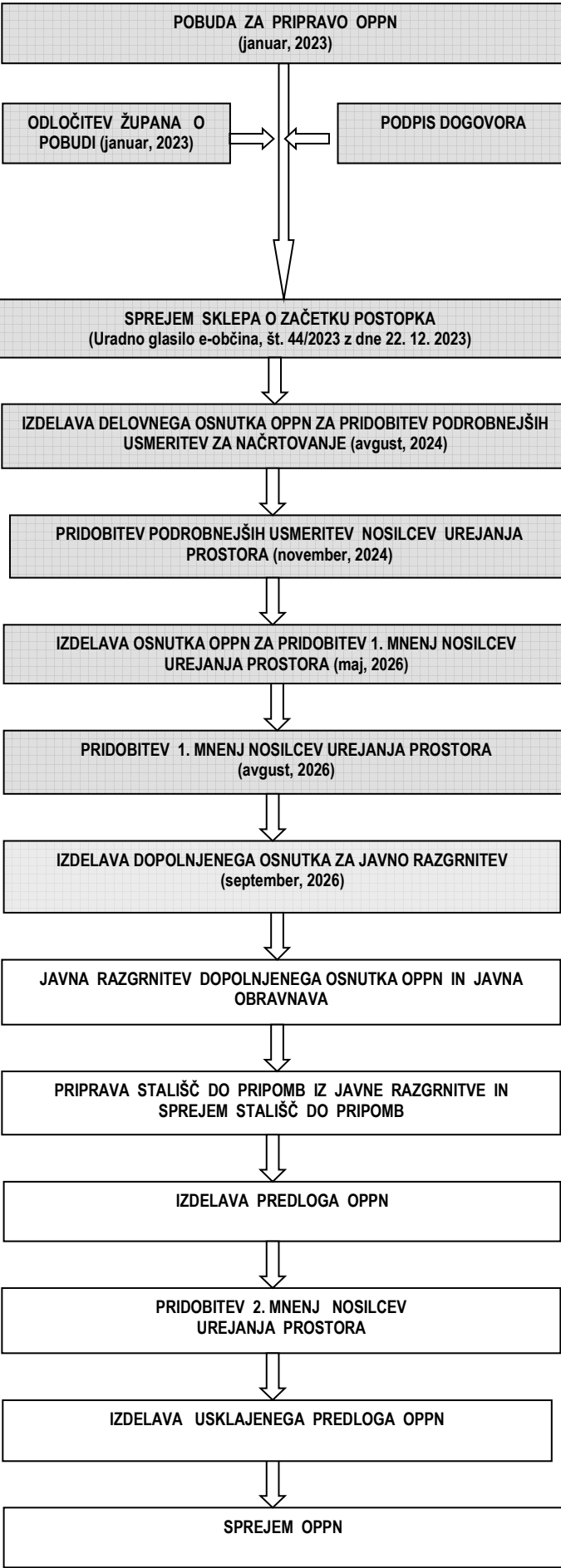


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP TR323



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Predmet:

- gradnja novih stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti,
- infrastrukturno opremljanje območja OPPN.

Razlogi: interes lastnika zemljišča po gradnji stanovanjskih hiš in komunalnem opremljanju gradbenih parcel za lastno gradnjo in prodajo. OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta občine Mirna, ki narekuje, da se za območja stanovanjske gradnje izdela OPPN.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje:
Območje urejanja je skupne površine 0,2 ha in obsega zemljišča s parcelnimi števkami: 1112/16, 1112/14, 1112/15-del in 1112/17, vse k.o. 1409 Brezovica.

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

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

- **stanovanjske stavbe**, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene, in sicer dovoljene so enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (samostojne stavbe, vile);
- **nestanovanjske stavbe**, kot so garaže, kolesarnice, drvarnice, shrambe, lope, rezervoarji za plin, vodo, nafto, ute, nadstrešnice, senčnice ipd.

gradbeni inženirski objekti: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture (ceste, pešpoti, parkirišča, zelene površine, vodovod, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, podporni zidovi, ograje, bazen za kopanje ipd.). Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Kot enostavni objekti so dopustni tudi naslednji: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah. Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr. utrjene površine, brežine, nasipi, izkopi in odkopi.

Prostorske rešitve:
Na območju OPPN se oblikujeta dve novi gradbeni parceli s pozidavo stanovanjskih stavb in pomožnih objektov. Velikost gradbenih parcel je približno 900 m². Dostop do novih gradbenih parcel je preko nove dostopne ceste, ki poteka zunaj območja OPPN. Na vzhodni strani se priključuje na obstoječo javno pot JP 926471 - Gorenja vas.

Na novih gradbenih parcelah se zgradijo samostojne stanovanjske hiše z možnostjo gradnje pomožnih objektov, kot so garaže, ute, drvarnice, bazeni ipd. Oblikovanje novih objektov sledi obstoječi pozidavi, na katero se neposredno navezuje nova pozidava. Ob severni meji vsake posamezne gradbene parcele je predvideno območje za gradnjo pomožnih stavb, kot so garaža, uta, letna kuhinja ipd., potem sledi območje za gradnjo stanovanjske stavbe, ki je orientirana proti jugu, kot najbolj ugodni strani neba za bivalne prostore. Proti jugu se nadaljuje pas zelenih površin za bivanje na odprtem prostoru. Med pomožnimi objekti in stanovanjsko stavbo se, na severni strani, oblikuje notranjo interno dvorišče. Južna stran gradbene parcele ostane večjim delom nepozidana za ureditev kvalitetnih zunanjih površin za bivanje na odprtem prostoru in za nemoteno osončenost fasade in s tem notranjih prostorov stavbe.

GLAVNI OBJEKTI - STANOVANJSKE STAVBE
Glavni objekti – stanovanjske stavbe, gradijo se na površini znotraj gradbene meje (zemljišče omejeno z gradbenimi mejami). Oblikovanje novih stavb na splošno sledi obstoječi, tradicionalno oblikovanim stavbam ob uporabi manjših sodobno oblikovanih arhitekturnih elementov, kot so: dodajanje ali odvzemanje manjših volumnov na osnovni volumen, ravne strehe na frčadah in na dodanih volumnih, velike steklene površine, ipd..

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

Višine novih stavb so določene glede na obstoječo pozidavo. Visoke so lahko do 10,0 m, merjeno od kote pritličja do najvišje kote slemena, s tem da je kota pritličja lahko do 0,8 m nad koto raščenege terena. Kleti so lahko v celoti vkopane, lahko so delno vidne, možna je gradnja tudi brez kleti. Kolenčni zid s strešno konstrukcijo je višine do 1,4 m. Strehe novih stavb so dvokapnice, naklona 42°. Kritina je temno sive ali opečno rdeče barve. Streha nad dodanimi površinami (volumni) mora biti za najmanj 0,4 m nižja od strehe glavne stavbe, s čem se poudari gabarit glavne stavbe. Poleg dvokapne strehe, naklona 42° nad dodanimi površinami (volumni) je dopustna tudi ravna, oziroma zelena streha.

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

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

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

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

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

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

Velikosti pomožnih objektov, ki niso stavbe:

- bazen za kopanje – do 100 m²,
- rezervoar in cisterna za vodo do 100 m³,
- rezervoar za nafto in plin – do 15 m³,
- oporni zid – višine do 1,0 m in je v kamniti izvedbi, oziroma v betonski izvedbi, vendar prekrit s kamnom in trajno zelenimi plezalkami,
- ograje so v obliki žive meje, višine 1,2 m, iz avtohtonega grmičevja (ciprese in ostali iglavci niso dopustni).

Infrastruktura:
PROMETNO OMREŽJE
Dostop na območja OPPN je preko nove že zgrajene dostopne ceste, ki poteka po parceli št. 1110/7, 1716/4 in 1112/10, vse k.o. 1409 Brezovica in je zunaj območja OPPN. Na območju OPPN se dostopna cesta priključi na interni skupni dovoz, ki je na parc. št. 1112/15, k.o. 1409 Brezovica. Z internega skupnega dovoza je omogočen dostop do obeh novih gradbenih parcel, severne in južne. Interni dovoz je širok od 3,5 m do 4,0 m.

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

VODOVODNO OMREŽJE
Na območju OPPN poteka obstoječi sekundarni javni vodovod PE Ø1125 mm. Nanj se, na parceli št. 1112/14, k.o. 1409 Brezovica, priključi nova objekta. Priključni vod do objekta se položi v zaščitno PVC ali PE cev, ki se položi na peščeno posteljico debeline najmanj 10 cm in zasuje peskom debeline vsaj 30 cm. V obstoječem vodomerem jasku se omogoči ločeno merjenje porabe vode za posamezno gradbeno parcelo. Če se izkaže, da je pritisk v omrežju pri objektu, ki se priklaplja na javni vodovod, manjši od 1,5 bara ali višji od 5,0 bara, mora uporabnik, na lastne stroške, namestiti opremo za višanje ozirna nižanje pritiska.

HIDRANTNO OMREŽJE
Na območju OPPN se postavi nov nadzemni hidranti za gašenje požara.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE
Zgradi se ločen sistem kanalizacije.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pripravljaavec:	OBČINA MIRNA GLAVNA CESTA 28 8233 MIRNA
Naročnik:	PRIVATNI INVESTITOR
Investitor:	PRIVATNI INVESTITOR

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO V ŠEVNICI (1) – DEL EUP ŠEV 18

JAVNA RAZGRNITEV POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 500
Datum: september, 2026