavbe);
- **nestanovanjske stavbe (kot pomožni objekti)**, kot so garaže, kolesarnice, drvarnice, shrambe, lope, rezervoarji za plin, vodo, nafto, ute, nadstrešnice, senčnice ipd.
- **gradbeni inženirski objekti**: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture (ceste, pešpoti, parkirišča, zelene površine, vodovod, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, podporni zidovi, ograje, otroška igrišča, bazen za kopanje ipd.

Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Kot enostavni objekti so dopustni tudi naslednji: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah.

Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr. utrjene površine, brežine, nasipi, izkopi in

odkopi.

OSNOVNI KONCEPT

Na območju OPPN se oblikujeta dve novi gradbeni parceli s pozidavo stanovanjskih stavb in pomožnih objektov. Velikost gradbenih parcel je približno 900 m².

Dostop do novih gradbenih parcel je preko nove dostopne ceste, ki poteka zunaj območja OPPN. Na vzhodni strani se priključuje na obstoječo javno pot JP 926471 - Gorenja vas.

Na novih gradbenih parcelah se zgradijo samostojne stanovanjske hiše z možnostjo gradnje pomožnih objektov, kot so garaže, ute, drvarnice, bazeni ipd. Oblikovanje novih objektov sledi obstoječi pozidavi, na katero se neposredno navezuje nova pozidava.

Ob severni meji vsake posamezne gradbene parcele je predvideno območje za gradnjo pomožnih stavb, kot so garaža, uta, letna kuhinja ipd., potem sledi območje za gradnjo stanovanjske stavbe, ki je orientirana proti jugu, kot najbolj ugodni strani neba za bivalne prostore. Proti jugu se nadaljuje pas zelenih površin za bivanje na odprtem prostoru.

Med pomožnimi objekti in stanovanjsko stavbo se, na severni strani, oblikuje notranjo interno dvorišče. Južna stran gradbene parcele ostane večjim delom nepozidana za ureditev kvalitetnih zunanjih površin za bivanje na odprtem prostoru in za nemoteno osončenost fasade in s tem notranjih prostorov stavbe.

UMESTITEV OBJEKTOV V PROSTOR IN NJIHOVO OBLIKOVANJE

Za umestitev objektov v prostor so določeni regulacijski elementi, in sicer:

- gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo objekta, obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;
- 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;
- faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe. Na območju OPPN je FZ do 0,3;
- faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto etažno površino stavbe in celotno površino gradbene parcele. Na območju OPPN je do FI 0,75.

Gradbena parcela je namenjena za pozidavo objektov, enega ali več, odvisno od potreb (npr. stanovanjska in pomožna stavba, parkirišče, oporni zid).

Gradbena meja je določena za glavne (stanovanjske) in pomožne objekte. Gradbena meja stanovanjskih stavb je od sosednje meje gradbene parcele stanovanjske stavbe oddaljena najmanj 3,0 m.

Za oblikovanje objektov so določeni osnovni pogoji, in sicer:

GLAVNI OBJEKTI - STANOVANJSKE STAVBE

Glavni objekti – stanovanjske stavbe, gradijo se na površini znotraj gradbene meje (zemljišče omejeno z gradbenimi mejami).

Oblikovanje novih stavb na splošno sledi obstoječi, tradicionalno oblikovanim stavbam ob uporabi manjših sodobno oblikovanih arhitekturnih elementov, kot so: dodajanje ali odzemanje manjših volumnov na osnovni volumen, ravne strehe na frčadah in na dodanih volumnih, velike steklene površine, ipd..

Tlorisna oblika stanovanjskih stavb je v osnovi pravokotnik, kot je to večina obstoječih stanovanjskih stavb v okolici. Na pravokotni tloris se lahko dodajajo ali odzjemajo manjše površine (volumni).

Višine novih stavb so določene glede na obstoječo pozidavo. Visoke so lahko do 10,0 m, merjeno od kote pritličja do najvišje kote slemena, s tem da je kota pritličja lahko do 0,8 m nad koto raščenege terena. Kleti so lahko v celoti vkopane, lahko so delno vidne, možna je gradnja tudi brez kleti. Kolenčni zid s strešno konstrukcijo je višine do 1,4 m.

Strehe novih stavb so dvokapnice, naklona 42°. Kritina je temno sive ali opečno rdeče barve. Streha nad dodanimi površinami (volumni) mora biti za najmanj 0,4 m nižja od strehe glavne stavbe, s čem se poudari gabarit glavne stavbe. Poleg dvokapne strehe, naklona 42° nad dodanimi površinami (volumni) je dopustna tudi ravna, oziroma zelena streha.

Na streho je možno postavljati fotonapetostne naprave za pridobivanje električne energije za lastno oskrbo. Za osvetlitev podstrešnih prostorov se poleg strešnih oken lahko zgradijo tudi frčade, ki so dvokapne istega naklona, kot osnovna streha, ali pravokotne frčade z ravno, oziroma zeleno streho.

Fasade so ometane v pastelnih (svetlejši toni) avtohtonih barvah (zemljani toni – rjava, rumena, ...), možna je uporaba naravnih materialov, kot so les, kamen ipd. Na fasadah se lahko uporabijo večje steklene površine.

Temeljenje se izvede s temeljno ploščo, kot samostojno ali na pasovnih temeljih.

POMOŽNI OBJEKTI

Pomožni objekti, ki so stavbe, se gradijo/postavljajo na površini znotraj gradbene meje in severno od stanovanjske stavbe. Če so to podzemni objekti, medsosedske ograje ali oporni zidovi se postavljajo na celotni gradbeni parceli, vendar so od parcelne meje oddaljeni najmanj 0,6 m. Pomožni objekti, ki niso stavbe se lahko postavijo tudi na mejo gradbene parcele ob soglasju lastnika sosednje parcele.

Strehe so dvokapnice v naklonu 42° ali ravne, možna je ureditev tudi zelene strehe. Kritina je enaka kritini stanovanjske stavbe.

Fasade so, v primeru ometa, barvno usklajene s fasado glavnega objekta, lahko se uporabljajo tudi naravni materiali, kot so kamen, les, in dr..

Velikosti pomožnih objektov, ki niso stavbe:

- bazen za kopanje – do 100 m³,
- rezervoar in cisterna za vodo do 100 m³,
- rezervoar za nafto in plin – do 15 m³,
- oporni zid – višine do 1,0 m in je v kamniti izvedbi, oziroma v betonski izvedbi, vendar prekrit s kamnom in trajno zelenimi plezalkami,
- ograje so v obliki žive meje, višine 1,2 m, iz avtohtonega grmičevja (ciprese in ostali iglavci niso dopustni).

ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

PROMETNO OMREŽJE

Dostop na območje OPPN je preko nove, že zgrajene dostopne ceste, ki poteka po parceli št. 1110/7, 1716/4 in 1112/10, vse k.o. 1409 Brezovica in je zunaj območja OPPN.

Na območju OPPN se dostopna cesta priključi na interni skupni dovoz, ki je na parc. št. 1112/15, k.o. 1409 Brezovica. Z internega skupnega dovoza je omogočen dostop do obeh novih gradbenih parcel, severne in južne. Interni dovoz je širok od 3,5 m do 4,0 m.

Za dimenzioniranje števila parkirnih mest na posamezni gradbeni parceli so uporabljena določila iz OPN (301. člen), in sicer:

<i>klasifikacija</i>	<i>normativ</i>	<i>izračun</i>
Enodružinske hiše	1 do 1,5 PM/enoto	Najmanj: 2 stavbi x 1 PM = 2 PM Največ: 2 stavbi x 1,5 PM = 3 PM
<i>skupaj</i>	Potrebno zagotovljeno	2 - 3 PM 2 PM zunaj in 2 PM v garažah

Po izračunu je za vsako dvostanovanjsko stavbo potrebno najmanj 1 parkirno mesto, oziroma največ 1,5 parkirnih mest za stanovalce. V novi ureditvi je skupno potrebno predvideti največ 3 parkirna mesta. V rešitvah sta upoštevana najmanj dve parkirni mesti znotraj garaže in dve parkirni mesti zunaj garaže, kar je skupno 4 parkirna mesta in zadostuje za potrebe nove stanovanjske pozidave. Za dvostanovanjske stavbe v OPN ni določil. Smiselno je za zaključiti, da je za dve stanovanjski enoti potrebno na eni gradbeni parceli zagotoviti najmanj dve parkirni mesti, kar je zagotovljeno.

OSTALA INFRASTRUKTURNA OMREŽJA

VODOVODNO OMREŽJE

Na območju OPPN poteka obstoječi sekundarni javni vodovod PE Ø1125 mm. Nanj se, na parceli št. 1112/14, k.o. 1409 Brezovica, priključita nova objekta. Priključni vod do objekta se položi v zaščitno PVC ali PE cev, ki se položi na peščeno posteljico debeline najmanj 10 cm in zasuje peskom debeline vsaj 30 cm. V obstoječem vodomernem jašku se omogoči ločeno merjenje porabe vode za posamezno gradbeno parcelo.

Če se izkaže, da je pritisk v omrežju pri objektu, ki se priklaplja na javni vodovod, manjši od 1,5 bara ali višji od 5,0 bara, mora uporabnik, na lastne stroške, namestiti opremo za višanje ozirna nižanje pritiska.

HIDRANTNO OMREŽJE

Za zagotavljanje požarne vode se postavi nadzemni hidrant.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Zgradi se ločen sistem kanalizacije.

Odpadne komunalne vode z območja OPPN se odvajajo v male komunalne čistilne naprave (v nadaljevanju, MKČN), ker v naselju ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja. Prečiščena voda iz MKČN se vodi v ponikovalnico.

Odpadne padavinske vode se s parkirišč in ostalih utrjenih površin vodijo preko lovilca olj v ponikovalno polje.

Odpadne padavinske vode s streh novih stavb se zbirajo in vodijo v ponikovalno polje, ki je na vsaki gradbeni parceli, minimalnih dimenzij 3 x 3 x 1,5 m.

ELEKTRIČNO OMREŽJE

Na območju OPPN poteka obstoječ NN električni vod, ki se konča v električni omarici, ki je skupna za obe gradbeni parceli.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Na območju OPPN poteka obstoječi telekomunikacijski vod, ki se konča v telekomunikacijski omarici, ki je skupna za obe gradbeni parceli.

PLINSKO OMREŽJE

Na območju OPPN ni predvidenega plinskega omrežja, ker za to ni zainteresiranega investitorja. Če se v prihodnosti pojavijo potrebe po plinu se območje OPPN lahko opremi tudi s plinskim omrežjem, s tem, da se ga izvede v podzemni izvedbi.

ODPADKI

Na območju OPPN se odpadki zbirajo individualno, zbirno mesto se uredi na vsaki gradbeni parceli, odjemno mesto je zunaj območja OPPN, ob javni poti.

OGREVANJE

Za ogrevanje se lahko koristijo energenti, ki jih dovoljuje zakonodaja, obnovljivi viri energije in zemeljski plin. Na strehah se lahko postavijo fotonapetostne naprave.

REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

VARSTVO OKOLJA

ZRAK

Stanovanjska gradnja ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

VODA

Območje OPPN ni v varstvenem pasu varovanja pitne vode. Komunalna odpadna voda se vodi v male komunalne čistilne naprave.

Opadna padavinska voda s ceste se preko lovilca olj vodi v ponikovalno polje.

HRUP

Skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19 se območje OPPN uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so dopustne mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 65 dBA za dan in 55 dBA za noč.

TLA

Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini. Na območju OPPN ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

Razsvetljava cest in parkirišč se usmerja in načrtuje tako, da na oknih varovanih prostorov v sosednjih stanovanjskih stavbah ne presega mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

VARSTVO NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine niti naravnih vrednot.

REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

PROTIPOTRESNA VARNOST

Pri gradnji objektov je treba upoštevati določila veljavnih predpisov o dimenzioniranju in izvedbi

gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje po EMS, projektni pospešek je 0,225 g.

Okoliške javne ceste ter notranja interna cesta na parceli omogočajo nemoteno evakuacijo in intervencijo v primeru potresa.

ZAŠČITA PRED POŽAROM

Požarno varstvo in lokacije objektov morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Cestni sistem omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce ter za evakuacijo ljudi in premoženja, hidrantno omrežje z nadzemnim hidrantom prekriva celotno območje OPPN in zagotavlja zadostne količine požarne vode.

Nove gradnje objektov upoštevajo varnostne odmike od parcelnih meja, ki so določeni z gradbenimi mejami in razmike med objekti zaradi preprečitve prenosa požara z objekta na objekt.

NAČRT PARCELACIJE

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge *05 Zazidalna situacija*. Na območju OPPN ni javne površine, zunaj območja OPPN je to dostopna cesta.

ETAPNOST

V prvi etapi se izvede interni skupni dovoz ter infrastrukturno opremljanje posamezne gradbene parcele.

Stavbe je možno graditi fazno, kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno enoto.

TOLERANCE

Tolerance za objekte so:

- za horizontalne gabarite objektov podane znotraj gradbene meje z upoštevanjem faktorja zazidanosti,
- za vertikalne gabarite podane z največjo višino objekta, ki je 10,0 m nad koto pritličja,
- dovoljeno je odstopanje od števila in mikrolokacije dovozov na parcelo,
- dovoljene so tolerance glede dimenzioniranja in tras infrastrukturnih vodov,
- dovoljene so tudi tolerance glede ostalih ureditev ob strokovni utemeljitvi, pri tem se ne sme spreminjati koncepta ureditve in tipologije objektov.