

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
OBMOČJE RA 13 SSe
OBMOČJE ZA ENODRUŽINSKE STANOVANJSKE STAVBE**

INVESTITOR: LASTNIKI NEPREMIČNIN NA OBMOČJU OPPN

PRIPRAVLJAVEC: OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
GAČNIKOVA POT 5, RAVNE NA KOROŠKEM

IZDELOVALEC: " BIRO GODEC ", SANJA GODEC, s.p.
Projektiranje in tehnično svetovanje
Javornik 63, 2390 Ravne na Koroškem

FAZA: DOPOLNJEN OSNUTEK – JAVNA RAZGRNITEV

ŠTEVILKA: 21/15-OPPN

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE: Sanja Godec, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska številka ZAPS 0040 A

osebni žig
SANJA GODEC
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 0040 A

podpis



Projektivno podjetje

Odgovorni predstavnik podjetja:



SANJA GODEC, univ.dipl.inž.arh.

Podpis:



Datum: Avgust 2017

KAZALO VSEBINE

- I. KAZALO VSEBINE BESEDILA PODROBNEGA NAČRTA
- II. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI
- III. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKOJ UREDITVI
- IV. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA
- V. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

I. KAZALO VSEBINE BESEDILA PODROBNEGA NAČRTA:

- A. Obrazložitev prostorskega posega
 - 1. Opis prostorske ureditve
 - 2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - 3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - 4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
 - 5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 - 6. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom
 - 7. Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji
 - 8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
 - 9. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta

- B. Odlok o OPPN

II. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI:

1. Pregledna situacija	M. 1:50000
2. Izvleček iz prostorskih sestavin OPN Občine Ravne na Koroškem	M. 1:5000
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M. 1: 5000
4. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M. 1:1000
5. Zazidalna situacija	M. 1:1000
6. Prikaz omrežij in priključevanja na GJI	M. 1:1000
7. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom	M. 1:1000
8. Načrt parcelacije	M. 1:1000

III. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI:

Območje prostorske ureditve se nahaja na zahodnem delu Občine Ravne na Koroškem, na območju naselja Dobja vas.

Območje obdelave na vzhodni, zahodni in južni strani meji na gozdne površine, na severni strani pa se navezuje na obstoječe stanovanjsko naselje v Dobji vasi.

Zemljišče je v naravi travniška površina, ki se v naklonu spušča proti vzhodni strani in na kateri so bile že izvedene posamezne izravnave terena. Po vzhodni strani območja poteka struga neimenovanega potoka.

Na območju urejanja niso evidentirana druga območja varovanj in omejitev (zavarovana, ogrožena in druga varstvena območja), ki so opredeljena z zakoni oz. z izvršilnimi predpisi sprejetimi na podlagi le teh.

Območje OPPN je namenjeno za gradnjo enostanovanjskih stavb (CC.SI-11100) – gradnja nizke gostote, ki vključuje samostojne enostanovanjske stavbe vključno s pripadajočo komunalno infrastrukturo.

Urbanistična zasnova je določena ob upoštevanju lokacije obstoječih objektov, poteka obstoječe javne infrastrukture vključno z varovalnimi koridorji ter možnosti dostopa do zemljiških parcel.

Na območju je predvidena ureditev prometnih površin in druge gospodarske javne infrastrukture.

Ureditveno območje OPPN se nahaja na skrajnjem zahodnem delu Občine Ravne na Koroškem in obsega zemljišča parc. št. 201/2 del, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/10, 201/11, 201/13, 201/14, 201/15, vse k.o. Dobja vas in zemljišča parc. št. 704/2, 704/3, 704/4, 704/5, 704/6, 704/7, 704/8, 704/9, 704/10, 704/11, 704/12, 704/13, 704/14, del, 704/16, del, vse k.o. Zagrad, v skupni izmeri cca 1,56 ha.

Izven območja urejanja so predvideni posegi v zvezi s priključevanjem območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro in sicer na zemljiščih parc. št. :

*96, 177/5, 177/8, 182/29, 182/191, 193/6, 194/4, 194/6, 194/7, 194/8, 194/10, 194/11, 194/12, 194/13, 195/6, 195/7, 196/2, 198/6, 199/0, 201/1, 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 254/12, vse k.o. Dobja vas in 688/1, 688/2, 704/15, 705/1, 705/2, 705/3, vse k.o. Zagrad

Stanovanjski objekti bodo razporejeni vzdolž predvidene interne dovozne ceste, ki bo obojestransko napajala predvidene objekte.

Na območju urejanja je predvidena kombinacija večjih in manjših zemljiških parcel površine od ok. 530 – 1480 m² s skupno 13 enostanovanjskih objektov.

Celotno območje se preko obstoječe nekategorizirane poti, ki se bo rekonstruirala v skladu s posebno projektno dokumentacijo, navezuje na javno cesto v naselju Dobja vas JP 850171.

Predvideni objekti bodo priključeni na infrastrukturne vode in naprave, ki so oz. bodo zgrajeni na tem območju.

Povzetek podatkov o površinah:

Površina območja urejanja	15662 m ²
Površina zemljiških parcel enostanovanjskih stavb	11765 m ²

IV. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA:

1. Izvleček iz višjega prostorskega akta
 2. Seznam strokovnih podlag
 3. Seznam nosilcev urejanja prostora
-
1. Občina Ravne na Koroškem, Ravne na Koroškem
 2. Javno komunalno podjetje Log, d.o.o., Ravne na Koroškem
 3. Javno komunalno podjetje Ravne na Koroškem, d.o.o., Ravne na Koroškem
 4. Petrol energetika, d.o.o., Ravne na Koroškem
 5. Elektro Celje, d.d., Celje
 6. Telekom Slovenije d.d., PE Maribor
 7. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode
Sektor območja Drave , Maribor
 8. Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor
 9. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Ljubljana
 10. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Ljubljana
 11. Zavod za gozdove RS, OE Slovenj Gradec


Opomba: S 1.2.2017 izvajanje gospodarskih javnih služb (oskrba s pitno vodo, odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode ter storitev greznic) na območju Občine Ravne na Koroškem je prevzelo Javno komunalno podjetje Ravne na Koroškem d.o.o., Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem.

Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, pristojno za varstva okolja, je na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju z odločbo št. 35409-285/2016/4 z dne 25.10.2016 sporočilo pripravljavcu, da za pripravo OPPN ni potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Pristojni nosilci urejanja prostora, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor in Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Ljubljana, so v postopku ugotovili, da pri pripravi OPPN izdelava smernic in izdaja mnenj z njihovih delovnih področij niso potrebni.

4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

V. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA:

<p>Odgovorni prostorski načrtovalec</p> <p>Sanja Godec, univ. dipl. inž. arh. (ime in priimek)</p> <p>I Z J A V L J A M,</p> <p>1. da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu z zahtevami veljavnih prostorskih aktov,</p> <p>2. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen z drugimi predpisi, ki veljajo na območju, na katerem se bo izvedla prostorska ureditev,</p> <p>3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu upoštevane vsa pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora</p> <p>4. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu posamezne strokovne rešitve medsebojno usklajene.</p>	
<p>21/15-OPPN (št. projekta)</p>	<p>Sanja Godec, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0040 A (ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)</p>
<p>Ravne na Koroškem, avgust 2017 (kraj in datum)</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"><p>SANJA GODEC univ. dipl. inž. arh. pooblaščenka arhitektka ZAPS 0040 A</p></div> <p> (osebni žig, podpis)</p>

A. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA POSEGA

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1. SPLOŠNO

Občina Ravne na Koroškem je v letu 2013 sprejela Odlok o prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2013, 28/2014, 71/2015) – v nadaljevanju OPN).

V skladu s navedenim prostorskim aktom, je za enoto urejanja prostora RA 13 SSe predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta – v nadaljevanju OPPN.

Območje je namenjeno za gradnjo enostanovanjskih objektov (CC SI 11100) vključno s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.

1.2. OBSTOJEČE STANJE

Območje prostorske ureditve se nahaja na zahodnem delu Občine Ravne na Koroškem, na območju naselja Dobja vas.

Območje obdelave na vzhodni, zahodni in južni strani meji na gozdne površine, na severni strani pa se navezuje na obstoječe stanovanjsko naselje v Dobji vasi.

Zemljišče je v naravi travniška površina, ki se v naklonu spušča proti vzhodni strani in na kateri so bile že izvedene posamezne izravnave terena. Po vzhodni strani območja poteka struga neimenovanega potoka.

Na območju urejanja niso evidentirana druga območja varovanj in omejitev (zavarovana, ogrožena in druga varstvena območja), ki so opredeljena z zakoni oz. z izvršilnimi predpisi sprejetimi na podlagi le teh.

1.3. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje OPPN je namenjeno za gradnjo enostanovanjskih stavb (CC.SI-11100) – gradnja nizke gostote, ki vključuje samostojne enostanovanjske stavbe vključno s pripadajočo komunalno infrastrukturo.

Urbanistična zasnova je določena ob upoštevanju lokacije obstoječih objektov, poteka obstoječe javne infrastrukture vključno z varovalnimi koridorji ter možnosti dostopa do zemljiških parcel.

Na območju je predvidena ureditev prometnih površin in druge gospodarske javne infrastrukture.

1.4. OBMOČJE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditveno območje OPPN se nahaja na skrajnjem zahodnem delu Občine Ravne na Koroškem in obsega zemljišča parc. št. 201/2 del, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/10, 201/11, 201/13, 201/14, 201/15, vse k.o. Dobja vas in zemljišča parc. št. 704/2, 704/3, 704/4, 704/5, 704/6, 704/7, 704/8, 704/9, 704/10, 704/11, 704/12, 704/13, 704/14, del, 704/16, del, vse k.o. Zagrad, v skupni izmeri cca 1,56 ha.

Meja območja obdelave je razvidna iz grafičnih prilog (grafična priloga 4 v M. 1 : 1000).

Izven območja urejanja so predvideni posegi v zvezi s priključevanjem območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

1.5. USMERITVE OPN

Usmeritve za izdelavo OPPN so določene v prilogi 2 odloka OPN in sicer:

Predvidena je izdelava OPPN za območje RA 13 SSe – stanovanjske površine – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

Usmeritve:

Predviden OPPN za enodružinsko stanovanjsko gradnjo.

Zagotoviti enotno ureditev uličnega prostora in urbane opreme.

Območje se mora povezovati s sosednjimi območji in ne sme biti slepo zaključeno, ceste naj bodo primerne za dvosmerni promet. Celotno obravnavati širši prostor, območje ustrezno ozeleniti.

V območju oziroma njegovi neposredni bližini zgraditi javno otroško igrišče.

Potrebna je izdelava variantnih rešitev prometa za predmeten OPPN s priključevanjem na sosednja območja.

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1. Zasnova prostorske ureditve

Stanovanjski objekti bodo razporejeni vzdolž predvidene interne dovozne ceste, ki bo obojestransko napajala predvidene objekte.

Na območju urejanja je predvidena kombinacija večjih in manjših zemljiških parcel površine od ok. 537 – 1484 m² s skupno 13 enostanovanjskih objektov.

Celotno območje se preko obstoječe nekategorizirane poti, ki se bo rekonstruirala v skladu s posebno projektno dokumentacijo, navezuje na javno cesto v naselju Dobja vas JP 850171.

Predvideni objekti bodo priključeni na infrastrukturne vode in naprave, ki so oz. bodo zgrajeni na tem območju.

2.2. Vrste dopustnih objektov

Na območju OPPN je dovoljeno graditi:

- enostanovanjske stavbe (CC SI 11100);
- gradbeno inženirske objekte (CC SI 21120 Lokalne ceste in javne poti, CC SI 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja);
- nezahtevne in enostavne objekte v skladu s točko 2.12.

2.3. Vrste dopustnih gradenj

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj::

- gradnja novih objektov
- vzdrževalna dela na objektih;
- rekonstrukcije objektov
- odstranitve objektov ali njegovih delov
- dozidave in nadzidave novih objektov do dopustnih gabaritov , kot so določeni v OPPN ;
- spremembe namembnosti dela objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi;

2.4. Vrste dopustnih dejavnosti

Območje OPPN je namenjeno za stanovanjsko rabo. Možno je tudi izvajanje mirnih, nemotečih storitvenih dejavnosti, ki omogočajo samozaposlitev in ne proizvajajo prekomernih negativnih vplivov na okolje pod pogojem, da :

- se dejavnost opravlja na manj kot 50 % bruto etažne površine stanovanjskega objekta;
- se zaradi izvajanje dejavnosti zahteva največ dve dodatni parkirni mesti na stanovanjski objekt skladno s 76. členom OPN Občine Ravne na Koroškem.

2.5. Lega in velikost objektov

Tlorisna velikost objektov: upošteva se morfologija in velikost stavbnih mas obstoječih objektov na območju Dobje vasi.

Tlorisna velikost enostanovanjskih stavb: podolgovati pravokotni tloris okvirnih dim. 11,00 x 8,00 m +- 3,0 m. Dovoljene so tudi drugačne tlorisne zasnove (oblika črke L oz. T in podobno). Etažnost objektov: pritličje (P) + mansarda (M) pri dvokapnih strehah oziroma P+1 (nadstropje) pri enokapnih oz. ravnih strehah, možna je izvedba tudi v obliki poletaž.

Kletne etaže so dopustne, če to dopuščajo geomehanske razmere.

2.6. Višinske kote

Nivelete tal pritličja posameznih objektov bodo pogojene z višino dovoznih cest do le teh ter z niveleto zunanjega terena.

Kota slemena dvokapnih streh stanovanjskih objektov je dovoljena največ 9,5 m nad niveleto tal pritličja stavbe, najvišja točka stavbe pri enokapni strehi in ravni strehi je dovoljena največ 7,5 m nad niveleto tal pritličja.

Kolenčni zid v mansardi (etaži nad priličjem) je pri dvokapnih strehah dovoljen do višine 1,40 m nad koto gotovega tlaka.

V primeru izvedbe rizalitov z enokapnimi oz. ravnimi strehami se dovoli podzidava le teh največ 2,60 m nad koto tal mansarde, streha rizalita pa ne sme presegati višino slemena osnovnega objekta;

2.7. Gradbene linije, odmiki

Gradbene linije objektov so razvidne iz grafičnih prilog.

Gradbene linije objektov so praviloma vzporedne z dovozno cesto oz. plastnicami terana.

Odmiki fasad objektov od vozišča dovoznih cest morajo znašati najmanj 5,0 m (pri objektu z oznako S8 najmanj 4,0), najbolj izpostavljenih delov objektov (napušči in podobno) pa min. 4,0 m (pri objektu z oznako S8 najmanj 3,0 m).

Odmik objekta (fasadnih oz. kletnih sten) od parcelnih meja sosednjih zemljišč mora znašati najmanj 4,0 m (pri objektu z oznako S8 najmanj 3,0 m), odmik najbolj izpostavljenega dela objekta pa mora znašati najmanj 3,0 m (pri objektu z oznako S8 najmanj 2,0 m);

Odmiki objektov s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča (zgornjega roba brežine vodotoka 2. reda) najmanj 5 m.

Odmiki objektov od obstoječih in predvidenih komunalnih vodov in naprav morajo biti usklajeni z veljavnimi tehničnimi predpisi.

2.8. Pogoji za oblikovanje objektov

Skupni pogoji za oblikovanje in konstrukcijo objektov:

- Uporabljajo se lahko elementi tradicionalne arhitekture (kamen, les, omet), kot tudi sodobni materiali;
- Fasade morajo biti v svetlih pastelnih barvah;
- Okenske in vratne odprtine morajo biti razporejene v skladu z kompozicijsko zasnovo objekta ali osno;
- Strehe objektov so dovoljene kot simetrične dvokapnice naklona $35-45^{\circ}$, kot ravne strehe oz. kot enokapnice naklona strešin od $2 - 10^{\circ}$, dovoljena je tudi kombinacija dvokapnih streh z ravnimi oz. enokapnimi strehami;
- Pri izboru kritine dvokapnih streh je dovoljeno uporabljati avtohtone materiale: opečna in opeki podobna kritina oz. betonski strešnik v sivi ali črni barvi, pri enokapnih in ravnih strehah je dovoljena tudi valjana pločevine oz. strešna folija;
- Osvetlitev mansarde je dovoljena s strešnimi okni in frčadami s simetričnimi dvokapnimi strehami enakega naklona kot osnovna streha, enokapnimi strehami naklona do 10° ali ravnimi strehami;
- Objekti so lahko grajeni s klasičnimi gradbenimi materiali v masivni konstrukciji oz. v montažni izvedbi;

2.9. Faktor izrabe in zazidanosti parcel

Na ureditvenem območju so dopustni naslednji faktorji:

Faktor izrabe parcel (razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele namenjene gradnji) je dovoljen do največ 0,6.

Faktor zazidanosti parcel (razmerje med zazidano površino objekta, vključno s pomožnimi objekti, in celotno površino parcele namenjene gradnji) je dovoljen do največ 0,3.

2.10. Pogoji za ureditev okolice objektov

Glavni dovozi do parcel in glavni vhodi v objekte so predvideni v pritlični oz. kletni etaži v nivoju terena.

Najmanj 40 % zemljiških parcel objektov mora biti ozelenjeno.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjimi zemljišči. Oporni zidovi, ki se štejejo za manj zahtevne objekte, so dovoljeni le v primeru, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin v skladu s mnenjem geomehanika ter na podlagi ustrezne projektne dokumentacije. Navedeni oporni zidovi morajo biti najmanj 1,5 m oddaljeni od sosednjih zemljišč drugih lastnikov, manjši odmik je dopusten če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča.

Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni;

Ograjevanje zemljiških parcel objektov z zidanimi ograjami ni dovoljeno. Dopustni so le leseni plotovi oz. žive meje višine do 1,50 m, ki morajo biti odmaknjeni od roba cestnega telesa min. 0,50 m in postavljeni tako, da ne ovirajo preglednosti.

Po končanih delih je potrebno vse odkopne in nasipne brežine humusirati in zatraviti oz. hortikulturno urediti.

2.11. Pogoji in merila za parcelacijo

Parcelacija grajenega javnega dobra in parcel predvidenih objektov se izvede v skladu z grafičnimi prilogami OPPN.

Zemljiške parcele posameznih enostanovanjskih objektov bodo velikosti od ok. 537 – 1484 m².

2.12. Pogoji in merila za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

Na celotnem območju OPPN je dovoljeno graditi naslednje nezahtevne in enostavne objekte - pomožne objekte v javni rabi, podporne zidove, male komunalne čistilne naprave, rezervoarje, vodnjake, priključke na objekte javne gospodarske infrastrukture, vodna zajetja in objekte za akumulacijo vode, pomožne komunalne objekte in pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Na zemljiških parcelah objektov je dovoljeno graditi nezahtevne in enostavne objekte, ki so v prilogi 1 OPN Občine Ravne na Koroškem dovoljeni za območje SSe, ob upoštevanju splošnih in podrobnih pogojev, ki v OPN Občine Ravne na Koroškem določajo vrsto in velikost le teh.

Nezahtevni in enostavni objekti – majhne stavbe morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti smiselno locirani na parceli ob upoštevanju urbanistične zasnove osnovnega objekta.

Minimalni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih zemljišč oz. gospodarske javne infrastrukture so določeni v OPN Občine Ravne na Koroškem.

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

Območje urejanja bo opremljeno z minimalno gospodarsko javno infrastrukturo , ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Priključitev na plinovodno omrežje in telekomunikacijsko omrežje je možna v skladu s pogoji upravljavca.

3.1. Prometna infrastruktura

Celotno območje se preko obstoječe nekategorizirane poti, ki se bo rekonstruirala v skladu s posebno projektno dokumentacijo, navezuje na javno cesto v naselju Dobja vas JP 850171.

Na območju OPPN bo zgrajeno novo prometno omrežje.

Tehnični elementi za izvedbo prometne infrastrukture:

- Glavna dovozna cesta dolžine ok. 305 m se prilagaja obstoječem terenu in obstoječim prometnim trasam.
- Izvede se s širino cestišča min. 4,0 m in skupno širino cestnega telesa cca 5,0 m, posamezni priključki pa s širino cestišča min. 3,0 m in skupno širino cestnega telesa cca 4,0 m ;
- na zaključku glavne dovozne ceste se izvede obračališče;
- prometne površine morajo biti obrobljene z betonskimi robniki, peš površine ob objektih se tlakujejo;
- dostopi za invalide morajo biti omogočeni z izvedbo pogreznjenih robnikov .

Za vsako stanovanjsko enoto se predvidi najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila stanovalcev, ki se morajo urediti na pripadajoči zemljiški parceli.

3.2. Oskrba s pitno in požarno vodo

Območje OPPN bo priključeno na javno vodovodno omrežje - priključek na vodovodno omrežje naselja Doba vas;

Priključno mesto se nahaja na zemljišču parc. št. 182/191 k.o. 883 Dobja vas, novi vodovod je speljan po dovoznih cestah;

Na celotnem območju se izvede novi vodovodni razvod s priključki do posameznih objektov in nadzemnimi hidranti na oddaljenosti, ki pokrivajo celotno ureditveno območje.

predvideni vodovodni priključek mora zagotoviti ustrezno količino pitne in požarne vode za potrebe predvidenih objektov – premera DN110. Minimalni premer cevovoda do nadzemnega hidranta mora biti DN 80.

Odmik vodovoda od ostalih vodovodov gospodarske javne infrastrukture mora znašati minimalno 1,0 m pri vzporednem poteku oziroma 0,5 m pri križanjih.

Števec porabe pitne vode mora biti vgrajen za vsak stanovanjski objekt v toplotni termični jašek izven objekta in izven vozniških površin na lokaciji, ki je dostopna upravljavcu vodovoda.

Priključitev objektov na javno vodovodno omrežje mora biti izvedena v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi. V času izdelave sprememb in dopolnitev OPPN to je: Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Ravne na Koroškem, Ur. list RS, št. 12/2011, Uradno glasilo slovenskih občin št. 20/2013.

3.3. Odvajanje odpadnih voda

Na območju urejanja bo izveden ločen sistem odvajanja odpadnih voda.

Čisto padavinsko vodo s streh in utrjenih površin se primarno zadržuje v namenskih zadrževalnikih vode, za ponovno uporabo za higiensko manj zahtevne potrebe (splakovanje stranišč) in zalivanje zelenic na zemljiških parcelah objektov. Presežene količine čiste padavinske vode s strešnih površin objektov ter zemljiških parcel objektov in padavinske vode s prometnih površin se morajo kontrolirano speljati v skupni odvodni kanal za padavinsko vodo z iztokom v regulirani hudourniški potok.

Direktni iztok v vodotok mora biti izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.

Dopustna je tudi izvedba ponikovalnic, če to dopuščajo geomehanske lastnosti terena. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih in manipulativnih površin.

Komunalne odpadne vode se morajo speljati po ločenem sistemu vodotesne komunalne kanalizacije v obstoječi javni kanalizacijski sistem naselja Dobja vas v skladu s pogoji upravljalca. Trasa komunalne odpadne kanalizacije bo potekala po južni strani območja urejanja vzporedno s traso neimenovanega vodotoka s priključkom na predvideni kanal komunalne odpadne vode, ki je predviden v projektu rekonstrukcije obstoječe dovozne ceste do območja urejanja.

3.4. Elektroenergetsko omrežje

Predvideni objekti bodo priključeni na elektro omrežje naselja Dobja vas v skladu s pogoji upravljalca.

Priključno mesto se nahaja na obstoječem elektro omrežju – TP Dobja vas - naselje. Prvi del trase od TP je že izveden in poteka vzdolž rekonstruirane dovozne ceste. Novo elektro omrežje se s kabelsko spojko naveže na obstoječi NN dovodni kablovod iz TP Dobja vas – naselje na zemljišču parc. št. 705/3 k.o. 893 Zagrad.

Od navedenega priključnega mesta do zazidave se izvede podzemni kablovod do petih RMO (razvodno merilnih omaric), ki bodo napajale posamezne objekte.

3.5. Javna razsvetljava

Ureditveno območje bo opremljeno z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječe TP Dobja vas – naselje. Omrežje javne razsvetljave bo speljano ob dovoznih cestah, svetilke se

morajo postaviti min. 1,0 m od roba vozniških površin. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo več kot 60 m. Svetila javne razsvetljave ne smejo sevati UV svetlobe in morajo biti oblikovana tako, da ne osvetljujejo neba.

3.6. Plinovodno omrežje

Območje OPPN je možno priključiti na obstoječe plinovodno omrežje 4 bar, ki poteka vzdolž rekonstruirane dovozne ceste. Mesto priključitve na plinovodno omrežje je predvideno na zemljišču parc. št. 254/7 k.o. 883 Dobja vas.

Plinovodno omrežje bo potekalo vzdolž dovoznih cest v koridorju komunalnih vodov.

Pri projektiranju komunalne opreme in predvidenih objektov je potrebno upoštevati določila Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/2002, 54/2002 in 17/2014-EZ-1).

3.7. Telekomunikacijsko omrežje

Ureditveno območje bo možno priključiti na telekomunikacijska omrežja v skladu s pogoji upravljavcev – priključitev je možna na obstoječe telekomunikacijsko omrežje v bližini stavbe na naslovu Dobja vas 114 oz, na kabelski kanalizaciji, ki poteka na južni strani ceste glavne ceste 2. reda Dravograd - Poljana.

Pri gradnji objektov na območju OPPN je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja ter na podlagi projektne dokumentacije predvideti zaščito, prestavitvev in razširitvev telekomunikacijskega in KTV omrežja.

Za potrebe izvedbe telekomunikacijskega omrežja se na območju urejanja (po dovozih cestah) vgradi kabelska kanalizacija za telekomunikacijske vode (2 x PE cev fi 50), na točki razvoda se izvede kabelski jašek iz BC fi 100, do stanovanjskih objektov pa se predvidi PEHD cev fi 32 mm.

3.8. Ogrevanje objektov

Stanovanjski objekti morajo urediti lastne kurilnice na zemeljski plin oz. za ogrevanje objektov uporabiti obnovljive energetske vire (biomasa, sončna energija, toplotna črpalka, dr).

3.9. Obveznost priključitve na omrežja in objekte javne gospodarske infrastrukture

Vsi predvideni enostanovanjski objekti se morajo obvezno priključiti na prometno omrežje, vodovodno omrežje, elektro omrežje ter sisteme odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

3.10. Hortikultura ureditev grajenega javnega dobra

Vse neutrjene površine se morajo humusirati in zatraviti.

3.11. Nasipavanje in odkop zemljine

Na območju OPPN je dovoljeno zasipati in odkopavati zemljišča zaradi ureditve platojev za potrebe graditve objektov.

Vse nastale brežine se morajo izvesti z naravnim naklonom in se navezovati na zunanje površine sosednji parcel.

V primeru, da višinska razlika ne omogoča izvedbo nasipa ali izkopa v naravnem naklonu terena, se višinska razlika izjemoma lahko premosti z opornimi zidovi.

3.12. Posegi na območju vodotoka

V času izvedbe nameravanega posega je potrebno načrtovati varnostne ukrepe za primer nastopa visokih vod neimenovanega vodotoka na vplivnem območju.

Začasne deponije je potrebno predvideti izven struge ter območja potencialno ogroženega z visokimi vodami neimenovanega vodotoka na vplivnem območju, območja pod vplivom zalednih vod ali erozijsko in plazljivo ogroženega območja.

Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče neimenovanega vodotoka. 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 krajinsko ustrezno urediti.

Dela na vodnem in priobalnem zemljišču se lahko izvedejo le v sodelovanju oziroma pod nadzorom koncesionarja vodnogospodarske javne službe, ki ga je potrebno obvestiti vsaj 2 dni pred začetkom del.

3.13. Posegi v bližini gozda in v gozdu

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani in izdelani tako, da ne bodo povzročili poslabšanja pogojev za gospodarjenje z gozdovi.

Globina položitve komunalnih vodov na območju gozda mora biti najmanj 1,2 m.

Pri umeščanju objektov v prostor je potrebno ohraniti vse obstoječe priključke gozdnih vlak in po potrebi urediti deponije za skladiščenje posekanega lesa.

Drevje, ki ga bo zaradi posega potrebno posekati, morajo predhodno evidentirati in označiti krajevno pristojni strokovni delavci Zavoda za gozdove Slovenije. Posek dreves na gozdnih površinah bo možno izvesti po pridobitvi ustreznih upravnih dovoljenj, ki jih izda Zavod za gozdove Slovenije.

Vsa gozdna zemljišča, ki niso vključena v ureditveno območje OPPN so opredeljena kot varovana območja in je za posege na njih potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije.

Za vse posege, ki se bodo izvajali v 30 m pasu ob gozdu, je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Varovanje kulturne dediščine

Na območju urejanja ni evidentiranih območij oz. objektov, ki imajo status nepremične dediščine.

V primeru, da bi se arheološke ostaline odkrile ob samih posegih v prostor, bo potrebno izvesti arheološko raziskavo, v času gradnje pa zagotoviti arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli.

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

5.1. Varstvo zraka

V predvidenih objektih je dovoljena izvedba kurišč na zemeljski plin in biomaso oziroma uporaba obnovljivih virov energije ob upoštevanju veljavnih predpisov, ki določajo emisije snovi v zrak za male kurilne naprave in emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

V času izdelave OPPN to so: Uredba o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav, Ur. list RS št. 24/2013, Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja, Ur. list RS, št. 31/2007, 70/2008, 61/2009, 50/2013.

5.2. Varstvo podtalnice

Prostor, ki je predmet OPPN, se nahaja izven območij, ki so v skladu s prostorskimi načrti Občine Ravne na Koroškem in Odlokom o zaščiti zajetih vodnih virov Kozarnica, Podpečnik, Mlin – Rudnik Kotlje in Stražišče nad Prevaljami v Občini Ravne - Prevalje (Uradni list Republike Slovenije, št. 71/1997) določena kot vodozbirna območja vodnih virov.

Pri graditvi objektov in izvedbi zunanje ureditve je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito podtalnice in podzemnih voda.

V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastali zaradi transporta skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj, maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla.

Za vse posege na območju OPPN si mora investitor pred gradnjo le teh pridobiti vodno soglasje pristojnega organa.

5.3. Varstvo voda

Pri projektnih rešitvah odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda je potrebno upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda, področje emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, področje emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest ter področje emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav.

V času izdelave OPPN to so: Uredba o odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, Ur. list RS, št. 98/2015, Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, Ur. list RS, št. 64/2012, 64/2015, 98/2015, Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest, Ur. list RS, št. 47/2005 in Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Ravne na Koroškem (Ur. list RS, št. 12/2011, Uradno glasilo slovenskih občin št. 20/2013).

5.4. Ravnanje z odpadki

Komunalne odpadke je potrebno ločeno zbirati v skladu s veljavnim predpisom Občine Ravne na Koroškem glede načina ravnanja z komunalnimi odpadki.

Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki.

V času izdelave OPPN to so: Odlok o načinu opravljanja gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v koroški regiji, Uradni list št. 85/2011, Uredba o odpadkih, Ur. list 37/2015, 69/2015, Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

Posode za odpadke morajo biti nameščene na primernih lokacijah, kjer je možen dostop s smetarskim vozilom.

5.5. Varstvo pred hrupom

Objekti, zgrajeni na območju OPPN, morajo glede hrupa izpolnjevati določila veljavnih predpisov glede zvočne zaščite stavb in drugih predpisov iz področja varstva pred hrupom.

V času izdelave OPPN to so: Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, Ur. list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009, 62/2010, Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, Ur. list RS, št. 10/2012.

V skladu z navedeno uredbo je območje urejanja opredeljeno s II stopnjo varstva pred hrupom (stanovanjske površine).

5.6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Pri gradnji elektro omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zaščite pred elektromagnetnim sevanjem.

V času izdelave OPPN to je: Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št. 70/1996).

5.7. Raba obnovljivih virov energije

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko tipa voda – voda, si bo moral investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno s 115. in 125. členom Zakona o vodah, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika- vrtine) , v kolikor bo vrtina globlja od 30 m ter na tej osnovi tudi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote;
- samo vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, v kolikor bo vrtina izvedena do globine 30 m;

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko tipa zemlja – voda (geosonda), si bo moral investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

5.8. Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni evidentiranih varovanih območij na podlagi Zakona o ohranjanju narave.

5.9. Varstvo plodne zemlje

S površin, na katerih bodo izvajani načrtovani posegi, je potrebno odstraniti ter začasno deponirati prst tako, da se ohrani njena plodnost in količina ter jo uporabiti pri urejanju zemljiških parcel objektov oz. nezazidljivih zemljišč na območju urejanja.

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

6.1. Raba prostora za obrambo in zaščito

Na območju urejanja ni evidentiranih oz. predvidenih objektov in naprav za potrebe zaščite in obrambe.

Na podlagi Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. list RS, št. 57/1996, 54/2015) na območju urejanja ni potrebno graditi zaklonišč osnovne zaščite.

6.2. Varstvo pred požarom

Požarno varstvo posameznih objektov kot celotnega območja OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varnostnimi predpisi.

V času izdelave OPPN to so: Zakon o varstvu pred požarom, (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11 in 83/12), Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, Ur. list RS, št. 31/2004, 10/2005, 83/2005, 14/2007, 12/2013.

Za potrebe zagotavljanja požarne vode je potrebno znotraj območja urejanja zgraditi vodovodno omrežje opremljeno z nadzemnimi hidranti, ki bodo locirani ob dovoznih cestah in bodo pokrivali celotno območje urejanja.

Dovozne ceste in utrjene površine ob objektih morajo zagotavljati zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila.

Odmiki med objekti morajo zagotavljati zadostno oddaljenost, ki onemogoča preskok ognja (upoštevata se veljavna tehnična smernica glede požarne varnosti v stavbah - TSG-1-001:2010). Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskih objektov in komunalnih naprav mora biti izdelana v skladu z določili veljavnih predpisov, ki se nanašajo na varstvo pred požarom.

6.3. Varstvo pred naravnimi nesrečami

Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,1 g za tla vrste A v skladu z Eurocode 8.

Območje OPPN se po podatkih iz Atlasa okolja nahaja na potencialno plazljivem in erozijsko ogroženem območju, druga ogrožena območja niso evidentirana.

Na območju OPPN niso dovoljeni posegi, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

Pri gradnji komunalne opreme in objektov je potrebno upoštevati pogoje geološko geomehanskih analiz ter predvideti vse potrebne ukrepe, ki zagotavljajo stabilnost terena in načrtovanih objektov - geološko geomehansko poročilo z dne 14.3.2017, izdelal Damjan Pejovnik.s.p., Slovenj Gradec. V času gradnje mora biti zagotovljen geomehanski nadzor.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI

7.1. Etapnost izvedbe, začasna namembnost zemljišč

Prvo etapo izvedbe predstavlja izgradnja novega infrastrukturnega omrežja za potrebe zazidave. Istočasno z izgradnjo komunalne opreme je možno izvajati posege v zvezi z gradnjo posameznih objektov, ureditve okolice objektov in njihovih priključkov na infrastrukturno omrežje.

V obdobju do realizacije posameznega objekta, se zemljišča lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred sprejetjem OPPN.

7.2. Posegi izven ureditvenega območja

Posegi izven ureditvenega območja, ki so potrebni za realizacijo OPPN obsegajo: priključevanjem območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter posege v zvezi z urejanjem neimenovanega vodotoka in sicer na zemljiščih parc. št. :

*96, 177/5, 177/8, 182/29, 182/191, 193/6, 194/4, 194/6, 194/7, 194/8, 194/10, 194/11, 194/12, 194/13, 195/6, 195/7, 196/2, 198/6, 199/0, 201/1, 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 254/12, vse k.o. Dobja vas in 688/1, 688/2, 704/15, 705/1, 705/2, 705/3, vse k.o. Zagrad

7.3. Obveznosti investitorja oz. pobudnika in izvajalcev

Pred pričetkom del morajo izvajalci del obvestiti upravljavce energetskih in komunalnih naprav zaradi zakoličbe in zaščite le teh v času gradnje.

Investitorji morajo pridobiti geotehnična poročila o pogojih izvedbe komunalne opreme in objektov ter zagotoviti geotehnični nadzor v času izvajanja del.

Pri načrtovanju, izvedbi in uporabi objektov morajo izvajalci in investitorji upoštevati vse pridobljene pogoje nosilcev urejanja prostora, ki so obvezna priloga OPPN (smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora).

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Dovoljena odstopanja

Pri realizaciji OPPN so dopustna manjša odstopanja od horizontalnih gabaritov in zakoličbenih elementov predvidenih objektov (v okviru parcel zajetih v tem odloku), ter načrtovanih tras komunalnih vodov če se na podlagi tehnoloških, okoljevarstvenih in drugih pogojev ugotovijo ekonomsko in tehnično utemeljene rešitve, ki ne vplivajo na osnovno mikrourbanistično zasnovo območja in ne spreminjajo s tem odlokom določenih pogojev za zagotovitev požarne varnosti in varstva okolja.

Tolerance glede tlorskih in vertikalnih gabaritov objektov so določene v točkah 2.5.-2.7.

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

Merila in pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN

Po prenehanju veljavnosti OPPN se bo območje urejalo na podlagi občinskega prostorskega načrta ob upoštevanju splošnih in podrobnih meril in pogojev za območje SSe oz. drugega veljavnega prostorskega akta ob obveznem upoštevanju določil opisanih v 2. in 3. točki tega besedila .

Ravne na Kor., avgust 2017

Načrtovalec:
Sanja Godec, univ.dipl.inž.arh.



B. ODLOK O OPPN

II. GRAFIČNI NAČRTI