

PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE ŽIROVNICA
PRISTOJNOST. OBČINSKI SVET OBČINE ŽIROVNICA

PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
OBVOZNICA SELO - MEDGENERACIJSKI IN GERONTOLOŠKI CENTER ŽIROVNICA
(2. obravnava)

1. UVOD

Občina Žirovnica načrtuje gradnjo medgeneracijskega in gerontološkega centra v enoti urejanja prostora, ki je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (v nadaljevanju »OPN«) označena kot »SE 2 – OPPN«. V predvideni prostorski enoti je torej po veljavnem OPN obvezno sprejeti OPPN. 115. člen OPN za predmetno enoto urejanja dopušča izgradnjo doma upokoencev z vsemi spremljajočimi vsebinami. Za obravnavano EUP je določena podrobna namenska raba SB.

S predvideno gradnjo si Občina Žirovnica prizadeva za modernizacijo varstva za starejše, predvsem z izvajanjem storitev v manjših enotah po sodobnih konceptih (na primer bivanje v gospodinjstvih skupinah, v bivalnih enotah). Glede na individualne potrebe stanovalcev želijo omogočiti tudi ureditev negovalnih oddelkov, kjer bi se izvajala dolgotrajna, tudi paliativna oskrba.

Cilj predvidenega centra je, da bi čim več starostnikov ob ustrezni podpori in pomoči lahko čim dlje ostalo v domačem okolju, zato bi bil center namenjen tudi drugim oblikam socialnega varstva (varstveno - delovne skupine, dnevno ali nočno varstvo starejših). Hkrati bi se iz centra izvajala tudi pomoč na domu.

Z umestitvijo dodatnih javnih programov v okviru medgeneracijskega in gerontološkega centra (npr.: otroško igrišče s parkovno ureditvijo, knjižnica, frizerski salon, gostinski lokali in/ali podobne javne vsebine...) se center ter njegovi varovanci še dodatno povežejo z okolico, kar preprečuje njihovo socialno izključenost ter krepi medgeneracijsko povezanost.

Občina Žirovnica Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju »OPPN«) sprejema na podlagi:

- 114. in 126. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- 18. člena Statuta občine Žirovnica (Uradni list RS, št.: 23/1999, 55/2011 - UPB1s spremembami)
- Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19) skupaj z obveznimi razlagami (Uradni list RS, št. 58/13, 53/15, 92/15, 80/17, 68/19, 128/22, 61/23 - v nadaljevanju »OPN«)
- Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Selo – dom starejših občanov, medgeneracijski in gerontološki center Žirovnica – Bled (16. 11. 2021)

Od Ministrstva za okolje in prostor je Občina Žirovnica za ta OPPN pridobila identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2695

Območje obdelave OPPN leži vzdolžno ob državni regionalni cesti III. reda Žirovnica Begunje (šifra odseka 1131) v oddaljenosti cca. 35m. Obravnavano območje OPPN obsega cca. 1,1 ha in obsega naslednja zemljišča, ki so sicer del dveh katastrskih občin:

- zemljiške parcele v k.o. 2180 Žirovnica, ali njihove dele: 164/1 (del), 171/3 (del), 174/1 (del), 176/1 (del), 176/2 (del), 178/1, 178/2, 179/3 (del), 179/4 (del), 180/1 (del), 180/6 in 180/7,
- zemljiške parcele v k.o. 2181 Zabreznica, ali njihove dele: 290/1 (del), 292/1 (del) in 293.



2. FINANČNE POSLEDICE

Na proračun občine Žirovnica predlagani odlok ne bo imel neposrednih posledic. Nadaljnje pridobivanje projektne dokumentacije, odkup zemljišč in sama izvedba planiranega posega pa bo bremenila proračun Občine Žirovnica.

3. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 18. člena Statuta občine Žirovnica (Uradni list RS, št.: 23/1999, 55/2011 - UPB1 s spremembami) je Občinski svet občine Žirovnica na svoji _____ redni seji, dne _____ sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Selo - Medgeneracijski in gerontološki center Žirovnica (predlog)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) V skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19) skupaj z obveznimi razlagami (Uradni list RS, št. 58/13, 53/15, 92/15, 80/17, 68/19, 128/22) (v nadaljevanju »OPN«) se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Selo - Medgeneracijski in gerontološki center Žirovnica (v nadaljevanju »OPPN«).

(2) V zbirki prostorskih aktov je predmetnemu prostorskemu aktu dodeljena identifikacijska številka 2695.

(3) OPPN je pod številko projekta 20/21 - 355 izdelalo podjetje Preprostor d.o.o. iz Radovljice v sodelovanju s podjetjem Atelje Prizma d.o.o., Jesenice.

2. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične liste:

- 2.1 - Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- 2.2 - Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- 2.3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
- 2.4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija, regulacijske linije
- 2.5 - Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
- 2.6 - Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- 2.7 - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- 2.8 - Načrt parcelacije.

(3) OPPN vsebuje naslednje spremljajoče gradivo:

- prikaz stanja prostora
- mnenja nosilcev urejanja prostora
- mnenje o oceni pomembnejših vplivov izvedbe plana
- obrazložitev in utemeljitev OPPN
- elaborat ekonomike
- strokovne podlage
- povzetek za javnost
- poročilo o sodelovanju z javnostjo.

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN je v skladu z veljavnim OPN uvrščeno v enoto urejanja prostora SE 2 -OPPN*.

(2) Območje OPPN obsega naslednja zemljišča oz. dele zemljišč:

- zemljiške parcele v k.o. 2180 Žirovnica: 164/1 (del), 171/3 (del), 174/1 (del), 176/1 (del), 176/2 (del), 178/1, 178/2, 179/3 (del), 179/4 (del), 180/1 (del), 180/6 in 180/7,
- zemljiške parcele v k.o. 2181 Zabreznica: 290/1 (del), 292/1 (del) in 293.

(3) Površina območja OPPN je 1,1 ha.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve podobmočji (A in B). Meja med podobmočjema poteka po parcelni meji med parcelo 174/1 na eni in parcelama 180/1 in 180/6 drugi strani (vse v k.o. 2180 Žirovnica). Podobmočje A je določeno jugovzhodno, podobmočje B pa severozahodno od zgoraj opisane meje.

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

4. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

(1) OPPN ureja nepozidano območje v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju »EUP«) v neposredni bližini obstoječe zdravstvene postaje in lekarne, ki je v veljavnem OPN opredeljena kot »SE 2 OPPN*«.

(2) Območje OPPN je namenjeno gradnji medgeneracijskega in gerontološkega centra s spremljajočimi dejavnostmi, vključno s pripadajočo zunanjo ureditvijo in gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju »GJI«).

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

5. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Pri zasnovi in projektiranju območja ter objektov je potrebno upoštevati:

- percepcijsko povezavo z območjem kulturne krajine Studenčice,
- pogleda na cerkev sv. Kancijana v Selu pri Žirovnici in na cerkev sv. Lovrenca nad Zabreznico.

(2) Pri zasnovi je potrebno upoštevati tudi, da bodo vsi priključki območja OPPN (promet, komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura) delno potekali preko sosednjih območij. Po potrebi se (usklajeno z upravljalcem javnega elektro omrežja) prestavi obstoječi SN kablovod preko območja OPPN in umesti novo (ali nadgradi obstoječo) transformatorsko postajo za potrebe območja OPPN.

(3) Pri zasnovi in projektiranju območja ter objektov je potrebno preko območja OPPN zagotoviti tudi ustrezen dostop do kmetijskih zemljišč jugozahodno od območja OPPN.

V. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE NAČRTOVANIH UREDITEV

6. člen (funkcija območja in dopustne dejavnosti)

(1) V obravnavano območje je v skladu z OPN po namenski rabi opredeljeno kot območje SB - stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin).

(2) Na obravnavanem območju je predvidena ureditev medgeneracijskega in gerontološkega centra s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter GJI. Vse ostale dejavnosti so dopustne izključno kot spremljajoče dejavnosti pod pogojem, da obratuje tudi osnovna dejavnost.

(3) Podobmočje A je namenjeno gradnji objektov osnovne dejavnosti medgeneracijskega in gerontološkega centra.

7. člen (dopustne vrste gradenj)

(1) Na območju tega OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnje objektov (tudi prizidava v okviru dopustnih kapacitet in gabaritov)
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije objektov,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti (v okviru dopustnih dejavnosti).

(2) Vsi (tudi morebitni naknadni) posegi morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da bodo tvorili oblikovno zaključeno celoto.

8. člen

(dopustne vrste objektov)

(1) Na celotnem območju tega OPPN (podobmočji A in B) so dopustne naslednje vrste gradbeno inženirskih objektov vseh zahtevnosti:

- ceste in poti,
- parkirišča izven vozišča,
- objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
- lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

(2) Na celotnem območju tega OPPN (podobmočji A in B) so dopustne tudi naslednje vrste posegov:

- ureditve javnih površin,
- ureditve zelenih površin,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- postavitve spominskih obeležij,
- postavitve pomožnih in začasnih objektov za prireditve,
- postavitve zunanjih naprav in opreme (vključno z napravami in opremo za proizvodnjo in shranjevanje električne energije).

(3) Na podobmočju A, ki je opredeljeno kot območje za gradnjo medgeneracijskega in gerontološkega centra, so dopustne stavbe za naslednje vrste osnovnih dejavnosti:

- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (vendar samo: dom za starejše osebe),
- stavbe za zdravstveno oskrbo (vendar samo: domovi za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, stavbe za rehabilitacijo, stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe ter podobno).

(4) Na podobmočju A so dopustne tudi druge stavbe za spremljajoče dejavnosti, ki služijo osnovni dejavnosti:

- gostinske stavbe (vendar le gostilne, restavracije in točilnice),
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- stavbe za šport,
- stavbe za funkcionalno dopolnitev.

(5) Spremljajoče dejavnosti v stavbah lahko obsegajo največ 20 % celotne bruto etažne površine stavb medgeneracijskega in gerontološkega centra.

(6) Na celotnem območju OPPN, so dopustne vse vrste zahtevnosti objektov, glede na namembnost in veljavno zakonodajo, ki ureja gradnjo enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih in zahtevnih objektov.

(7) Na celotnem območju OPPN je prepovedana postavitve oglaševalskih panojev. Izjema so označevalne table, ki poudarjajo kvalitete na obravnavanem območju (npr. table kulturnih spomenikov in podobno)

9. člen

(lega objektov)

(1) Nove manj zahtevne in zahtevne stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih meja toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba stavb v okviru gradbene parcele.

(2) Za gradnjo novih manj zahtevnih in zahtevnih stavb sta v grafičnem delu OPPN določeni gradbena meja pritličja (v nadaljevanju »GM«) in gradbena meja nadstropja (v nadaljevanju »GMn«). Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekti nad nivojem terena ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo v celoti vkopane kletne etaže ter enostavni in nezahtevni objekti.

(3) Kjer GM in GMn nista določeni, morajo biti manj zahtevne in zahtevne stavbe oddaljene od parcelnih meja sosednjih zemljišč najmanj 4 m, nezahtevne in enostavne stavbe pa morajo biti od sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 1,5 m.

(4) Manjši odmiki stavb, kot so določeni v prejšnjem odstavku tega člena (torej kjer GM in GMn nista določeni), so dopustni le ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(5) Vse vrste gradbeno inženirskih objektov in ostalih ureditev je dopustno graditi do meje s sosednjim zemljiščem tako, da se ne posega preko parcelne meje, razen v primeru, da investitor od lastnika sosednjega zemljišča predhodno pridobi pisno soglasje za poseganje v njegovo zemljišče.

(6) Posamični komunalni objekti in naprave (transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki in podobno) morajo biti postavljeni nevpadljivo, praviloma v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod površino.

10. člen

(velikost in osnovno oblikovanje objektov)

(1) Tlorisni gabarit stavb mora biti prilagojen velikosti in legi gradbene parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb. Gradbeno parcelo je dopustno določiti kot celotno območje OPPN ali kot podobmočje A ali B ali tudi manjšo. Faktor zazidanosti gradbene parcele mora biti v skladu s standardi in normativi, ki urejajo posamezno področje in ne sme presegati 0,45. Hkrati je na gradbeni parceli potrebno zagotoviti 30 % delež odprtih bivalnih površin.

(2) Višinski gabarit stavb je lahko največ $(K)+P+1+M$, pri čemer kota pritličja na višji strani terena ne sme biti več kot 50 cm nad terenom. V primeru ravne strehe je višinski gabarit stavbe lahko največ $(K)+P+2$.

(3) Večina bivalnih enot uporabnikov mora biti orientirana v smeri od juga do zahoda proti kmetijskim površinam in kulturni krajini JZ od območja OPPN. Ob jugozahodnem robu območja mora biti predviden zeleni pas v širini, ki omogoča zasaditev visokodebelne drevesne vegetacije.

11. člen

(arhitektonsko oblikovanje stavb)

(1) Pri zatrepih stavb, ki so delno ometani in delno obloženi z lesom, mora biti delitev izvedena vodoravno, deske lesene obloge na zatrepu pa morajo biti položene vertikalno.

(2) Napušči morajo biti bodisi z vidnimi konstrukcijskimi elementi (legami) ali pa ometani z zaokrožitvijo med fasado in kapom (tradicionalna oblika napušča).

(3) Balkonske ograje naj imajo vertikalno položene deske.

(4) Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, kovine, fasadne opeke ali umetnih snovi ter zasteklitve s steklaki niso dopustne. Barva fasade mora biti v belih ali svetlih zemeljskih tonih. Izstopajoči barvni poudarki niso sprejemljivi.

(5) Za zaščito opažev in ograj je dopustna uporaba zaščitnih sredstev v sivi do grafitnosivi ali temnorjavi barvi. Dopustna je tudi brezbarvna zaščita lesa ali zaščita v odtenku naravno staranega lesa.

(6) Nezahtevne in enostavne pripadajoče stavbe morajo biti oblikovane skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. V primeru večjih stavbnih volumnov, ki bistveno presegajo volumne obstoječih stavb v okolici, je potrebno izstopajoče stavbne volumne arhitekturno členiti s ciljem primerno izoblikovanega robu naselja in ohranjanja obstoječi podobne vedute na grajeno strukturo naselja z območja kulturne krajine Studenčice.

(7) Spodbuja se uporaba naravnih materialov in obnovljivih virov energije. Objekti naj bodo sodobno zasnovani in naj sledijo napredku tehnike, kar velja tako za gradbene materiale kot opremo objekta.

12. člen

(oblikovanje streh)

(1) Strehe manj zahtevnih in zahtevnih objektov 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°. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice tlorisnega gabarita objekta. Dopusten je tudi manjši naklon strehe (od 25° do 42°) v kolikor funkcija objekta to zahteva ali če širina objekta presega 15 m.

(2) Strehe morajo biti krite s kritino sive do grafitnosive barve. Dopustne so le kritine v videzu majhnih strešnikov. Svetle pločevinaste kritine, ki ne oksidirajo, kritine z močnim odsevom ter prosojne barvaste kritine niso dopustne. Pri načrtovanju je treba spoštovati tradicionalne materiale in členitev gradbenih mas. Vogalni poudarki v obliki stolpov niso dopustni.

(3) Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki frčad in strešnih oken. Frčade ne smejo segati čez sleme strehe. Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Celotna skupna dolžina vseh frčad na posamezni strešini ne sme presegati ene tretjine dolžine te strešine.

(4) Mansarda je lahko izkoriščena tudi v dveh etažah, v tem primeru so odprtine spodnje etaže mansarde lahko v obliki frčad ali strešnih oken, odprtine zgornje etaže mansarde pa so lahko le v obliki strešnih oken.

(5) Sončni zbiralniki morajo biti postavljeni vzporedno s strešino in ne smejo segati čez sleme dvokapne strehe. Barva sončnih zbiralnikov in barva strešne kritine morata biti usklajeni.

(6) Glede na posebno namembnost območja in funkcijo stavb je v območju OPPN dopustna tudi izvedba ravne strehe na celotnem objektu ali njegovem delu. Ravna streha je lahko izvedena klasično ali pa, v primeru ravne strehe nad pritličjem ali prvim nadstropjem tudi kot pohodna zelena streha ali terasa dostopna tudi uporabnikom in obiskovalcem stavbe. V tem primeru je nad strešnim vencem in okrog dostopov na streho dovoljena tudi varovalna ograja.

(7) Strehe nezahtevnih in enostavnih pripadajočih stavb so ravne ali v minimalnem naklonu. Dopustna je tudi prosojna kritina.

13. člen

(oblikovanje ob vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah, dozidavah, nadzidavah in odstranitvah)

(1) Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje objektov kot za novogradnje.

(2) Dozidave in nadzidave se morajo skladati s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta ter s sosednjimi objekti v območju tega OPPN.

(3) V primeru, da se ob gradnji novega objekta del obstoječega odstrani, je potrebno ohranjeni del obstoječega in nov objekt ali dozidan del povezati v enotno oblikovano stavbno maso.

14. člen

(urejanje okolice objektov)

(1) Višina zemljišča na parcelni meji se prilagodi višini sosednjega zemljišča, višinske razlike se izvedejo s travnatimi brežinami.

(2) Odstranitev visokodebelne vegetacije je dopustna le kot sanitarna sečnja ali v primeru nadomestitve vegetacije v območju tega OPPN. Za sajenje visokodebelne vegetacije, ki bi lahko segala v varovalne pasove vodov javne infrastrukture in priključkov nanjo je potrebno predhodno pridobiti pozitivno mnenje posameznih upravljalcev.

(3) Površine, ki niso uporabljene za izgradnjo objektov oz. uporabljene kot funkcionalne površine objektov, je potrebno ozeleniti.

(4) Oblikovanje ograj ob javnih površinah se mora zgledovati po tradicionalnih primerih ograjevanja parcel z značilnimi vertikalnimi ali horizontalnimi lesenimi elementi, dopustne so tudi žive meje. Žične ograje so dopustne kot zaščitne ograje (na primer varstvo vodnih virov) in na športnih ter otroških igriščih.

(5) Ograje v območju križišč in prometnih priključkov ne smejo biti višje od 0,6 m in ne smejo segati v pregledno polje ceste, sicer pa ne smejo presegati višine 1,2 m. Višje ograje so dopustne le kot igriščne, protihrupne ali zaščitne ograje.

(6) Protihrupne ograje morajo biti oblikovane kot del krajevne opreme; biti morajo pretežno lesene ali ozelenjene.

(7) Sajene žive meje, vrste strnjeno nasajenega grmičevja ali nizko drevje in grmičevje naj sestavljajo avtohtone rastlinske vrste (kot npr. gaber, javor, lipa, liguster, dren, brogovita, dobrovita, leska).

(8) Oporni zidovi so dovoljeni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali ozelenjeni.

15. člen **(parkirne površine)**

(1) Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje ali druge oblike vegetacije. Na parkiriščih, ki so urejena kot tlakovane površine neposredno na terenu, je potrebno za vsakih 6 parkirnih mest zagotoviti najmanj po eno drevo za senčenje tlakovane površine. Odvajanje padavinskih odpadnih vod se uredi preko lovilcev olj, če so ti potrebni glede na določila v veljavni okoljski zakonodaji. Parkirišča, ki po površini presegajo 500 m², je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

(2) Zadostno število parkirnih mest za osebna vozila (v nadaljevanju »PM«) je potrebno zagotoviti v obliki parkirišč na gradbeni parceli, lahko tudi v kombinaciji z eno ali več garažami v sklopu novogradenj.

(3) Za osnovno dejavnost po tem OPPN je potrebno zagotoviti 1 PM na vsakih 5 postelj za oskrbovance.

(4) Za spremljevalne dejavnosti po tem OPPN je potrebno zagotoviti:

- športna igrišča in stavbe za šport: 1 PM/250 m² površine igrišč
- zdravstveni domovi: 1 PM/2 zaposlena + 1 PM na 30 m²
- trgovine: 1 PM/30 m² koristne prodajne površine oziroma 2 PM + 1 PM/2 zaposlena
- gostilne: 1 PM/4 sedeže + 1 PM/2 zaposlena
- poslovni prostori s strankami: 1 PM/30 m² neto površine

(5) Parkirne in manipulativne površine morajo biti z ustreznimi odmiki, ki so glede na kategorijo ceste različni, fizično ločene od cestnega sveta.

(6) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(7) Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je potrebno zagotoviti 5 % PM za vozila oseb z invalidskimi vozički. V primeru da je PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti 1 PM za vozila oseb z invalidskimi vozički.

(8) Poleg PM za osebna vozila je potrebno zagotoviti tudi prostore za parkiranje motornih koles, koles z motorjem, električnih koles in koles. Število prostorov za parkiranje motornih koles in koles z motorjem je od 10 % - 15 % izračunanih PM za osebna vozila, število prostorov za parkiranje električnih koles in koles pa 15 % - 30 % izračunanih PM za osebna vozila. Prostori za parkiranje električnih koles in koles morajo biti pokriti.

16. člen (odstopanja glede oblikovanja)

Odstopanja od oblikovnih določil tega OPPN je dopustno zaradi razlogov, ki izhajajo iz narave dejavnosti območja, na podlagi posebne utemeljitve ter obrazložitve, za odstopanja pa je potrebno pridobiti tudi pozitivno mnenje organa pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

VI. NAČRT PARCELACIJE

17. člen (parcelacija)

(1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt. Velikost mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. Velikost se določa glede na:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (dovozi in dostopi, parkirišča, utrjene in zelene površine),
- predpisan faktor zazidanosti (FZ), minimalne odmike od posestnih meja in predpisan delež odprtih bivalnih površin,
- zdravstveno tehnične zahteve: odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev in intervencijske poti.

(2) Velikost parcele namenjene gradnji se določi na osnovi prostorskih značilnosti in zahtev dejavnosti, za katere se izvaja prostorska ureditev ali gradnja.

(3) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih parcel za gradnjo je možna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več parcel za nameravano gradnjo. Vse tako nastale parcele morajo imeti zagotovljen dovoz in dostop.

(4) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture.

(5) Na celotnem območju tega OPPN je dopustna izvedba nove parcelacije, ki se uredi skladno s funkcionalno zasnovo vsakega od podobmočij (A in B). Nove parcelne meje se uskladijo tudi z mejami območja OPPN ter mejo med podobmočjema A in B.

(6) Znotraj območja parcelacije po tem OPPN se lahko izvede tudi dodatne parcelacije v okviru določil OPPN.

VII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. člen (pogoji za komunalno urejanje)

(1) Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj naslednjo komunalno opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektriko, oskrbo z vodo, urejeno odvajanje odpadnih voda oziroma možnost izgradnje male čistilne naprave, kjer gradnja kanalizacijskega sistema ni predvidena in vključenost v obvezno občinsko gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Gradnja objektov naj bo zasnovana tako, da bo omogočala racionalno oskrbo s komunalnimi vodi.

(2) V novo načrtovanih območjih predvidenih za gradnjo, kjer še ni zgrajene prometne in komunalne infrastrukture, je gradnja objektov možna šele po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture oziroma sočasno z njo.

(3) Infrastrukturni vodi praviloma potekajo v cestnem svetu in morajo biti med seboj usklajeni. Vodi in naprave morajo biti vkopani v tla. Zemljišča tras podzemnih vodov je potrebno po izvedbi napeljave sanirati, tako da se vzpostavi prvotno stanje.

(4) Komunalne in energetske ureditve se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, morajo ustrezati obrambno zaščitnim zahtevam in biti v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev je potrebno upoštevati razvojne plane upravljavcev posameznih infrastruktur.

(5) Nadzemni komunalni in energetske objekti in naprave (transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki in podobno) morajo biti postavljeni nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja, praviloma v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

19. člen

(oskrba s pitno vodo)

(1) Pred ali sočasno z gradnjo stavb je potrebno zgraditi priključke na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca javnega vodovodnega omrežja.

(2) Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo, oziroma v območjih, kjer to ni mogoče, urediti ustrezne požarne bazene ali zagotoviti dostop k površinskim vodotokom pod pogoji, ki jih določi pristojni organ.

(3) Gradnja objektov, za katere je predvidena poraba večjih količin vode, je dopustna le v primeru, da se predhodno zagotovi ustrezna oskrba z vodo.

(4) V javnih objektih naj se uporabljajo sistemi za varčno ravnanje s pitno vodo.

(5) Rešitve glede priključevanja objektov in ureditev po tem OPPN na omrežje s pitno vodo in na morebitno hidrantno omrežje se uskladijo z upravljalcem in določijo v fazi pridobivanja enega ali več gradbenih dovoljenj po tem OPPN.

20. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Pred ali sočasno z gradnjo stavb je potrebno zgraditi priključke na javno omrežje fekalne kanalizacije pod pogoji upravljalca.

(2) Padavinska odpadna voda z objektov, parcel, cestnih priključkov in zunanjih ureditev ne sme pritekati na javne ceste oziroma na njih zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje cest in cestnega telesa.

(3) Padavinske vode s streh objektov se preko peskolovov, padavinske vode z utrjenih površin (parkirišč) pa preko peskolovov in lovilcev olj (če so ti obvezni v skladu z okoljsko zakonodajo), spelje v ponikovalne naprave na gradbeni parceli objektov.

(4) Padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva voznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, kar je treba dokazati z ustrezno geomehansko študijo, je možno padavinske vode ponikati tudi razpršeno po terenu tako, da ne vpliva na sosednja zemljišča. Pri tem mora biti ureditev odvodnjavanja taka, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.

(5) Rešitve glede priključevanja objektov in ureditev po tem OPPN na omrežje za odvajanje odpadne vode se uskladijo z upravljalcem in določijo v fazi pridobivanja enega ali več gradbenih dovoljenj po tem OPPN.

21. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Zbiranje komunalnih odpadkov se uredi skladno z veljavnimi predpisi s tega področja, izvaja pa ga izvajalec obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov.

(2) Prostorske rešitve objektov in ureditev za zbiranje komunalnih odpadkov ne smejo biti vidno izpostavljene. Lokacija teh objektov in ureditev se uskladi z izvajalcem obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ter pod njegovimi projektnimi pogoji določi v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja po tem OPPN.

22. člen

(priključevanje na javno cesto in ostali posegi v območju varovalnega pasu javne ceste)

(1) Za območje tega OPPN, objekt zdravstvene postaje z lekarno ter sosednji večstanovanjski objekt na parceli 180/10 k.o. 2018 Žirovnica se pred nameravano gradnjo ali sočasno z njo zgradi nov skupen, urejen in varen priključek na javno cesto R3-638/1131. Priključek omogoča dvosmeren promet z vozili, je širine 6,0 m, ima stranski hodnik za pešce širine 1,6 m in priključna radija 12,0 m. Po priključku mora biti zagotovljen dostop tudi za vozila za prevoz odpadkov in intervencijska vozila. Načrt priključka mora upoštevati tudi kapacitetno analizo cestnega priključka na regionalno cesto (CUINCO, Simon Detellbach s.p., številka PR-2022-003, september 2022), ki je tudi strokovna podlaga in sestavni del tega OPPN.

(2) Preko novega priključka na javno cesto in območja OPPN mora biti omogočen nemoten dovoz do kmetijskih zemljišč jugozahodno od območja tega OPPN.

(3) Nov priključek in vsi posegi v varovalnem pasu regionalne ceste, ki znaša 15 m od roba cestnega sveta se izvedejo pod pogoji, ki jih na podlagi področne zakonodaje poda upravljalec državne ceste, določili veljavne zakonodaje o gradnji cest, gradbene zakonodaje in določili OPN Žirovnica za EUP na katere območju se posegi nahajajo.

(4) Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje ob državni cesti ni dovoljeno.

(5) Zaradi posegov ne smejo biti ogroženi varnost prometa na obstoječih in predvidenih cestah, stabilnost cest in njihovi interesi, preglednost na območju cest in cestnih priključkov.

23. člen

(oskrba z električno energijo)

(1) Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca. Preko območja OPPN kot obstoječa GJI poteka srednje napetostni (v nadaljevanju »SN«) 20kV podzemni kablovod. Po potrebi se izvede prestavitve obstoječe trase preko območja OPPN pod pogoji pristojnega upravjalca. Točen način izvedbe prestavitve obstoječe trase se uskladi z upravljalcem omrežja v sklopu izdelave dokumentacije in postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo po tem OPPN.

(2) Zgraditi je potrebno nove elektro priključke pod pogoji upravjalca. Nove objekte se priključi na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije.

(3) Na zemljiški parceli številka 180/5 k.o. 2180 Žirovnica (izven območja OPPN, vendar v neposredni bližini) se nahaja obstoječa transformatorska postaja (TP 030 Selo pri Žirovnici), na katero se priključuje območje urejanja pod pogoji pristojnega upravjalca. S pozidavo območja se predvideva tudi sprememba priključne moči, zato se po potrebi poveča zmogljivost obstoječe TP oziroma na območju OPPN zgradi dodatna TP. V primeru gradnje nove TP v območju OPPN je potrebno zanjo zagotoviti zemljiško parcelo velikosti 6 x 8 m in stalen dostop do nove TP. Točen način izvedbe povečave zmogljivosti obstoječe TP oziroma gradnje nove, nadomestne ali dodatne TP se uskladi z upravljalcem omrežja v sklopu izdelave dokumentacije in postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo po tem OPPN.

(4) Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov in naročiti njihovo zakoličbo. Kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v območju tras obstoječih vodov je potrebno predvideti njihovo prestavitve izven območja gradbenih posegov, oziroma predvideti njihovo zaščito v skladu

z veljavnimi predpisi in pogoji upravljalca omrežja. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani upravljalca.

(5) Nove trase elektro infrastrukture so podzemne in se uskladijo in določijo sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo po tem OPPN. Trase se umestijo glede na predvidene objekte in ureditve pod pogoji upravljalca.

24. člen **(oskrba s plinom)**

(1) Območje OPPN še ni opremljeno z javnim plinovodnim omrežjem, vendar je obstoječi vod distribucijskega plinovoda v neposredni bližini.

(2) Izvede se nov priključek na distribucijski plinovod, točka priklopa je v regionalni cesti R3 1131, priključek poteka v površini nove dovozne poti do območja OPPN ali ob njej. Priključevanje na distribucijski plinovod se izvede pod pogoji pristojnega upravljalca.

25. člen **(zunanja razsvetljava)**

Vzdolž nove dovozne poti ter hodnika za pešce se izvede javna razsvetljava z visokimi uličnimi svetilkami, ki s svojo močjo in usmerjenostjo svetlobe ne onesnažujejo okolja. Oblikovanje svetil se prilagodi oblikovanju svetil vzdolž državne ceste. Jakost in način osvetljevanja naj upošteva veljavno zakonodajo.

26. člen **(uporaba ekološko čistih virov energije)**

(1) Pri gradnji objektov se na celotnem območju občine spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije.

(2) Pri gradnji novih stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m², in pri rekonstrukciji stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m² in pri katerih se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se ta načrtuje na podlagi in ob upoštevanju študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo, pri kateri se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
- toplotne črpalke.

(3) Študija izvedljivosti iz prejšnjega odstavka je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi o graditvi objektov. Izvzete so stavbe, katerih oskrba z energijo je določena v lokalnem energetskega konceptu, stavbe, za katere predpis lokalne skupnosti določa obvezno priključitev na določeno vrsto energetskega omrežja oziroma uporabo določene vrste goriva.

27. člen **(ukrepi za učinkovito rabo energije)**

(1) Spodbuja se učinkovitejša raba energije in zamenjava fosilnih goriv z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika. Novogradnje morajo izpolniti pogoj, da je letna poraba energije pod 50 kW/m³ objekta.

(2) Podpira se izgradnjo fotovoltaičnih elektrarn in solarnih sistemov za ogrevanje sanitarne vode. Solarna energija predstavlja potencial tudi za potrebe javne razsvetljave.

(3) Učinkovitejšo rabo se zagotavlja tudi z zmanjševanjem porabe električne energije za javno razsvetlavo, in sicer z vgrajevanjem energetske varčnih sijalk, stikal za reguliranje polnočnega delovanja razsvetljave in z omejevanjem na minimalno število svetlobnih teles. Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je potrebno upoštevati določila zakonodaje s področja svetlobnega onesnaževanja.

28. člen

(komunikacijsko omrežje)

(1) Lahko se izvede priključek območja OPPN na eno ali več javnih komunikacijskih omrežij. Točke priklopa določi upravljaec omrežja v sklopu svojih pogojev o priključitvi. Priključek poteka kot zemeljski kabel ali kot kabelska kanalizacija skladno s pogoji upravljalca posameznega omrežja. Križanje telekomunikacijskih kablov z drugo infrastrukturo se izvede v zaščitnih ceveh. Priključevanje na javno telekomunikacijsko infrastrukturo se izvede pod pogoji pristojnega upravljalca.

(2) Priključitev objektov v območju tega OPPN na javno komunikacijsko omrežje se izvede na podlagi posebnega načrta priključitve v sklopu dokumentacije za izvedbo gradnje, po pridobitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov po tem OPPN. Za način izvedbe priključka je pred priključitvijo obvezno pridobiti tudi pozitivno mnenje upravljalca posameznega javnega komunikacijskega omrežja.

(3) Pri določanju odmikov stavb od TK omrežja je potrebno upoštevati predpisane odmike oziroma zaščitne ukrepe.

(4) Razen priključkov znotraj območja OPPN gradnja javnega omrežja elektronskih komunikacij ni predvidena. Pri projektiranju, dovoljevanju in gradnji elektronskih komunikacij je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja elektronskih komunikacij in hkrati vse naštetu usklajevati z upravljalci javnih elektronskih komunikacijskih omrežij.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje tega OPPN se nahaja znotraj vplivnega območja kulturne krajine Studenčice (EID: 1-23128). 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, vedute in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(2) Za območja kulturne krajine velja varstveni režim za ohranjanje varovanih vrednot kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
- odprti prostor pred nadaljnjo širitvijo naselij,
- 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.

(3) Najditelj najdbe arheološke ostaline na površju zemlje, pod njim ali v vodi, mora poskrbeti, da ostane ta nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot jo je odkril. O najdbi mora najpozneje naslednji delovni dan obvestiti zavod. Dolžnost obvestila o najdbi imajo najditelj, lastnik zemljišča, drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik, v primeru graditve objekta pa tudi investitor in odgovorni vodja del.

(4) Za gradnjo vseh vrst objektov in izvajanje drugih ureditev znotraj območja tega OPPN je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje organa pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

30. člen

(ohranjanje narave)

Zaradi nevarnosti širjenja invazivnih tujerodnih vrst v občini Žirovnica, naj se za omejevanje njihovega širjenja upošteva naslednje usmeritve:

- med gradnjo je treba izvajati ukrepe preprečevanja širjenja invazivnih tujerodnih vrst predvsem tako, da se na območje dovaža le zemeljski material, ki ne vsebuje ostankov invazivnih tujerodnih vrst, delovne stroje se pred začetkom del očisti, po končanih delih pa naj investitor najmanj 3 leta spremlja morebiten pojav invazivnih tujerodnih vrst in jih nemudoma odstrani (cvetoče vrste pred cvetenjem), ostanke pa uniči skladno z veljavno zakonodajo s področja zdravja rastlin in veljavno zakonodajo s področja varstva pred požari v naravnem okolju.
- na javnih površinah naj se sadi in seje prednostno avtohtone okrasne rastline, med neavtohtonimi pa le tiste, ki zanesljivo niso invazivne.

31. člen (varstvo okolja)

Gradnja in prostorske ureditve so možne v vseh območjih, če v okolju ne povzročajo večjih motenj, kot so dovoljene s predpisi. Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja.

32. člen (varstvo zraka)

Za varstvo zraka je potrebno:

- za ogrevanje stavb uporabiti vire energije, ki so skladni z veljavno zakonodajo s področja ogrevanja stavb,
- zagotoviti racionalno rabo energije in učinkovito toplotno izolacijo stavb,
- obvezno priključiti vse večje uporabnike na zgrajeno plinovodno omrežje,
- urediti zelene površine in zasaditi visoko vegetacijo za boljši lokalni pretok zraka,
- pri novogradnjah vseh ogrevanih stavb spodbujati pasivno oziroma energetske učinkovito gradnjo.

33. člen (varstvo tal in voda)

(1) Za varstvo tal je treba:

- rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se neonesnažen zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen. Z viški zemeljskih izkopov, vključno z rodovitno zemljo, je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke.
- padavinsko vodo z onesnaženih površin je treba pred ponikanjem očistiti v lovilcih olj, v primeru, da so ti potrebni v skladu z okoljsko zakonodajo.

(2) Vse objekte, ki so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvod odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje. V kolikor priključitev na javno kanalizacijo ni mogoča, je treba urediti ustrezno čiščenje odpadne vode v skladu z zakonodajo s področja varstva okolja in pristojnim upravljalcem.

(3) Morebitna skladišča tekočih goriv in naftnih derivatov morajo biti dela izvedena na način, ki onemogoča izliv teh snovi v tla, podtalnico ali kanalizacijo.

(4) Odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode ali odvzem toplote iz površinskih in podzemnih voda je dovoljeno samo na način in pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva okolja.

(5) Viške zemeljskih izkopov je prepovedano odmetavati ali puščati v okolju.

(6) Načrtujejo in izvajajo naj se ukrepi za zmanjšanje emisij odpadnih mineralnih olj v podtalnico.

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

34. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

(1) Pri projektiranju, gradnjah in prostorskih ureditvah je potrebno upoštevati vsakokrat veljavne predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, potresom, poplavami, plazovi ter drugimi naravnimi nesrečami glede na dejansko predvideno vrsto, namembnost, velikost in zahtevnost posega. Izpolnjene morajo biti tudi zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov.

(2) Pri projektiranju, gradnjah in prostorskih ureditvah je treba upoštevati prostorske ukrepe varstva pred požarom, zlasti pa zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja;
- potrebne odmike med objekti ali potrebno protipožarno ločitev;
- dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila, ki so urejeni tudi označeni skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi smernicami;
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje;
- vgrajeni gradbeni proizvodi in materiali, instalacije, napeljave, naprave, oprema in sistemi morajo izpolnjevati zahteve predpisov za varnost pred požarom, predpisov o gradbenih proizvodih in predpisov o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti;
- ob rekonstrukciji in vzdrževanju objektov se požarna varnost objektov ne sme zmanjšati;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala;

(3) Pri projektiranju, gradnjah in uporabi stavb je treba glede na njihovo dejansko predvideno vrsto, namembnost, velikost in zahtevnost upoštevati predpisane ukrepe varstva pred požarom, zlasti pa zagotoviti, da so:

- zunanje stene in strehe stavb projektirane ter grajene tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte,
- zagotovljene in ustrezno označene naprave ter oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki,
- zagotovljene in ustrezno označene naprave ter oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci,
- vgrajeni in ustrezno označeni ustrezni sistemi za gašenje požara,
- zagotovljene možnosti neoviranega in varnega dostopa za gašenje in reševanje v stavbi.

(4) Po karti potresne nevarnosti (atlas ARSO) za obravnavano območje OPPN velja projektni pospešek tal (g) 0.175.

XI. VAROVANJE ZDRAVJA

35. člen (osončenje)

Pri gradnji novih stavb je treba predvidenim in obstoječim sosednjim stavbam zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. - najmanj 3 ure.

36. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve s hrupom. Za območje tega OPPN (podrobna namenska raba SB) velja II. stopnja varstva pred hrupom.

(2) V postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj je potrebno dokazati, da nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za varstvo pred hrupom, za vse vgrajene naprave pa se skladnost s predpisi dokazuje z izjavami o lastnostih.

(3) Upravljalca javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire presežene, ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

37. člen

(pogoji za neoviran dostop do objektov funkcionalno oviranim osebam)

(1) Tehnične rešitve stavb v javni rabi morajo funkcionalno oviranim osebam omogočati neoviran dostop, vstop in uporabo objektov brez grajenih ovir skladno s področno zakonodajo.

(2) Javne površine (ceste, pločniki) naj se izvedejo tako, da bodo lahko premostljive za funkcionalno ovirane osebe skladno s področno zakonodajo.

XI. ETAPNOST IZVEDBE

38. člen

(faznost izvajanja OPPN)

(1) Dopustna je fazna izvedba gradenj v podobmočju A in v podobmočju B, pod pogojem, da se pri posamezni fazi upošteva predpisan faktor zazidanosti, delež odprtih bivalnih površin, ustrezno število parkirnih mest ter ustrezno komunalno in prometno opremljenost ter da izvedena faza skupaj predstavlja smiselno zaključeno funkcionalno celoto. V kolikor se dopustne gradnje podobmočja A in podobmočja B ne izvajajo skupaj, je potrebno najprej izvesti gradnjo in ureditve v podobmočju A.

(2) Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

(3) Pred gradnjo objektov na podobmočju A ali sočasno mora biti izveden nov cestni priključek ter dovozna cesta skupaj s hodnikom za pešce, vključno z izvedbo infrastrukturnih priključnih vodov.

XII. DOPUSTNA Odstopanja

39. člen

(odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geomehanskih in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

(2) V primeru odstopanja od predpisanih rešitev je na podlagi strokovne utemeljitve treba pridobiti soglasje pristojne občinske službe k predvidenim posegom.

(3) Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja.

(4) Pri prometni ureditvi so možna odstopanja na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če odstopanja ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(5) Pri urejanju gospodarske infrastrukture so možna odstopanja tras posameznih vodov (tudi po drugih zemljiščih, kot je predvideno v OPPN) na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN pod pogojem, da s spremembami ureditve soglašajo tudi pristojni upravljalci.

XIII. OBVEZNOSTI OBČINE, INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV NA OBMOČJU OPPN

40. člen (gradnja komunalne opreme)

Gradnjo obvezne gospodarske infrastrukture do območja urejanja OPPN zagotavlja občina, gradnjo komunalne opreme znotraj območja OPPN pa investitor.

41. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev)

Pri izvedbi posameznih sklopov objektov imajo za zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjami morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradenj ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za II. stopnjo varovanja pred hrupom,
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

XIV. USMERITVE PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

42. člen (urejanje območja po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Do realizacije OPPN ostanejo vsa zemljišča v sedanji rabi.

(2) OPPN velja do izvedbe predvidenih prostorskih ureditev, prenehanje veljavnosti OPPN se določi s sklepom občine.

(3) Po prenehanju veljavnosti OPPN se pogoji za posege na območje določijo v OPN.

XV. KONČNE DOLOČBE

43. člen (hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled pri pristojnih službah občine Žirovnica in na Upravni enoti Jesenice.

44. člen (nadzor nad izvajanjem)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Kranj in pristojni občinski inšpektorat in redarstvo.

45. člen (začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Žirovnica, dne

Župan Občine Žirovnica
Leopold Pogačar

3. OBRAZLOŽITEV

Gradnja medgeneracijskega in gerontološkega centra je predviden na nepozidanih zemljiščih za obstoječo zdravstveno postajo z lekarno v naselju Selo pri Žirovnici.

Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

Območje SE 2 – OPPN se razdeli na dve podobmočji A in B tako, da meja med podobmočjema poteka po parcelni meji med parcelo 174/1 na eni in parcelama 180/1 in 180/6 drugi strani (vse tri parcele k.o. 2180 Žirovnica). Območje A je jugovzhodno, območje B pa severozahodno od zgoraj opisane meje:

- Podobmočje A obsega naslednje zemljiške parcele v k.o. 2180 Žirovnica, ali njihove dele: 178/1, 178/2, 179/3 (del), 179/4 (del), 180/1 (del), 180/6 in 180/7, ter naslednje zemljiške parcele v k.o. 2181 Zabreznica, ali njihove dele: 290/1 (del), 292/1 (del) in 293.

- Podobmočje B obsega naslednje zemljiške parcele v k.o. 2180 Žirovnica, ali njihove dele: 164/1 (del), 171/3 (del), 174/1 (del), 176/1 (del) in 176/2 (del).

Na celotnem območju tega OPPN (podobmočji A in B) so dopustne naslednje vrste gradbeno inženirskih objektov vseh zahtevnosti: ceste in poti, parkirišča izven vozišča, objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

Na celotnem območju tega OPPN (A in B) so dopustni tudi naslednji posegi: ureditve javnih površin, ureditve zelenih površin, postavitve spominskih obeležij, postavitve pomožnih in začasnih objektov za prireditve.

Na podobmočju A so poleg navedenega za celotno območje OPPN dopustne naslednje vrste stavb osnovne dejavnosti: stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, stavbe splošnega družbenega pomena, stavbe za zdravstveno oskrbo.

Na podobmočju A so poleg navedenega za celotno območje OPPN dopustne še naslednje vrste spremljevalnih stavb: gostinske stavbe (le gostilne, restavracije in točilnice), poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe za šport, elektrarne in drugi energetski objekti, stavbe za funkcionalno dopolnitev.

Na podobmočju B so poleg navedenega za celotno območje OPPN dopustne še naslednje vrste spremljevalnih stavb: enostavne in nezahtevne stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute, vratarnice, nadstrešnice).

Oblikovanje medgeneracijskega in gerontološkega centra izhaja iz splošnih pogojev oblikovanja stanovanjskih površin za posebne objekte (SB) po OPN Občine Žirovnica, ob upoštevanju, da je višinski gabarit stavb lahko

največ (K)+P+1+M, pri čemer kota pritličja na nižji strani terena ne sme biti višja od 50 cm nad terenom, da mora biti tlorisni gabarit stavb prilagojen velikosti in legi zemljiške parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb. Pri oblikovanju objektov se smiselno upošteva tudi možna odstopanja iz 82. člena veljavnega OPN.

Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Območje ni komunalno opremljeno, vendar se nahajajo omrežja GJI v neposredni bližini. Predvideno je, da se vzporedno z gradnjo po tem OPPN gospodarska javna infrastruktura ustrezno prilagodi pod pogoji posameznih upravljalcev tako, da bo omogočena komunalna opremljenost predvidene gradnje.

Oskrba s pitno vodo in odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Priključitev na vodovod po veljavnem OPN spada med obvezno minimalno komunalno opremo. V bližini obravnavane lokacije sta tako primarni, kot sekundarni vod javnega vodovodnega omrežja, predvidna je priključitev novih objektov v skladu s pogoji v veljavnem OPN in pod pogoji ter s soglasjem upravljalca javnega omrežja.

V predhodni fazi je bilo od upravljalca Jeko d.o.o., Jesenice pridobljeno pozitivno prvo mnenje številka: III/10-MP-01-ŽI/2023, datum: 11. 01. 2023. Pridobljeno je tudi pozitivno drugo mnenje Jeko d.o.o. s področja oskrbe s pitno vodo (številka III/10-JP-003-ŽI/2025, datum 16. 1. 2025) iz katerega izhaja, da na predlog OPPN nimajo pripomb.

Tudi priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, kjer je to zgrajeno, po veljavnem OPN spada med obvezno minimalno komunalno opremo. V bližini obravnavane lokacije tudi vod javnega fekalnega kanalizacijskega omrežja, predvidna je priključitev novih objektov v skladu s pogoji v veljavnem OPN in pod pogoji ter s soglasjem upravljalca javnega omrežja.

V predhodni fazi je bilo od upravljalca Jeko d.o.o., Jesenice pridobljeno pozitivno prvo mnenje številka: III/07-NJ-001-ŽI/2023, datum: 11. 01. 2023. Pridobljeno je tudi pozitivno drugo mnenje Jeko d.o.o. s področja ravnanja z odpadno vodo (številka III/07- BD-003-ŽI/2025, datum 22. 1. 2025) iz katerega izhaja, da na predlog OPPN nimajo pripomb.

Priključevanje na javno cesto in ostali posegi v območju varovalnega pasu javne ceste V fazi pred osnutkom tega OPPN so bile pridobljene smernice Ministrstva za infrastrukturo - DRSI - Sektorja za upravljanje cest Območja Kranj (številka: 37167-3578/2021-2 (1501), datum: 27. 12. 2021), iz katerih izhaja, da upravljalec državne ceste zahteva izdelavo prometne študije z vidika vpliva po tem OPPN predvidenih posegov na promet na javni cesti R3-638/1131.

V ta namen je bila izdelana kapacitetna analiza cestnega priključka na regionalno cesto, ki vsebuje tudi temeljito analizo sedanje in bodoče količine prometa (CUINCO, Simon Detellbach s.p., številka PR-2022-003, september 2022) in iz katere izhaja, da je rešitev rekonstrukcije obstoječega priključka z ustrezno prilagojenimi radiji za merodajno smetarsko vozilo ter z zagotovljeno ustrezno preglednostjo, razsvetljavo in hodnikom za pešce ustrezna tudi brez umeščanja pasov za leve zavijalce.

Preko območja poteka javni SN elektroenergetski vod v kabelski izvedbi. Trasa je umeščena v neposredno bližino meje med katastrskima občinama 2180 Žirovnica in 2181 Zabreznica, poteka praktično vzporedno s to mejo na strani k.o. 2181 Zabreznica. V neposredni bližini (parcela 180/5 k.o. 2180 Žirovnica) je tudi obstoječa SN - NN transformatorska postaja.

Upravljalec zgoraj navedene elektro infrastrukture je Elektro Gorenjska d.d., ki v svojih smernicah št.: 646047 datum: 22. 11. 2021 zaradi tehničnih omejitev obstoječe TP (030 Selo pri Žirovnici) zahteva izgradnjo nove, skupaj z izgradnjo novega NN omrežja za priključevanje novih odjemalcev pod svojimi pogoji.

Po potrebi se pred začetkom izvajanja gradnje po tem OPPN pod pogoji upravljalca prestavi tudi obstoječi SN elektroenergetski vod v kabelski izvedbi.

ELES d.o.o., kot sistemski operater prenosnega elektroenergetskega omrežja na obravnavani lokaciji nima obstoječih ali predvidenih objektov ali naprav, zato je podal izjavo, da glede tega OPPN nima smernic (številka: S21-128/597/rk, datum: 15. 12. 2021). V predhodni fazi je bilo pridobljeno še pozitivno mnenje ELES številka: S23-007/597/rk, datum: 13. 1. 2023.

V neposredni bližini območja OPPN je vod distribucijskega plinovoda v upravljanju ENOS, d.d., od katerega je bilo v predhodni fazi pridobljeno pozitivno mnenje številka: S-II/561 PŽ-08/03/2023, datum: 08. 03.2023. Pridobljeno je bilo tudi drugo mnenje družbe ENOS d.d. (številka S-I/613 PŽ-14/01/2025, datum 14. 01. 2025), iz katerega izhaja, da po pregledu vloge in priložene dokumentacije izdajajo pozitivno mnenje.

Elektronske komunikacije

V neposredni bližini obravnavane lokacije je vod javnega komunikacijskega omrežja Telemach, predvidena je neobvezna priključitev novih objektov v skladu s pogoji v veljavnem OPN in pod pogoji upravljalca. Pridobljeno je pozitivno mnenje Telemach številka: OŽ_1_23_GZ, datum: 13. 1. 2023. Pridobljeno je pozitivno drugo mnenje United Fiber d.o.o. (prej Telemach) številka: Zirovnica01/25-SO, datum 28. 1. 2025.

V neposredni bližini obravnavane lokacije je vod javnega komunikacijskega omrežja Telekom, predvidena je neobvezna priključitev novih objektov v skladu s pogoji v veljavnem OPN in pod pogoji upravljalca. Pridobljeno je pozitivno mnenje Telekom številka: 116543-LJ/8249-BS, datum: 23. 2. 2023. Pridobljeno je tudi pozitivno drugo mnenje Telekom številka 140180 - LJ/7598-MB, datum 13. 1. 2025.

Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

Obravnavana EUP SE 2 se nahaja znotraj vplivnega območja kulturne krajine Studenčice evidenčna številka 23128), gre za ravnico pod Karavankami z vasmi Hraše, Studenčice in Vrba, med cesto Begunje-Žirovnica in avtocesto Ljubljana-Hrušica. S te ravnice se odpirajo pogledi na Karavanke in na Blejski kot z Julijskimi Alpami. Drugih varovalnih režimov, dediščine, spomenikov, ali vplivnih območij znotraj obravnavane EUP ni. Ta OPPN bo zasnovan tako, da bo prevzel relevantna določila glede ohranjanja kulturne dediščine iz veljavnega OPN, ob hkratnem upoštevanju smernic in pogojev, ki jih bodo na podlagi veljavnih varovalnih režimov podali nosilci urejanja prostora.

Od Ministrstva za kulturo (v nadaljevanju »MK«) smo pridobili mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na kulturno dediščino in konkretne smernice za SE 2 OPPN* (številka: 35012-220/2021/3, datum 30. 12.2021). MK je gradivo (izhodišča) pregledalo v sodelovanju z ZVKDS OE Kranj in podalo mnenje, da je verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino, vpisano v register nepremične kulturne dediščine, majhna. Del mnenja je tudi opozorilo, da je treba v primeru posegov, za katere je po veljavnih predpisih potrebna

presoja vplivov na okolje, izvesti tudi »predhodne arheološke raziskave za oceno potenciala«. V tem OPPN posegi, za katere bi bilo potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, niso predvideni, torej tudi predhodne arheološke raziskave ne.

Po usklajevanju in prilagajanju predloga OPPN v več etapah smo od Ministrstva za kulturo pridobili pozitivno drugo mnenje k predlogu OPPN (številka 35012-220/2021-3340/23, datum 29. 11. 2024) iz katerega je razvidno, da so načrtovane ureditve z vidika varstva kulturne dediščine ustrezne, zato k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Selo - Medgeneracijski in gerontološki center Žirovnica« izdajajo pozitivno mnenje.

Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Dopustna je faznost izvedbe posegov v podobmočju A in v podobmočju 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 opremljenost, kar skupaj predstavlja smiselno zaključeno celoto. V kolikor se dopustni posegi podobmočja A in podobmočja B ne izvajajo skupaj, je potrebno v 1. fazi izvesti gradnjo in ureditve v podobmočju A. Ureditev dovozne ceste (priključka na regionalno cesto) izven območja OPPN se lahko izvaja samostojno.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Glede oblikovanja objektov in ureditev se smiselno upošteva določila 82. člena OPN, formalni okvir glede funkcionalnih in tehničnih rešitev prav tako predstavljajo določila OPN za območja z namensko rabo SB.

Prenehanje veljavnosti:

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN na območju ostanejo v veljavi določila takrat veljavnega OPN.

4. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 44. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 66/18 – UPB2), predlagam Občinskemu svetu Občine Žirovnica, da v skladu s 73. členom Poslovnika občinskega sveta (Uradni list RS, št. 19/2013 – UPB1, 50/14, 66/18), odlok obravnava in sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Selo - Medgeneracijski in gerontološki center Žirovnica v prvi obravnavi.

Leopold Pogačar
Župan



Številka: 3503-0006/2020 - 180
Žirovnica, 16.5.2025

Pripravili:

Domen Zalokar, univ.dipl.inž.grad.

Igor Šubic, univ.dipl.inž.arh.

Nina Pretnar, univ.dipl.inž.geol.

PRILOGE:

- Priloga 1: Povzetek za javnost
- Priloga 2: Grafični prikaz