

**PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA OBMOČJE STANOVANJSKIH POVRŠIN RO-02 (DOPOLNJEN OSNUTEK)
(1. OBRAVNAVA)**

1. UVOD

Zaradi spremembe investitorja se je osnutek predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje stanovanjskih površin RO-02 Rodine popravil in se bo ponovno javno razgrnil. Pobudnik na nepozidanem območju znotraj naselja Rodine oz. na njegovem SV delu načrtuje novo stanovanjsko gradnjo. Območje se nahaja v enoti urejanja prostora, ki je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (v nadaljevanju »OPN«) označena kot »RO 2-OPPN*«. V predvideni prostorski enoti je torej po veljavnem OPN obvezno sprejeti OPPN. 115. člen OPN za predmetno enoto urejanja dopušča gradnjo enostanovanjskih stavb. Za obravnavano EUP je določena podrobna namenska raba SS.

Na območju OPPN se načrtuje ureditev prostora za gradnjo štirih enodružinskih stanovanjskih hiš z možnostjo postavitve pripadajočih pomožnih objektov. Poleg stanovanjskih ureditev je predvidena tudi izgradnja potrebne prometne infrastrukture ob obstoječi javni poti, vključno z individualnimi priključki in obcestnimi ureditvami. Znotraj območja so predvidene še interne povezave, manipulacijske površine ter ustrezne krajinske ureditve, ki bodo omogočale funkcionalno in urejeno uporabo prostora.

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

- 119. člena in druge alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.L.RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.L.RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.L.RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- 18. člena Statuta občine Žirovnica (Ur.L.RS, št.110/2025 – UPB3),
- Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Ur.L.RS, št. 41/19 - UPB1, 68/19 - OR OPN 125, 128/22 - OR OPN 115, 61/23 – OR OPN 64, 87/24 – TP OPN) - v nadaljevanju: OPN),
- Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje stanovanjske pozidave Rodine RO-02 (29.07.2020).

Od Ministrstva za okolje in prostor je Občina Žirovnica za ta OPPN pridobila identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 1753

Ureditveno območje obsega parcele št. 1131/4, 1131/5, 1131/6, 1131/7, 1131/8, 1131/9, 1131/10, 1131/11, 1131/12, 1131/13, 1131/14, vse k.o. 2182 – Doslovče. Površina območja znaša 0,5 ha. Območje OPPN se preko novega priključka priključuje na obstoječo javno pot JP 650175.



2. FINANČNE POSLEDICE

Na proračun občine Žirovnica predlagani odlok ne bo imel neposrednih posledic.

3. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 119. člena in druge alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 18. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 110/2025 – UPB3) je Občinski svet Občine Žirovnica na seji, dne

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE STANOVANJSKIH POVRŠIN RO-02 RODINE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (uvod)

(1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 43/11, 76/12, 14/19), v nadaljevanju: OPN, sprejme

Občinski podrobni prostorski načrt za območje stanovanjskih površin RO-02 Rodine (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelala RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale, pod številko projekta 06/2024.

(3) V postopku priprave OPPN je bila pridobljena Odločba Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, št. 35409-123/2024-2570-5 z dne 20. 08. 2024, s katero je odločeno, da v postopku priprave in sprejemanja tega OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje, niti postopka sprejemljivosti izvedbe plana na varovana območja.

2. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.

(2) Tekstualni del vsebuje odlok, povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatke o prostorski ureditvi.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

- Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju (M 1:5000),
- Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (M 1:500),
- Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji (M 1:2000),
- Zazidalna situacija (M 1:500),
- Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - infrastruktorno omrežje (M 1:500),
- Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – prikaz prometnih ureditev (M 1:500)
- Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in celostno ohranjanje kulturne dediščine (M 1:500),
- Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (M 1:500),
- Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličenje (M 1:500).

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen **(ureditveno območje)**

(1) Poseg, načrtovan s tem prostorskim aktom, obravnava nepozidano zemljišče znotraj severovzhodnega dela naselja Rodine. Območje je z vseh strani obkroženo z obstoječo stanovanjsko gradnjo, na vzhodni strani pa se priključuje na javno pot JP 650175. Ureditveno območje je namenjeno umestitvi individualne stanovanjske gradnje.

(2) Ureditveno območje obsega parcele št. 1131/4, 1131/5, 1131/6, 1131/7, 1131/8, 1131/9, 1131/10, 1131/11, 1131/12, 1131/13, 1131/14, vse k.o. 2182 – Doslovče. Površina območja znaša 0,5 ha.

(3) S tem odlokom se ureja tudi izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, ki se načrtujejo izven ureditvenega območja OPPN.

4. člen

(program dejavnosti in rešitve glede umeščanja načrtovanih objektov in površin)

(1) Na ureditvenem območju se načrtuje izgradnja enodružinskih stanovanjskih stavb, brez predhodno izdelane idejne zasnove območja. Območje je razdeljeno na tri funkcionalne sklope, namenjena stanovanjski gradnji in prometni infrastrukturi.

(2) S tem OPPN je zasnovano stanovanjsko sosedstvo v končni podobi, a se določa, da bo lahko, odvisno od interesa, realizirano v več etapah.

(3) Dostop do območja je načrtovan iz obstoječe prometnice in sicer iz javne poti JP 650175. Javna pot JP 650175 se na jugu priključuje na regionalno cesto III. reda Žirovnica – Begunje (R3 1131).

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se preko novega individualnega priključka priključuje na obstoječo javno pot JP 650175 na južnem delu območja. Na severnem delu območja je, ob izkazanem interesu, možna izvedba dodatnega priključka, namenjenega intervencijski oziroma servisni poti.

(2) Območje OPPN se priključuje na obstoječe oziroma predvideno javno kanalizacijsko, vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, ki se nahaja na jugovzhodnem robu pod javno potjo, razen elektro omrežja, ki se priključuje na obstoječo TP na zahodu.

(3) Vplivno območje obsega zemljišča izven območja OPPN, na katerih so predvideni posegi za izvedbo in ureditev gospodarske javne infrastrukture.

6. člen

(oblikovanje območja OPPN)

(1) Območje OPPN sestavljajo tri funkcionalne celote. Funkcionalna celota z oznako FCS1 je namenjena gradnji enodružinskih stanovanjskih stavb, funkcionalna celota z oznako FCI1 je namenjena gradnji prometne infrastrukture ob javni poti JP 650175 – individualnim priključkom z obcestnimi ureditvami, funkcionalna celota z oznako FCS2 pa je namenjena možnosti ureditve internih povezav znotraj območja in manipulacijskim površinam ter krajinskim ureditvam ob teh povezavah oziroma se lahko posamezne funkcionalne enote priključijo gradbenim parcelam stavb.

(2) Funkcionalne enote predstavljajo gradbene parcele – gradbene parcele je možno tudi združevati.

(2) Na funkcionalni celoti FCS1 se določa gradnja štirih individualnih stanovanjskih stavb z možnostjo postavitve pomožnih objektov, ki so načrtovane na funkcionalnih enotah FeS1/1, FeS1/2, FeS1/3 in FeS1/4.

(3) Na funkcionalni celoti FCS2 je možno graditi servisno oziroma intervencijsko cesto s pripadajočimi krajinskimi ureditvami, ki služi vsem štirim objektom in omogoča dostop do objektov tudi iz severozahodne strani. V primeru nerealizacije servisne oziroma intervencijske ceste se lahko posamezne funkcionalne enote priključijo gradbenim parcelam posamezne stavbe.

(4) Funkcionalna celota FCI1 je namenjena gradnji obcestne infrastrukture. Funkcionalna enota FeI1/1 je namenjena individualnemu priključku na obstoječo javno pot JP 650175, ki je hkrati glavni uvoz na območje. Funkcionalna enota FeI1/2 je namenjena umestitvi komunalnih zabojnikov in skupni lokaciji merilnih mest. Funkcionalni enoti FeI1/3 in FeI1/4 sta namenjeni notranji interni cesti, FeI1/5 pa obcestni ureditvi javne poti JP 650175. Del notranje interne ceste v funkcionalni enoti FeI1/4 se izvede samo v primeru gradnje stavbe v funkcionalni enoti FeS1/4 ali v primeru realizacije servisne oziroma intervencijske ceste.

(5) Lega, velikost in oblika funkcionalnih celot in enot (zemljiških parcel) ter lega objektov na zemljišču so razvidni iz grafičnega dela OPPN.

7. člen

(velikost in oblikovanje stavb)

(1) Območje je namenjeno postopnemu oblikovanju stanovanjskega sosedstva, ki bo štelo 4 stanovanjske stavbe. V kolikor se izkaže investicijski interes, se lahko namesto posamezne stavbe izvede zelene površine. Za vsako od stavb se določa po vsaj dve parkirni mesti in pripadajoče tlakovane in zelene površine.

(2) Arhitekturna zasnova sledi obstoječim naselbinskim značilnostim kvalitetne stavbne tipologije matičnega naselja z ohranitvijo nevtralne vaše podobe. Posamezne stavbe so podolgovate zasnove, v razmerju 1:1,25, osnovnemu gabaritu stavbe pa je priključen še izzidek.

(3) Dimenzija osnovnega dela stavbe je 12,5 x 10,0 m, dimenzija izzidka pa 6,0 x 9,0 m.

(4) Stavbe so etažnosti K+P+M, s kolenčnim zidom do 40 cm. Kletna etaža je vkopana, z uvozom na južni strani objektov. Gradbena meja kletne etaže je razvidna iz grafičnega dela.

(5) Napušči, od minimalno 0,60 m do največ 1,0 m, lahko segajo preko določenih tlorisnih dimenzij stavb oziroma preko gradbenih meja.

- (6) Oblikovanje streh:
- strehe stavb so dvokapne naklona 40-45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico,
 - orientacija slemena osnovnega dela stavbe se lahko tudi spremeni, ob pridobitvi soglasja zavoda za varstvo kulturne dediščine,
 - strešna kritina mora biti enotne barve (svetlo siva ali betonsko siva); pri zimskih vrtovih, strešnih odprtinah in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali;

- za osvetlitev mansarde (oziroma prostorov, ki se nahajajo pod streho) je dovoljena izvedba strešnih oken ali svetlobnikov.

(7) Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati še naslednje:

- fasade morajo biti zasnovane skladno; horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtin ter drugih fasadnih elementov mora biti enostavno in poenoteno;
- ograje morajo biti preproste in poenotene;
- fasade so lahko v beli barvi ali svetlih zemeljskih odtenkih, lahko tudi v kombinaciji z lesom v naravnem videzu, ki mora biti v zatrepu vertikalno postavljen. V kolikor se v zatrepu pojavljajo odprtine, morajo biti le te zastrte z vertikalnimi senčniki (brisoletji) v videzu naravnega lesa. (barva in tip fasade se določi v idejni zasnovi oz. projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja – DGD, na fasadah ni dopustna raba svetlečih ali svetlobno odbojnih materialov);
- dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sprejemnikov sončne energije na ali v streho. Barvo sončnih panelov je treba v območju naselbinske dediščine uskladiti z barvo strešine. Sočni paneli naj bodo usklajeni z naklonom in poravnani z robovi strehe, matirani, brez okvirjev in smiselno vkomponirani v del strešine. Sončni paneli ne smejo biti na vedutno izpostavljeni legi. Sončne kolektorje je možno postaviti tudi ob objekte, na vedutno neizpostavljene dele.

(8) Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati še naslednje:

- fasade morajo biti zasnovane skladno; horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtin ter drugih fasadnih elementov mora biti enostavno in poenoteno;
- na funkcionalnih enotah FeS1/2 in FeS1/3 je možno stikanje stanovanjskih stavb na meji gradbene parcele, ob soglasju lastnika sosednjih parcel. Stavbi morata biti na stiku konstrukcijsko in vizualno ločeni, pri čemer se doseže boljše prilagajanje okoliški tipologiji stavb – samostojni stanovanjski hiši.

(9) Skupna pozidanost (manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov) na posameznih funkcionalnih enotah ne sme presegati faktorja zazidanosti zemljišča 0,35.

8. člen **(pomožni objekti in oprema zunanjih površin)**

(1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja ali ureditev ograj in podpornih/opornih zidov, utrjenih brežin za zagotovitev ravnih zemljišč posameznih zemljiških parcel, rezervoarjev za vodo, hranilnikov električne energije, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zajetij in objektov za akumulacijo vode in namakanje ter pomožnih komunalnih objektov.

(2) Podporni/oporni zidovi so lahko betonski, vendar morajo biti obdelani tako, da je razvidna struktura kamna (agregata) ali pa morajo biti ozelenjeni. Podporne/oporne zidove se brez soglasja lahko postavi do meje, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča.

(3) Na gradbeni parceli (funkcionalni enoti) se dopušča tudi možnost gradnje bazena za kopanje, zbiralnika za deževnico, ipd. pod pogojem, da se zagotavlja zadosten delež zelenih površin na raščenem terenu iz drugega odstavka 9. člena tega odloka.

(4) Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati še naslednje:

- nezahtevni in enostavni objekti, morajo biti od cestišča oddaljeni najmanj 2,00 m, razen pomožni objekti v funkcionalni celoti FCS1, ki morajo biti pri uvozu umaknjeni najmanj 2,50 m;
- dopustna je le enoetažna izvedba;
- oblikovani morajo biti skladno z osnovno stavbo (stanovanjsko stavbo), eventualni leseni deli objekta morajo imeti naravni videz lesa
- površina pomožnih objektov se všteva v skupno pozidanost na posameznih funkcionalnih enotah.

9. člen **(zunanja ureditev)**

(1) Dostopne poti, manipulativne in parkirne površine je treba primerno utrditi ali tlakovati ter ustrezno odvodnjavati.

(2) Vse proste površine se uredijo kot zelenice. Na posamezni gradbeni parceli je treba zagotoviti minimalno 25 % odprtih bivalnih površin, od tega 70 % zelenih površin na raščenem terenu.

(3) Zasaditve se izvedejo z avtohtonimi lokalno prisotnimi vrstami drevja in grmičevja (listavci). Močnejši pas drevesne in grmovne vegetacije se načrtuje na vzhodu vzdolž javne poti. Nova drevesna vegetacija ob cestah s krošnjo ne sme posegati v prosti profil ceste, koreninski sistem pa ne sme poškodovati cestišča. Z zasaditvijo vegetacije je treba zagotavljati ustrezno preglednost cest, križišč in priključkov na ceste.

(4) Ograje se ob robovih območja lahko postavijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. Ograje se lahko gradi tudi na meji parcel, pod pogojem, da se lastniki zemljišč, ki jih takšna ograja razmejuje, o tem medsebojno sporazumejo. Višina ograje (merjeno od najnižje točke do vrha) ne sme presegati 1,20 m. Ograja je lahko le lesen plot z vertikalami, ki je lahko interpretiran na sodoben način. Panelne ali grajene ograje niso primeren tip ograditve parcel. Žive meje so lahko strižene ali organsko rastle, izbrane rastlinske vrste morajo biti avtohtone. Vzdolž cestnega telesa v javni rabi morajo biti ograje in žive meje v odmiku min. 0,5 m od cestišča. V križiščih ograja ne sme ovirati preglednega trikotnika. V ograji se izstopna in izvozna vrata ne smejo odpirati proti javni cesti. Ograda okoli parcele ni obvezna.

(5) Pri ureditvi okolice objektov je treba upoštevati konfiguracijo terena. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Višinske razlike zemljišča, nasipne in odkopne brežine se po možnosti izvedejo z zatravljenimi brežinami. Podporni/oporni zidovi so dopustni le na mestih, kjer brežin ni mogoče drugače zavarovati. Oporni zidovi, so lahko grajeni do višine 1,20 m. Za večje višine se oporni zidovi lahko gradijo kaskadno z vmesno zasaditvijo ali pa je treba uporabiti sistem zelene armirane brežine.

(6) Na vsaki funkcionalni enoti stavb je treba zagotoviti minimalno dve parkirni mesti v kletni etaži ali ob objektu.

(7) Po končani gradnji je treba odstraniti provizorje in odvečni material ter hortikulturno urediti okolico, tako da se doseže enoten izgled območja.

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

10. člen
(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

(1) Posegi, opredeljeni s tem prostorskim aktom, se načrtujejo na območju stavbnih zemljišč, kjer ni obstoječih objektov, zato je tudi obstoječa komunalna oprema minimalna, vendar se v obodnih delih oziroma v neposredni bližini nahajajo obstoječi objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture. Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteorčnih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.

(2) Načrtovana komunalna infrastruktura obsega: javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, kanalizacijo komunalne in padavinske odpadne vode, elektroenergetsko omrežje, javno razsvetljavo, telekomunikacijsko omrežje in ravnanje z odpadki. Načrtovane rešitve s potekom prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture so razvidne iz grafičnega dela.

(3) Za druge, eventualno možne objekte in ureditve po tem odloku, ki za svoje delovanje ne potrebujejo vse gospodarske javne infrastrukture, se komunalna opremljenost stavbnega zemljišča določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.

(4) Pri zagotavljanju komunalne oskrbe je treba upoštevati predpise, tehnične standarde in pogoje upravljavcev. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba upoštevati s pravilniki in mnenji nosilcev urejanja prostora predpisane medsebojne odmike med infrastrukturnimi vodi ter pogoje in smernice za priključitev na obstoječe sisteme komunalne infrastrukture.

(5) Potek infrastrukturnih omrežij mora biti medsebojno usklajen. Pod asfaltiranimi površinami je treba vse električne in telekomunikacijske vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

(6) Vsa merilno priključna mesta morajo biti dostopna in se uredijo ob meji gradbene parcele ali na skupni lokaciji merilnih mest ob uvozu na območje (FeI1/2) oziroma skladno s pogoji upravljavca.

(7) O začetku del mora investitor ali izvajalec pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove (treba je pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja upravljavca).

(8) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je izvajalec dolžan zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.

11. člen
(prometno urejanje)

(1) Za priključevanje prostorske ureditve na obstoječe prometno omrežje je na jugovzhodnem delu območja stanovanjskega sosedstva načrtovana funkcionalna celota (FCI1), ki je namenjena individualnim priključkom na cesto in obcestnim ureditvam.

(2) Znotraj območja je v funkcionalni celoti FCS2 možna graditev servisne oziroma intervencijske poti na severnem robu območja. Širina servisne oziroma intervencijske poti mora biti 3,50 m, z ustrežno osno obremenitvijo, skladno z namenom.

(3) Profil individualnega priključka v funkcionalni enoti FeI1/1: bankina z muldo + vozišče + bankina = 5,00 m (0,75 m + 3,50 m + 0,75 m = 5,00 m).

(4) Profil notranje interne ceste v funkcionalni enoti FeI1/3: vozišče v širini 5,00 m.

(5) Pri gradnji priključne prometne infrastrukture je treba:

- vozno površino individualnega priključka, vključno z bankinami, izvesti v asfaltni izvedbi;
- zagotoviti ustrezen prečni nagib prometnice, ki bo omogočal odvodnjavanje v sistem meteorne kanalizacije;
- radije v križišču prilagoditi tudi vozilom intervencijskih služb.

(6) Načrtovane rešitve prometne infrastrukture so razvidne iz grafičnega dela.

(7) Pri prometni infrastrukturi je treba upoštevati še:

- individualni priključki se izvedejo pregledno in uredijo tako, da ne ovirajo prometa;
- površine ob prometnicah so ustrezno zazelenjene in ne ovirajo preglednosti.

12. člen

(odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod)

(1) V naselju Rodine je kanalizacijsko omrežje zgrajeno v ločenem sistemu. Obstoječe kanalizacijsko omrežje odpadnih voda se nahaja ob javni poti, v cestnem svetu lokalne ceste na jugovzhodni strani obravnavanega območja.

(2) Za odvajanje odpadnih komunalnih voda iz načrtovanih stavb se načrtuje nadgradnja javnega kanalizacijskega omrežja. Kanalizacijski vod odpadnih voda za funkcionalno celoto FCS1 poteka pod notranjo interno cesto. Kanalizacijski vod za odpadno vodo bo omogočal gravitacijski odvod iz kleti vseh stavb.

(3) Odvodnjavanje padavinskih vod s streh objektov se uredi preko peskolovov s ponikanjem znotraj posamezne gradbene parcele. Te vode se lahko zbirajo in filtrirajo ter uporabijo za zalivanje zelenih površin ter za splakovanje stranišč. Padavinsko odpadno vodo iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in je onesnažena z usedljivimi snovmi, je treba zajeti in mehansko obdelati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Padavinske vode iz funkcionalnih enot ne smejo pritekati na javno pot. Padavinsko odpadno vodo z notranje interne ceste se preko meteornega odvodnika, ki poteka po južnem robu notranje ceste (predhodno očiščeno) vodi v ponikovalnico na jugovzhodnem delu območja, na funkcionalni enoti FeI1/2.

13. člen

(oskrba s pitno vodo)

(1) Obstoječe vodovodno omrežje poteka v območju notranje interne ceste. Načrtovano vodovodno omrežje se na obstoječe priključi na obstoječi vod, ki poteka vzdolž javne poti.

(2) Za oskrbo novogradenj s pitno vodo se načrtuje izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja, ki poteka po sredini notranje interne ceste. Ob izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja se izvedejo tudi odcepi hišnih priključkov za načrtovane stavbe, ki morajo biti uvlečeni v zaščitne cevi in locirani 1,0 m v funkcionalnih enotah ter na koncu blindirani. Posamezen objekt se mora priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom vode. Priključek na vodovodno omrežje se izvede s tipskim vodomernim jaškom z vodomermom. Priključek mora biti obdelan v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej.

(3) Na vodovodnem omrežju je predviden en nadzemni hidrant, ki zagotavlja zadostno požarno vodo za gašenje.

14. člen **(oskrba z električno energijo)**

(1) Obravnavano območje se bo z električno energijo oskrbovalo iz obstoječe transformatorske postaje TP T310 Rodine novo naselje. Priključek na transformatorsko postajo bo potekal preko zemljišč parcel št. 1045/1, 1045/24 in 1045/30 k.o. 2182 Doslovče (vplivno območje OPPN).

(2) Novo NN omrežje se izvede v kabelski kanalizaciji, znotraj notranje interne ceste oziroma skladno s pogoji upravljavca, do razdelilnih omaric ob posameznih funkcionalnih enotah ali na skupni lokaciji merilnih mest, razvidnem iz grafičnega prikaza. Priključno merilne omarice morajo biti locirane na stalno dostopnih mestih.

(3) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).

(4) V primeru gradbenih del v območju obstoječih elektroenergetskih naprav je investitor dolžan zagotoviti projektno dokumentacijo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del) prestavitve, oziroma zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav, ki jo lahko naroči pri upravljavcu distribucijskega omrežja. Vsa morebitna dela prestavitve oziroma zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav mora opraviti upravljavec distribucijskega omrežja.

Vse stroške izdelave projektne dokumentacije (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del) prestavitve in zaščita obstoječih elektroenergetskih naprav ter dela prestavitve oziroma zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav nosi investitor.

15. člen **(ogrevanje)**

(1) Stavbe se za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode lahko priključijo na elektroenergetsko omrežje ali uporabijo druge energente in se oskrbujejo iz

samooskrbe (toplotne črpalke, lesna biomasa, sončna energija, plin, skladno z energetskega konceptom občine, itd.).

(2) Zasnova in izvedba stavb mora upoštevati toplotno zaščito, ki bo zagotovila čim manjše izgube toplotne energije. Zmanjšanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju se zagotovi z omogočanjem ustreznega celoletnega osončenja, preko orientacije objektov in ustreznimi odmiki med njimi.

16. člen **(telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)**

(1) Naselje je opremljeno s telekomunikacijskimi omrežji. Obstoječe telekomunikacijsko omrežje poteka vzdolž javne poti JP 650175.

(2) Razvod komunikacijskega omrežja se načrtuje na severnem delu notranje ceste in se navezuje na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se nahaja ob javni poti.

(3) Zagotavljanje ustreznih potreb telekomunikacijskega omrežja se izvede v ceveh kableske kanalizacije s čimer se omogoča zadovoljevanje tudi perspektivnih potreb uporabnikov po dodatnih storitvah ali priključkih (dodatne interne kableske povezave).

(4) Priključne omarice za TK omrežje se izvede na stalno dostopnih mestih ob obstoječi notranji cesti. Pred pričetkom del je treba označiti in ustrezno zaščititi obstoječe telekomunikacijsko omrežje. Za priključitev na TK omrežje je treba pridobiti soglasje upravljavca.

17. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) Komunalne odpadke se zbira v skupnih ali posameznih ločenih zabojnikih za odpadke (zabojnik za mešane odpadke, odpadno embalažo in biološke odpadke), ki so locirani na zbirnem mestu ob vhodu na območje OPPN. Lokacija zabojnikov mora biti utrjena, zagotavljati mora možnost čiščenja in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim in požarnovarstvenim pogojem. Zabojniki na zbirnem mestu morajo biti pred vremenskimi vplivi zavarovani tako, da zaradi njih ne pride do poškodovanja zabojnikov ali onesnaženja okolice (lahko so ograjeni oziroma nadkriti).

(2) Posamezne stanovanjske hiše lahko organske odpadke zbirajo v kompostnikih za predelavo v kompost na posameznih funkcionalnih enotah.

(3) Znotraj gradbene parcele je dovoljeno deponiranje in odlaganje okolju neškodljivih rušitvenih in izkopanih materialov v času gradnje. Gradbene odpadke in odvečni izkopni material je treba deponirati na za to urejenih odlagališčih.

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

18. člen **(varstvo tal, voda in zraka)**

(1) Pri posegih v prostor je, glede na dejstvo, da so v območju trenutno še travne površine, treba zavarovati rodovitno zemljo pred uničenjem ter zagotoviti ukrepe za zaščito tal med izvajanjem gradbenih del.

(2) Rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti s Priloge 3 te uredbe in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin ter jo je v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, treba varovati pred trajno izgubo, je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil zakopan.

(3) Pri gradnjah in ureditvah je treba zagotoviti zaščitne ukrepe, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, na objekte v neposredni bližini in okolje.

(4) Obravnavano območje ne tangira vodnih in priobalnih zemljišč vodotokov, ne posega v varstvene pasove virov pitne vode niti ne posega v vodovarstvena območja.

(5) Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenih materialov se ob sušnem in vetrovnem vremenu preprečijo emisije prahu z vlaženjem. Predvideti je treba nujne ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi.

(6) Med gradnjo je treba vsačasna skladišča in pretakališča goriv, olj, maziv ter drugih nevarnih snovi zaščititi pred možnostjo izlitja v nadzemne in podzemne vode. Urejena morajo biti kot zadrževalni sistemi – lovilne skledе, brez odtokov, nepropustne za vodo, odporne na vse snovi, ki se lahko v njej nahajajo, dovolj velike, da zajamejo vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi.

(7) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati, snovi ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

(8) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba biotehnično, ekološko, krajinsko ustrezno urediti.

(9) V stavbah je treba zagotoviti racionalno (učinkovito) rabo energije na področjih toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, priprave tople vode in razsvetljave.

19. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje stanovanjskega sosedstva bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom. V tovrstnih območjih raven hrupa ne sme preseči mejnih vrednosti, ki znašajo 60 db v dnevnem oziroma 50 db v nočnem času.

(2) Prezračevalne naprave in morebitne toplotne črpalke naj se v prostor umeščajo previdno ob upoštevanju lege spalnic v stavbah tako, da bodo te čim manj izpostavljene hrupu teh naprav.

(3) Vse naprave, ki so lahko vir hrupa, in delovna mehanizacija morajo imeti ustrezne certifikate. Dela je treba opravljati z delovnimi napravami in gradbenimi stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Hrupna gradbena dela naj potekajo v delovnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.

20. člen

(svetlobno onesnaževanje in osončenost)

(1) Vire svetlobnega onesnaževanja je treba načrtovati v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje okolja. Viri svetlobnega onesnaževanja (zunanja razsvetljava) morajo biti nameščeni (oziroma prilagojeni) tako, da mejne vrednosti za osvetljenost, ki jo povzročajo na oknih varovanih prostorov, ne bodo presežene.

(2) Osvetljevanje objektov se dovoljuje ob javni prometnici, osvetljevanje naj bo minimalno, le za zagotavljanje varnosti; uporabi naj se svetilke brez sevanja nad vodoravnico in neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke; uporabi naj se svetilke, ki svetijo v rumenem, oranžnem ali rdečem delu spektra (valovna dolžina nad 580 nm), brez sevanja v UV spektru, saj ta najbolj privlači žuželke; najbolj primerne so nizkotlačne natrijeve svetilke; v primeru uporabe LED svetilke, imajo lahko le-te temperaturo sevanja do 1800 K; osvetlitev cestne infrastrukture in parkirišč naj bo minimalna in s čim manjšimi vplivi na zavarovane vrste, zato naj bo jakost svetlosti tal največ 0,5 cd/m²; svetila na parkiriščih naj se izvede na senzor gibanja, ki je lahko vključen ves čas ali pa samo v nočnem času (npr. od 22. do 5. ure).

(3) Treba je zagotoviti osončenje vsaj enega prostora za bivanje in osvetljenost skladno s predpisom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 17. januarja vsaj eno uro osvetljujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire treba upoštevati okoliški teren in stavbe.

21. člen

(ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na jugovzhodnem delu obravnavanega območja se nahaja enota nepremične kulturne dediščine: Rodine – Vas, naselbinska dediščina, EID 1-09620, severovzhodni del pa v vplivnem območju naselbinske dediščine.

(2) Za posege na območju OPPN je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi splošnih arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodje del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o

najdbi takoj obvesti pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

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

23. člen (splošno)

(1) Za zaščito v primeru naravnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske in intervencijske poti ter površine za evakuacijo.

(2) Iz notranje ceste je zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

24. člen (obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe, na katerem so nujne omejitve iz varnostnih in tehničnih vzrokov, vendar pa predvidena višina objektov (K+P+M) ne presega omejitvenih vrednosti, zato posebni ukrepi na področju obrambe niso potrebni.

(2) Ureditveno območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij, vodovarstvenih območij, območij visoke podtalnice, erozivnosti in plazovitosti.

(3) Večji del območja (severozahodni in jugozahodni del) se nahaja na plazljivem območju velike verjetnosti pojavljanja plazov, manjši del na vzhodu in severu območja pa se nahaja na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati geološko-geomehanski elaborat (Geološko geomehanski elaborat na območju OPPN za območje stanovanjskih površih RO-02 Rodine, št. elaborata 19-2025, februar 2025; Geoforma d.o.o., Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana) v katerem se je preverila stabilnost tal in prisotnost podtalne vode ter se temu primerno predlagalo potrebne ukrepe. Novi posegi ne smejo ogroziti stabilnosti obstoječih objektov, kar je treba v projektni dokumentaciji ustrezno obdelati.

(4) Po podatkih Agencije Republike Slovenije za okolje je na območju OPPN vrednost projektnega pospeška tal 0,225 [g] (potresna nevarnost). Objekti morajo biti grajeni protipotresno, v skladu s potresno ogroženostjo.

(5) V objektih ni predvideno skladiščenje nevarnih snovi, zato ne obstaja možnost za razlitje le-teh.

(6) Načrtovana prostorska ureditev posega v območje nadzorovane rabe zračnega prostora nad letališčem in okrog njega, namenjena varovanju letališkega prometa letališča Lesce/Bled. S stališča zagotavljanja varnosti zračne plovbe na letališču Lesce/Bled je bistvenega pomena upoštevanje omejitev, ki jih glede višin predvidenih ureditev na območju OPPN narekujejo omejitvene ravnine letališča. Pri načrtovanju posega v prostor je treba v skladu z ICAO referenčno kodo letališča (2B za Lesce (Bled): LJBL – LESCE/BLED (AIP))

upoštevati omejitvene ravnine, kot so opisane v Zakonu o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 - UPB4, 46/16, 47/19 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZLet) Pravilniku o letališčih (Uradni list RS, št. 86/16), ki določa neposredno uporabo Certifikacijskih specifikacij (CS-ADR-DSN) Evropske Agencije za varnost v letalstvu (EASA) in v Prilogi 14 k Čikaški konvenciji. Ureditveno območje OPPN se nahaja v vplivnem območju letališča Lesce/Bled, v območju omejitvenih ravnin letališča Lesce/Bled (horizontalna ter konična). Tu so glede na določila ZLet zaradi zagotovitve varnosti letenja, posegi in gradnja objektov nadzorovani tako, da se smejo približati manevrskim površinam letališča samo na dovoljeno razdaljo. Območje nad omejitveno ravnino se smatra kot manevrska površina letališča. Novi predmeti ali podaljški obstoječih predmetov (vključno z zaščitnimi ograjami, antenami, obcestnimi svetilkami, gradbenimi žerjavi, ipd.) ne smejo segati nad omejitveno ravnino, razen če so zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti, ali če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa. Horizontalna (vodoravna) omejitvena ravnina letališča Lesce, se razteza 45 m nad osnovno stezo letališča (približno na 550 mnV) in naprej v širino 2500 m merjeno od roba osnovne steze letališča. Konična omejitvena ravnina se razteza od horizontalne omejitvene ravnine pod naklonom 5% v višino 55 m nad horizontalno omejitveno ravnino.

25. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Na območju OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali (dodatno) požarno ogroženost območja.

(2) S prostorsko ureditvijo se ne načrtujejo objekti s poslovno ali storitveno dejavnostjo, v katerih je treba opredeliti dopustna požarna tveganja.

(3) Z OPPN so predvideni ukrepi za varstvo pred požarom tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki med objekti, zagotovljene dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce ter predvideno vodovodno omrežje, ki bo zagotavljalo zadostne količine sanitarne in požarne vode z ustreznim hidrantsnim omrežjem.

(4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

26. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Ureditve v predvidenem območju OPPN se lahko odvijajo v več fazah ali pa se zgradi v celoti naenkrat.

(2) V primeru fazne gradnje v prvo fazo sodi prometna infrastruktura brez zgornjega ustroja in izgradnja sekundarnega infrastrukturnega omrežja. V drugo fazo sodi gradnja stavb in izvedba zgornjega ustroja prometne infrastrukture. Pridobivanje gradbenega dovoljenja za posamezno stavbo je možno tudi sočasno s pridobivanjem gradbenega dovoljenja za infrastrukturno omrežje.

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

27. člen (dovoljena odstopanja)

(1) Pri realizaciji prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem preučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in generalnim konceptom urejanja območja.

(2) Za infrastrukturno in prometno omrežje znotraj območja, za javno dobro pa tudi zunaj območja, so dopustna odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov.

(3) Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov posameznih etaž individualnih prostostojećih stanovanjskih stavb določenih v 7. členu tega odloka, do + 1,0 m, kar velja tudi za izzidke, pri čemer je treba upoštevati določeno razmerje stranic mansardne in pritlične etaže stavbe ter gradbeno mejo določeno v grafičnem delu. Gabarit vkopanih delov kleti lahko sega izven gabarita (gradbene meje) kletne etaže stavbe in se lahko ob soglasju lastnika sosednje parcele tudi stika na meji parcele.

(4) Tlorisni gabariti individualnih prostostojećih stanovanjskih stavb in izzidkov iz 7. člena tega odloka so lahko tudi manjši, pri čemer je treba ohranjati zasnovo in predpisano razmerje stranic mansardne in pritlične etaže stavbe.

(5) Dopustne so spremembe zunanjih ureditev (oporni zidovi ali sistemi armiranih brežin, uvozi, dostopne poti, parkirne in manipulacijske površine v okviru posameznih funkcionalnih enot), poteka komunalnih in energetskih vodov, priključkov ter naprav zaradi ustrežnejših tehničnih, oblikovalskih ali funkcionalnih rešitev, vendar ne smejo bistveno vplivati na zasnovo stavb in zunanjih ureditev.

(6) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so dovoljena odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev v skladu s tolerancami, ki jih dopušča ta odlok, kar je treba prikazati v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Kvadrature gradbenih parcel se lahko prilagodijo dejanski izmeri.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

28. člen (merila in pogoji po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

(1) Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj, je treba upoštevati ključne konceptualne usmeritve, s katerimi se bo ohranjala enotnost oblikovanja na območju (npr. ohranja naj se z OPPN predpisana izraba funkcionalnih enot, višinski gabarit, merila in pogoji za oblikovanje stavb...).

X. KONČNE DOLOČBE

29. člen (vpogled)

OPPN je na vpogled vsem zainteresiranim na sedežu Občine Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica in na njenih spletnih straneh.

30. člen (nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

31. člen (veljavnost)

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

Št.
Žirovnica, dne

Župan Občine Žirovnica
Leopold Pogačar l.r.

4. OBRAZLOŽITEV

Gradnja štirih individualnih stanovanjskih stavb z možnostjo postavitve pomožnih objektov se načrtuje na nepozidanem zemljišču znotraj severovzhodnega dela naselja Rodine.

Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

Poseg obravnava nepozidano zemljišče znotraj severovzhodnega dela naselja Rodine. Območje je z vseh strani obkroženo z obstoječo stanovanjsko gradnjo, na vzhodni strani pa se priključuje na javno pot JP 650175. Ureditveno območje je namenjeno umestitvi individualne stanovanjske gradnje.

Ureditveno območje obsega parcele št. 1131/4, 1131/5, 1131/6, 1131/7, 1131/8, 1131/9, 1131/10, 1131/11, 1131/12, 1131/13, 1131/14, vse k.o. 2182 – Doslovče. Površina območja znaša 0,5 ha.

Območje sestavljajo tri funkcionalne celote. Funkcionalna celota z oznako FCS1 je namenjena gradnji enodružinskih stanovanjskih stavb, funkcionalna celota z oznako FCI1 je namenjena gradnji prometne infrastrukture ob javni poti JP 650175 – individualnim priključkom z obcestnimi ureditvami, funkcionalna celota z oznako FCS2 pa je namenjena možnosti ureditve internih povezav znotraj območja in manipulacijskim površinam ter krajinskimi ureditvami ob teh povezavah oziroma se lahko posamezne funkcionalne enote priključijo gradbenim parcelam stavb.

Na funkcionalni celoti FCS1 je predvidena gradnja štirih individualnih stanovanjskih stavb z možnostjo postavitve pripadajočih pomožnih objektov. Posamezne hiše so umeščene na funkcionalne enote FeS1/1, FeS1/2, FeS1/3 in FeS1/4.

Na funkcionalni celoti FCS2 je predvidena ureditev servisne oziroma intervencijske ceste z ustreznimi krajinskimi ureditvami. Ta cesta bi služila vsem štirim objektom in bi omogočala dostop tudi s severozahodne strani.

Če se servisna oziroma intervencijska cesta ne izvede, se lahko posamezne funkcionalne enote priključijo neposredno na gradbene parcele posameznih stavb.

Funkcionalna celota FCI1 je namenjena ureditvi obcestne infrastrukture.

Funkcionalne enote predstavljajo gradbene parcele, ki jih je po potrebi možno tudi združevati.

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

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 upravljalca.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda iz načrtovanih stavb se predvideva nadgradnja obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja. Novo omrežje se bo navezalo na obstoječo kanalizacijo ob javni poti, in sicer v cestnem svetu lokalne ceste na jugovzhodni strani obravnavanega območja.

Priključevanje na javno cesto in ostali posegi v območju varovalnega pasu javne ceste
Dostop do območja je načrtovan iz obstoječe prometnice in sicer iz javne poti JP 650175. Javna pot JP 650175 se na jugu priključuje na regionalno cesto III. reda Žirovnica – Begunje (R3 1131).

Oskrba z električno energijo

Novo nizkonapetostno (NN) omrežje bo izvedeno v kabelski kanalizaciji, umeščeni znotraj notranje interne ceste oziroma skladno s pogoji upravljalca. Omrežje se bo vodilo do razdelilnih omaric ob posameznih funkcionalnih enotah oziroma do skupne lokacije merilnih mest, kot je prikazano v grafičnem delu. Priključno-merilne omarice morajo biti nameščene na stalno dostopnih mestih.

Elektronske komunikacije

Obrađevano območje je že opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem, ki poteka ob javni poti JP 650175. Novo komunikacijsko omrežje se načrtuje na severnem delu notranje ceste, kjer se bo navezalo na obstoječe omrežje ob javni poti. Telekomunikacijske potrebe bodo zagotovljene z izvedbo cevi kabelske kanalizacije, kar omogoča tudi prihodnje nadgradnje in dodatne priključke uporabnikov.

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

Del obrađevanega območja leži znotraj enote naselbinske kulturne dediščine Rodine – Vas, preostali severovzhodni del pa v njenem vplivnem območju. Za vse posege na območju OPPN je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pri vseh zemeljskih delih velja splošni arheološki varstveni režim, ki zahteva zavarovanje morebitnih najdb na mestu odkritja, takojšnje obveščanje pristojnega zavoda ter omogočanje strokovnega nadzora nad posegi.

Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Ureditve na območju OPPN se lahko izvajajo postopno v več fazah ali pa kot enotna celota. V primeru fazne izvedbe v prvo fazo sodijo prometna infrastruktura brez zgornjega ustroja ter izgradnja sekundarnega infrastrukturnega omrežja, v drugo fazo pa gradnja stavb in dokončanje zgornjega ustroja prometnih površin. Gradbeno dovoljenje za posamezno stavbo je mogoče pridobiti tudi sočasno z dovoljenjem za infrastrukturno omrežje.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Pri izvedbi prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter pri gradnji stavb so dopustna določena odstopanja od tehničnih in oblikovalskih rešitev, če so ta utemeljena z natančnejšimi strokovnimi preučitvami in ne poslabšajo prostorskih ali okoljskih razmer. Odstopanja so dovoljena tudi pri poteku infrastrukturnih vodov, pri tlorisnih gabaritih stavb (do +1 m oziroma tudi manj), pri ureditvah zunanjih površin ter pri prilagoditvah gradbenih parcel dejanski izmeri. Vsa odstopanja morajo biti skladna s konceptom urejanja območja in prikazana v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje.

Prenehanje veljavnosti:

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj, je treba upoštevati ključne konceptualne usmeritve, s katerimi se bo ohranjala enotnost oblikovanja na območju (npr. ohranjanje naj se z OPPN predpisana izraba funkcionalnih enot, višinski gabarit, merila in pogoji za oblikovanje stavb...).

5. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 44. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 110/2025 – UPB3), predlagam Občinskemu svetu Občine Žirovnica, da v skladu s 73. členom Poslovnika občinskega sveta (Uradni list RS, št. 110/2025-UPB3), odlok obrađeva in sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje stanovanjskih površin RO-02 Rodine – območje EUR z oznako RO-02 v 1. obravnavi.

Leopold Pogačar
ŽUPAN

Številka: 3503-0003/2020
Datum: 12.02.2026

Pripravila:
Nina Pretnar, univ.dipl.inž.geol.