



Območje leži v vplivnem območju kulturne krajine Studenčice – kulturna krajina (EŠD 23128)

**Varstveni režim:**

V vplivnih območjih dediščine velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

Iz gradiva	mnenje
Iz OPN: »- V območju se lahko gradi: –nove stanovanjske stavbe za posebne namene in spremljevalne objekte	V redu

(domovi za ostarele, socialnovarstveni zavodi in druge nastanitvene stavbe),  
 –dom upokojencev z vsemi spremljajočimi vsebinami,  
 –stavbe za zdravstveno in zavodsko oskrbo.  
 Okolico objektov se ozeleni, zlasti rob proti odprtim kmetijskim površinam.  
 Pri umeščanju objektov je treba upoštevati varovalni pas daljnovoda.



Makov svet pri Gornjem gradu - referenca iz izhodišč –ustrezna rešitev za vplivno območje kulturne krajine

- Kulturo krajino naj se vključi v doživljanje domskih uporabnikov - objekt naj bo pritličen, atrijski, odprt proti jugu v območje kulturne krajine – zato predlagamo pritlično zasnovo
- Preveri naj se vključevanje pogledov na cerkev sv. Kancijana v Selu pri Žirovnici in cerkev sv. Lovrenca nad Zabreznico.

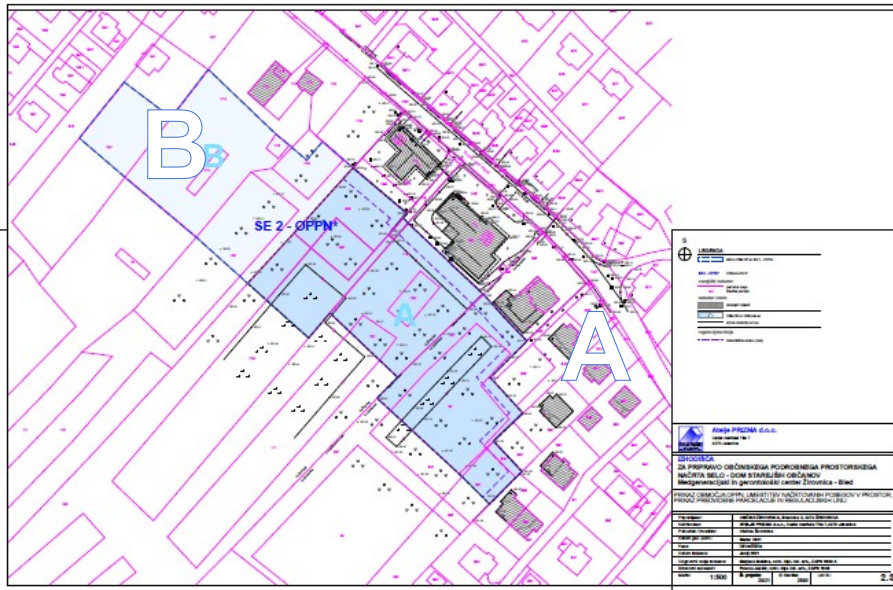
Celotno območje SE 2 – OPPN se razdeli na dva območja: A in B.  
 - OBMOČJE A: območje novogradnje medgeneracijskega in gerontološkega centra z zunanjo ureditvijo ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) skupaj s spremljevalnimi objekti  
 - OBMOČJE B: območje novogradnje gospodarske infrastrukture ter parkirišč.

Predlagamo zamenjavo območij a in B – A – novogradnja naj bo na območju, ki je bolj odprta, parkirišča naj bodo umeščena v obzidano območje.

Na ta način bodo gradnje bolj umaknjene od kulturne krajine.

Paziti, da bo na parceli gradnje dovolj odprtega prostora zvezno vključenega v odprt kmetijski prostor vplivnega območja.





#### Oblikovanje objektov:

##### OBMOČJE A:

Oblikovanje medgeneracijskega in gerontološkega centra se prilagodi splošnim pogojem oblikovanja stanovanjskih površin za posebne objekte (SB) po OPN Občine Žirovnica:

- največ (K)+P+1+M, pri čemer kota pritličja na nižji strani terena ne sme biti višja od 50cm nad terenom.
- Strehe za manj zahtevne in zahtevne objekte morajo biti dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad lomljenim tlorisom so dopustne tudi večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu, v razponu od 35° do 42°.
- Dopusten je tudi manjši naklon strehe (od 25° do 42° ) v kolikor funkcija objekta to zahteva ali če širina objekta presega 15m.
- Sleme mora potekati v smeri daljše stranice.
- Strehe morajo biti krite s kritino sive do grafitnosive, rjave ali rdeče barve. Dopustne so
- Arhitektonsko oblikovanje stavb mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja.

##### OBMOČJE B:

Območje novogradnje gospodarske infrastrukture ter parkirišč, s pripadajočimi objekti in napravami, kot spremljevalni objekti k objektu osnovne dejavnosti v območju A (novogradnja medgeneracijskega in gerontološkega centra).

- Predlagamo pritličen atrijski objekti.
- Širina objektov naj se prilagodi meri, ki bo omogočala dvokapno strmo streho v skladu z lokalno tipologijo. Na ta način objekt ne bo preglasil ostalih struktur v prostoru
- Ravnim streham naj se načrtovanje izogiba
- Med centrom in površinami za parkiranje predlagamo večjo parkovno površino. Do centra naj bo speljana le pot za dovoz uporabnikov.

Faznost:

OPN najpoda celotno zazidalno situacijo ki se jo nato lahko

<p>Dopustna je faznost izvedbe posegov v območju A in v območju B, pod pogojem, da se pri posamezni fazi zagotovi zahtevan faktor zazidanosti, delež odprtih bivalnih površin, ustrezno število parkirnih mest ter ustrezno komunalno in prometno infrastrukturo, ki skupaj predstavljajo smiselno zaključeno celoto. V kolikor se dopustni posegi območja A in območja B ne izvajajo skupaj, je potrebno v 1. fazi izvesti gradnjo in ureditve v območju A.</p> <p>Ureditev dovozne ceste izven območja OPPN se lahko izvaja samostojno.</p>	<p>izvaja po delih.</p>
<p>Izraba prostora</p> <p>FZ 45%</p> <p>Zelene površine 30%</p>	<p>Predlagamo, da se pri načrtovanju OPPN ne določa deležev zazidanosti in zelenih površin, temveč se naj na razpoložljivi površini načrtuje center, ki bo prilagojen velikosti parcele in potrebam uporabnikov po zelenih površinah – s ciljem zagotoviti prijetno okolje</p>
<p>Lega objektov</p> <p>Lega osnovnih objektov:</p> <p>Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih meja toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.</p> <p>Postavitve novih objektov (manj zahtevnih in zahtevnih) na zemljišče mora upoštevati regulacijske linije, ki so prikazane v grafičnem prikazu. Regulacijska linija je prikazana z gradbeno mejo (GM). Gradbena meja je črta, ki označuje skrajno mejo do katere lahko seže objekt.</p> <p>Novi objekti ne smejo segati preko gradbene meje GM, ki je določena:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,0 m od sosednjih parcelnih meja vzdolž SV meje območja (kjer so v bližini obstoječi objekti)</li> <li>- 4,0 m od ostalih sosednjih parcelnih meja</li> </ul> <p>Odmiki od ostalih sosednjih zemljišč morajo znašati najmanj 4,00 m, oz. s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča tudi manj.</p> <p>Lega nezahtevnih in enostavnih objektov:</p> <p>Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih meja toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.</p> <p>Novi objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5m. Manjši odmiki so možni le ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.</p> <p>Dopustno je postavitve ograje na posestno mejo ob danem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.</p> <p>Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste, samostojna parkirišča, komunalna infrastruktura, trajno preoblikovanje reliefa ter gradbeni posegi za opremo odprtih površin se lahko izvedejo do parcelne meje.</p>	<p>Predlagamo, da se pri načrtovanju daje prednost prijetni ureditvi ki ne bo vezana na minimalne odmike.</p> <p>Glede lege nezahtevnih objektov menimo, da to ni OPN, na katerem bi bilo potrebno pisati usmeritve za njihovo gradnjo. Predlagamo, da se načrtuje center kot celota in zraven vse objekte, ki so potrebni. To je bistvena prednost načrtovanja z OPPN, da se lahko v razpoložljivo območje umesti vsebina tako, da se sledi cilju prijetnega in varnega okolja za uporabnike.</p>
<p>Oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin</p> <p>Površine za pešce naj se urejajo v čim večji meri brez robov z enovito in zvezno površino, ki bo</p>	<p>Preddvsem predlagamo, da se pešpoti zasnuje čim bolj prijazno uporabniku in v povezavi na poti bližnjo kulturo krajino.</p>

<p>ugodna za peš hojo in za osebe s posebnimi potrebami, s poglobljenimi robniki ob prehodih za pešce. Površine tlakov naj bodo izvedene z materiali oziroma površinsko obdelavo proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni.</p>	
<p>Ohranjanje kulturne dediščine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju kulturne krajine Studenčice – kulturna krajina (št. 23128). Posegi naj upoštevajo predpise s področja varstva kulturne dediščine in naj bodo skladni s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje.</li> <li>• Za posege je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje, ki jih izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.</li> <li>• Za območja kulturne krajine velja varstveni režim, na podlagi katerega se ohranjajo varovane vrednote, kot so:</li> <li>• krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine), odprti prostor pred nadaljnjo širitvijo naselja, sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč), tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva, odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.</li> <li>• V primeru odkritja nove kulturne dediščine je potrebno o tem obvestiti strokovne službe pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.</li> </ul>	<p>Prostorsko izvedbene pogoje mora določiti prostorski akt OPPN. Doda naj se varstvene usmeritve za vplivno območje kulturne krajine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>V vplivnih območjih dediščine velja pravni rešim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.</b></li> </ul>