

V. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

V/I OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA DO11- REKREACIJSKO OBMOČJE DORNAVA

Pripravljaavec:	OBČINA DORNAVA Dornava 135 a 2252 Dornava	SOU OBČIN V PODRAVJU Mestni trg 1 2250 Ptuj
Investitor/pobudo/naročnik:	OBČINA DORNAVA Dornava 135 a 2252 Dornava	
Izdelovalec:	IBIS d.o.o. Trg Alfonza Šarha 1 2310 Slovenska Bistrica	
Številka naloge:	1/2017-OPPN	

I. OBMOČJE OPPN

1. OPIS OBMOČJA

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora DO11-Rekreacijsko območje Dornava (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v občini Dornava, na območju Zastavki in predstavlja območje nekdanje gramoznice na jugu naselja Dornava in južno od železniške proge. Mimo območja vodi kategorizirana javna pot JP 576421.

Obravnavano območje na severni, vzhodni in južni strani meji na obdelovalna kmetijska zemljišča, na zahodni strani pa je omejeno z obstoječo kategorizirano javno cesto JP 576421.

Na severnem delu obravnavanega območja se nahaja manjši objekt in parkirišče, na vzhodni strani ribnik za ribolov, na zahodni strani pa balinišče in igrišče za odbojko na mivki. Južni del območja je v naravi nepozidana kmetijska površina (njiva, travnik). Teren je razmeroma raven.

Območje OPPN je skladno z OPN občine Dornava namenjeno površinam za oddih, rekreacijo in šport.

2. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

Ureditveno območje OPPN je določeno z OPN občine Dornava in obsega enoto urejanja prostora z oznako DO11.

S sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora DO11- Rekreatijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/2016) je v zvezi z mejo ureditvenega območja določeno, da območje OPPN sovпада z območjem enote urejanja prostora DO11- rekreacijsko območje Dornava.

Območje OPPN obsega zemljišča in dele zemljišč s parc. št. (stanje GURS, februar 2017): 1061, 1063, 1062, 1064, 1065, 1066 in 1316; vse k.o. Dornava in meri cca. 4,43 ha.

Širše območje OPPN obsega tudi zemljišča izven ureditvenega območja:

- Infrastrukturni priključki:

- vodovod: parc. št. 1316 k.o. Dornava

- elektro omrežje: parc. št. 1316 k.o. Dornava

- telekomunikacijsko omrežje: parc. št. 1316 k.o. Dornava

- v sklopu ureditve komunalne infrastrukture za območje OPPN je predvidena tudi rekonstrukcija dela JP 576421 za potrebe izvedbe cestnega priključka.

II. POJASNILA V ZVEZI Z RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Priprava OPPN je utemeljena v Sklepu o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora DO11- Rekreativsko območje Dornava, ki je bil dne 11.11.2016 objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 56/2016.

Skladno z novim OPN občine Dornava je za obravnavano območje, za enoto urejanja DO11, predvidena izdelava novega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Z OPPN je predvidena ureditev sodobnega športno rekreacijskega in turističnega centra, ki bo zadostil potrebam posameznih uporabnikov prostora in se nameni širšemu lokalnemu prebivalstvu.

Pri pripravi OPPN se smiselno upoštevajo v OPN določena namenska raba zemljišč, podrobni prostorski izvedbeni pogoji za OPPN ter ostala določila iz OPN občine Dornava.

Pobudo za izdelavo OPPN je podala Občina Dornava kot večinski lastnik zemljišč. Izdelavo in postopek sprejemanja OPPN vodi Občina Dornava v sodelovanju z SOU občin v Podravju, sredstva v zvezi s financiranjem postopka zagotavlja Občina Dornava.

Načrtovalec OPPN je podjetje IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica.

III. PRAVNA PODLAGA

1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Skladno z OPN Občine Dornava je za obravnavano območje, za enoto urejanja DO 11, predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Z OPN občine Dornava so v 124. členu določena naslednja posebna merila in pogoji za pripravi predmetnega OPPN:

"4. DO11-oppn: Rekreativsko območje Zastavki; na območju nekdanje gramoznice na jugu naselja Dornava in južno od železniške proge je predvidena ureditev območja za oddih, rekreacijo in šport, ki se nameni širšemu lokalnemu prebivalstvu in je strateškega pomena za občino. V širšem prostoru se ga s kolesarskimi in peš potmi poveže z drugimi površinami za rekreacijo v občini, kot so letališče Moškanjci, park Dornava, obvodni zeleni prostor Pesnice. Na območju je že urejen manjši ribnik za ribolov z objektom, balinišče in igrišče za odbojko na mivki. Predvidena je širitev obstoječega ribnika. Za zagotavljanje samočistilnih sposobnosti ribnika se zagotovi bolj razgibane in sonaravno urejene brežine, del vodne površine pa se prepusti zaraščanju z vodno vegetacijo. V okviru ribnika se zagotovi manjše vodno telo, kamor se ribe ne bodo vlagale in bo primerno za razmnoževalni habitat dvoživk.

Predvidi se ureditev igrišča za mali nogomet in hokej na travi, poligona za rolkarje, otroškega igrišča ter pokritega strelišča za zračno, MK in pištolo velikega kalibra. Na JV robu območja se predvidi pogozditev in osnovanje manjšega nadomestnega gozdnega otoka ob uporabi avtohtonih vrst drevja in grmovnic. Odstrani se invazivne tujerodne vrste rastlin (japonski dresnik, žlezava nedotika, ambrozija, deljenolistna rudbekija, robinija, enoletna suholetnica, orjaška/kanadska zlata rozga idr.) in preprečuje njihovo širjenje. Vidno izpostavljenost območja se zmanjša z zasaditvijo robnih delov območja, pri čemer se uporabi avtohtono vegetacijo. Za osvetlitev območja se uporabijo sijalke s senzorjem za izkop, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke), oblika in namestitve ter vrsta svetil mora biti skladna z zakonodajo, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja. Reklamna in okrasna osvetlitev se ne dovoli. Za odvajanje sanitarne vode se dovoli gradnjo male čistilne naprave ali uporaba kemičnih stranišč ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov na vodovarstvenem območju. Prostor se v primeru naravnih in drugih nesreč nameni za zaščito in reševanje. S temi ureditvami se gramoznica dokončno sanira. Območje se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom".

Osnovo za pripravo OPPN predstavlja s strani Občine Dornava potrjena programska ureditev za enoto urejanja prostora DO11, ki je povzeta kot ureditvena situacija v predmetnem osnutku OPPN.

2. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Pravna podlaga za pripravo OPPN:

- 57. in 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora DO11- Rekreatijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/2016)

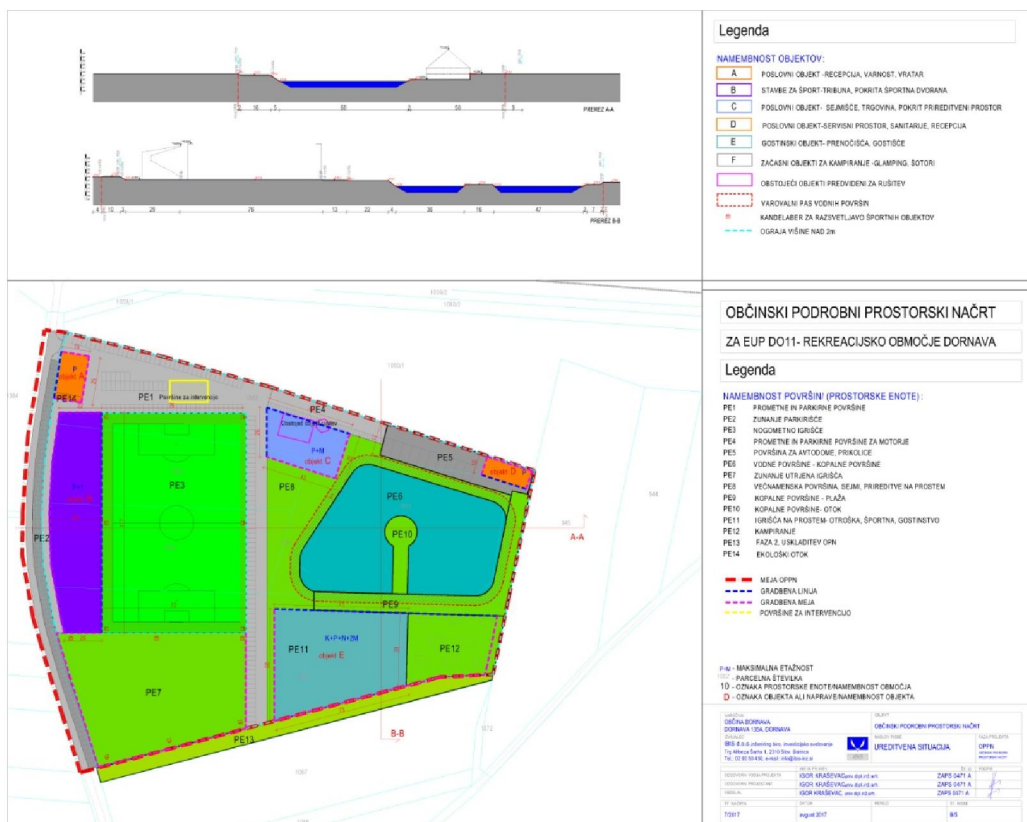
IV. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN

1. DELITEV UREDITVEGA OBMOČJA

Ureditveno območje OPPN je glede na vrsto pozidave razdeljeno na štirinajst (14) funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in urejajo enotno:

OZN. PE	NAMEMBNOST	OZN. OBJEKTA /NAPRAVE	OBJEKT/NAPRAVA
1	Prometne in parkirne površine	A B	POSLOVNI OBJEKT -Recepcija, varnost, vratar ŠPORTNI OBJEKT- Tribune, pokrita športna dvorana
2	Zunanje parkirišče		
3	Nogometno igrišče		
4	Prometne in parkirne površine, kolesa motorji		
5	Površine za avtodome, počitniške prikolice	D	POSLOVNI PROSTOR- Servisni prostor, sanitarije, recepcija
6	Vodne površine		
7	Zunanja utrjena igrišča		

8	Večnamenska prosta površina, sejmi, prireditve na prostem	C	POSLOVNI OBJEKT - sejmišče, trgovina, pokrit prireditveni prostor
9	Kopalne površine-plaža		
10	Otok		Plavajoči otok, pomol
11	Igrišča	E	GOSTINSKI OBJEKT -prenočišča, gostišče
12	Kampiranje	F	OBJEKTI ZA KAMPIRANJE - Objekti za glamping, šotori
13	Faza 2 - uskladitev OPN		
14	Površine za ekološki otok		



Shematski prikaz razporeditve funkcionalnih enot na območju

2. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ZEMLJIŠČI

Širše območje OPPN obsega tudi zemljišča izven ureditvenega območja:

- Infrastrukturni priključki:

- vodovod: parc. št. 1316 k.o. Dornava
- elektro omrežje: parc. št. 1316 k.o. Dornava
- telekomunikacijsko omrežje: parc. št. 1316 k.o. Dornava

- v sklopu ureditve komunalne infrastrukture za območje OPPN je predvidena tudi rekonstrukcija dela JP 576421 za potrebe izvedbe cestnega priključka.

(5) Prikaz vplivov in povezav je razviden iz načrta B/4 grafičnega dela OPPN »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

3. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

3.1 OPIS NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

Na obravnavanem območju je v skladu z namensko rabo prostora predvidena ureditev zelenih površin namenjene za oddih, rekreacijo in šport in sicer na območju nekdanje gramoznice na jugu naselja Dornava, je ureditev sodobnega športno rekreacijskega in turističnega centra, ki bo zadostil potrebam posameznih uporabnikov prostora in se nameni širšemu lokalnemu prebivalstvu.

V skladu s potrjeno programsko zasnovo območja, ki je povzeta tudi ureditvena situacija v dopolnjenem osnutku OPPN, ki je glede na namembnost namenjeno trem osnovnim dejavnostim: športu, oddihu in rekreaciji, kampiranju in kopanju ter spremljajočim dejavnostim, ki osnovne dejavnosti dopolnjujejo oziroma omogočajo.

Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem podrobnim načrtom, so:

- ureditev športnega parka (ureditev nogometnega igrišča s tribunami, športno strelišče, balinišče, površine za razne športne dejavnosti-odbojka na mivki, mali nogomet,...)
- ureditev območja kopališča
- ureditev območja za kampiranje
- ureditev večnamenskega objekta
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključevanja na njo,
- prometna ureditev območja (gradnja parkirišč, novega dovoznega priključka),
- ureditev pripadajočih zunanjih površin (utrjenih in zelenih površin, zasaditve).

Objekti in območja so predvideni v prostorsko in funkcionalno zaključenih gabaritih, ki jih prekinjajo manipulativne površine, povezovalne poti in zelene površine. Dovoz in dostop na obravnavano območje je po dovozni cesti iz lokalne ceste, dalje pa po internem prometnem omrežju. Vstopni del bo urejen tako, da bo zagotovljen ločen dovoz in dostop zunanjih (dnevni) gostov od gostov kampa.

Ob interni prometni površini (dovozu) bodo zgrajeni objekti A-recepcija, varnost, vratar, objekt B-tribuna, pokrita dvorana, objekt C-večnamenski objekt, nadstrešnica, sejmišče, objekt D-servisni prostori, sanitarije, recepcija, objekt E-večnamenski objekt, prenočišča, gostišče. Programsko objekti B-pokrita dvorana, objekt C in objekt E še niso opredeljeni, namenjeni pa bodo izključno dejavnosti, ki dopolnjuje program ureditvenega območja (športne dejavnosti, bivalne kapacitete, gostinsko-turistična ponudba, pomožni prostori,...).

Jugovzhodni del ureditvenega območja je opredeljen kot območje za kampiranje, kjer so predvidene ureditve napeljav energetske infrastrukture in postavitve objektov F- glamping, šotori,... Uredijo se mesta za kampiranje s šotori ali glamping hiške.

3.2 VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

Na obravnavanem območju je v povezavi z namensko rabo prostora izvajanje dejavnosti, ki se programsko navezujejo na oddih, rekreacijo šport in turizem.

3.3 ZAZIDALNA ZASNOVA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE STAVB

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi pod pogoji:

- gradnje novih objektov, predvidenih s tem odlokom,
- dozidave in nadzidave objektov do maksimalnih gabaritov, določenih s tem odlokom in ob upoštevanju dopustnih odstopanj,
- odstranitve dotrajanih objektov,
- redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija objektov,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih objektov in namembnosti,
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- prometne ureditve (gradnja parkirišč, gradnja dovoznih cest, rekonstrukcija obstoječih cest),

- urejanja utrjenih zunanjih in zelenih površin ter športnih in rekreacijskih površin vključno s spremljajočimi objekti in napravami,
- postavitve ograj, škarp, opornih zidov,
- postavitve urbane opreme,
- postavitve začasnih objektov namenjenih sezonski turistični ponudbi in prireditvam,
- postavitve SSE na strehah objektov,
- postavitve enostavnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov,
- na območju namenjenemu kampiranju je dopustna postavitve objektov za glamping.

Prav tako se na območju OPPN odstranijo dotrajani objekti, ter objekti in naprave, ki z novo prostorsko ureditvijo ne bodo več služile svojemu namenu.

Osnovno vodilo je fleksibilnost območja in razpoložljive površine za dejavnosti, ki potrebujejo večje površine. Za objekte so določeni maksimalni tlorisni gabariti s tolerancami oziroma zunanje gradbene linije, ki jih narekujejo potrebni odmiki, možnost organiziranja dovozov in dostopov ter varstveni pasovi. Samo oblikovanje stavb mora biti prilagojeno predvideni funkciji objekta, sodobnemu načinu uporabe objekta ter sodobnim tehnološkim procesom:

- izhajati mora iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Panonske arhitekturne regije in iz značilnosti lokalne arhitekturne krajine, tudi v interpretaciji z uporabo sodobnih materialov;

- volumni objektov so lahko enoviti ali pa prostorsko razgibani, prilagojeni funkciji, možni so tudi volumenski poudarki fasade;

- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov, lahko so ometane, delno zastekljene, lahko tudi delno izvedene kot lesene ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami. Dopustne so tudi s sodobno uporabo stekla, kovine, lesa in kamna oblikovane fasade, celo prosojne. Oblikovane so lahko kot enovite ravne ploskve, brez poudarjene členitve in detajlov ali z izrazito fasadno členitvijo in členjenimi detajli, poudarjeno lahko imajo vodoravno ali navpično smer. Če so fasade ometane, morajo biti izvedene v odtenkih svetlejših ali toplih barv. Dopustni so barvni poudarki. Uporaba barv, ki so v prostoru moteče in ne izhajajo iz tradicionalnih barv (npr. živo rdeča, živo zelena, živo modra, itd.) niso dopustne.

Podrobnejši pogoji za oblikovanje objektov po posameznih PE pa so:

Objekt A: POSLOVNI OBJEKT- recepcija, varnost, vratar bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 25x15 m, maksimalna etažnost objekta: P.

Objekt B: STAVBE ZA ŠPORT- tribuna, pokrita športna dvorana bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 117x 28 m, maksimalna etažnost objekta: P+1.

Objekt C: POSLOVNI OBJEKT - sejmišče, trgovina, pokrit prireditveni prostor bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 46x26 m, maksimalna etažnost objekta: P+M.

Objekt D: POSLOVNI OBJEKT - servisni prostor, sanitarije, recepcija, bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 20x 10 m, maksimalna etažnost objekta: P.

Objekt E: GOSTINSKI OBJEKT - prenočišča, gostišče, bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 73x 60 m, maksimalna etažnost objekta: K+P+N+2M.

Vertikalni gabariti: Maksimalna višina objektov je 15 m nad koto pritličja. Kletne etaže so dovoljene, kolikor to dopuščajo terenske izmere in komunalni priključki. Kleti je lahko več. Objekti so lahko tudi samo deloma podkleteni. Dopustno je delno vkopavanje objektov zaradi karakteristike terena. Kote pritličij predvidenih objektov se prilagodijo terenu.

Določena je tudi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom določa maksimalni faktor zazidanosti $F_z=0,8$. Faktor zazidanosti je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.

Oblikovanje streh je predvideno, da naj bodo oblikovane v skladu z namembnostjo objekta (dovoljene ravne strehe, enokapnice, dvokapnice). Dopustne so zazelenjene strehe. Na strehah stavb je

dovoljena postavitve in vgradnja naprav za izkoriščanje sončne energije. Le te se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oziroma strehah z minimalnim naklonom se postavijo pod optimalnim kotom ter orientacijo, praviloma skrite za fasadnim vencem.

Kota izvedenih končnih izkopov za predvidene gradnje mora biti v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja več kot 2,0 m nad srednjo gladino podzemne vode. Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja. Gradnja je izjemoma dovoljena globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, v čim večji meri se uporabijo leseni elementi.

Določeni so tudi pogoji za nezahtevne in enostavne objekte. Funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali nezahtevnih in enostavnih objektov v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam morajo biti usklajeni z osnovno stavbo ali pa so preprostih kubusnih oblik lahkih transparentnih konstrukcij in so posledica funkcije objekta. Tlorisni gabariti in etažnosti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Dopustna je postavitve ograj, škarp in opornih zidov na oziroma ob meji parcele, namenjene gradnji, kolikor zasaditev oziroma postavitve ne ovira poteka infrastrukturnih vodov. Izgradnja ograj ne smepreprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oziroma mora biti njihova višina usklajena s prometno-varstvenimi predpisi glede zahtevanih pregledov kotov vožnje.

Najvišja dovoljena višina ograje je 3 m, razen v primerih posebnih varstvenih ali zaščitnih zahtev (ogradev športnih objektov in naprav). Ograja mora biti žična ali rešetkasta in ali transparentna, zgrajena iz montažnih elementov. V primeru postavitve ograje iz betonskih montažnih elementov, je potrebno takšno ograjo zazeleniti. Dopustna je tudi živa meja.

Merila in pogoji za zgoraj navedene objekte se nanašajo tudi, kadar ne izpolnjujejo kriterijev za nezahtevne in enostavne objekte in bi zato sodili med manj zahtevne objekte.

3.4 POGOJI ZA OBLIKOVANJE ZUNANJIH POVRŠIN, ODPRTEGA PROSTORA

1. UREJANJE ODPRTIH IN VODNIH POVRŠIN

Površina za sončenje, sprostitev in počitek je pretežno ravna. Talni pokrov je trata ali kamnito nasutje, predviden je tudi otok in možnost ureditve lesenih pomolov.

Dno naravnega kopališča do globine 1,8m mora biti brez kotanj in prepletanja rastlinja. Če je voda ob obali globlja od 0,3 m, mora biti vstop opremljen s stopnicami. Vstopi morajo biti na vsakih 25m obale kopališča, na obeh straneh stopnic morajo imeti prijemališča za roke. Mesta, kjer je skakanje v vodo dovoljeno, morajo biti posebej označena. Kjer voda ni globlja od 1,8m morajo biti postavljeni znaki za prepoved skakanja v vodo. Na vodnih površinah ni predvidena uporaba plovil na motorni pogon.

Na območju objekta E (gostinski objekt) je dovoljena postavitve gostinskih vrtov, pergol in druge urbane opreme.

Območje za kampiranje se omeji z zelenimi barierami; znotraj območja za kampiranje in v bližnji okolici se uredijo nove zazelenitve, v čim večji meri se ohranjanja obstoječe drevje.

Odrpte površine se uredijo skladno s programom posameznega objekta.

2. UREJANJE OKOLICE OBJEKTOV- ZELENE POVRŠINE IN ZASADITVE

Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi zmanjšanja vpliva na krajinsko sliko, kot zaradi zadrževanja in ponikanja padavinske vode. Nepozidane in neutrjene proste površine se uredijo kot zelenice oziroma se zasadijo z avtohtono vegetacijo. Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov. Krošnje dreves ne smejo ovirati prometa.

3. UREJANJE VIŠINSKIH REGULACIJ TERENA

Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno. Dopusta je gradnja škarp za izdelavo platoja kolikor ni mogoče z zeleno brežino zagotoviti zadostne površine parcele, namenjene gradnji.

4. UREJANJE JAVNIH POVRŠIN IN URBANE OPREME

Dopustna je postavitve urbane opreme, sodobnih enostavnih oblik.

Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, v čim večji meri se uporabijo leseni elementi.

3.5 LEGA OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU

Lega stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, dimenzije in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov, maksimalni tlorisni in višinski gabariti za celotno območje OPPN so razvidni iz kartografske lista št. 5 "Ureditvena situacija s karakterističnim prerezom". Površina za razvoj objektov predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta akt. Odmik gradbene meje od mej sosednjih zemljišč je tolikšen, da omogoča uporabo, vzdrževanje stavbe in upošteva varstvene pogoje (sanitarni, požarni pogoji, intervencijske poti ipd.), kar velja tudi v primeru združevanja oziroma deljenja parcel, namenjenih gradnji, kot jih dopušča ta akt.

Objekti morajo biti v ustreznem odmiku od prometnic in v medsebojnem odmiku (ki omogoča uporabo, vzdrževanje stavbe in upošteva varstvene pogoje, kot so navedeni v drugem odstavku tega člena). Pri urejanju območja je potrebno upoštevati odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture.

Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od roba cestnega sveta najmanj 2,00 m, ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.

V bližini križišča občinske javne ceste v ravnini in ob cestnih priključkih (pregledni trikotnik) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno postavljanje kakršnihkoli objektov, ograj ali elementov zunanje ureditve, ki bi okrnili preglednost. Ni dovoljeno saditi visokega rastja, dreves, grmovja ali visokih poljskih kultur, postavljati predmetov in naprav ali storiti karkoli drugega, kar bi oviralo oziroma okrnilo preglednost v polju preglednosti.

Višinska kota pritličja stavb je odvisna od kote dostopne ceste in kote terena in se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

Gradbeno mejo načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

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

1. SPLOŠNI POGOJI

Objekti na območju OPPN bodo priključeni na obstoječe in predvideno prometno, komunalno, energetska in telekomunikacijsko omrežje, ki je razvidno iz grafičnega dela OPPN in sicer iz karte B/6 Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter karte B/7 Karta prometne ureditve.

Pri izgradnji nove komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in objektov je treba upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.

2. CESTE IN DRUGE PROMETNE POVRŠINE

2.1. CESTNO OMREŽJE

Obravnavano območje je treba prometno navezati na javno kategorizirano cestno omrežje in zgraditi: notranje cestno omrežje, parkirne površine, površine za intervencijo, dostavo in manipulacijo. Predvidena je ureditev novega dovoznega priključka na javno pot JP 76421, ki se povezuje na JP 576291 in G1 0250 Spuhlja-Ormož. Vzpostavi se nova interna cesta za dvosmerni promet v smeri S-J. Dvosmerna cesta se dimenzionira kot cesta za dvosmerni avtomobilski promet. Notranji cestni promet, se lahko tudi prilagodi drugače, če bo s tem zagotovljena boljša dostopnost do predvidenih objektov. Prometni režim se ustrezno označi z vertikalno signalizacijo. Takšna zasnova zahteva minimalne nove prometne ureditve in komunalno opremljanje, ki omogoča fleksibilnost postavitve stavb in velikosti stavb v območju.

Objekti morajo zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na pripadajoči parceli glede na vrsto dejavnosti, namembnost objekta in potrebne površine za uvoz vozil. Za parkiranje se predvidijo odprti parkirni prostori, katerih dimenzioniranje se izvede po pridobitvi posameznih programov. Pri projektiranju se upoštevajo veljavni Tehnični normativi. Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.

2.2 PEŠ IN KOLESARSKI PROMET

Znotraj območje OPPN ni ločenih površin za peš in kolesarski promet, in poteka skupaj z ostalim prometom po notranjih cestah in dostopih.

2.3 MIRUJOČI PROMET

Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti obstoječih objektov se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest (v nadaljevanju: PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah. PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 5 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po določilih tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin. Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj. Goriva in maziva, ki odtekajo, se odstranijo na neškodljiv način.

Na vseh javnih parkiriščih je potrebno skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, se zagotovi 5% PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je PM v objektu manj kot 20, je potrebno zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe. Stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljena PM za zaposlene in obiskovalce.

Natančno število parkirnih mest je treba določiti skladno s podrobnim programom investitorjev in od odvisnosti ob vrste in obsega dejavnosti v projektni dokumentaciji. Če poseben predpis ne določa drugače, se v odvisnosti od namena objekta ali dejavnosti pri izračunu PM upošteva naslednje minimalno število PM:

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET
1	ŠPORTNE NAPRAVE	
	športni objekti brez gledalcev	1 PM/250 m ²
	športne dvorane brez gledalcev	1 PM/50 m ² površine
	športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/50 m ² površine dvorane + 1 PM/10 gledalcev
	tenis igrišča	4 PM/igrišče + 1 PM/10 gledalcev
	kegljišča	4 PM/stezo
	streljšča	1 PM/tarčo
2	GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
	gostilne lokalnega značaja hoteli,	1 PM/8 sedežev
	pomembnejša gostišča	1 PM/4 sedeže + 1 PM/2,5 zaposlenih
	penzioni, zdravilišča in druge stavbe s prenočišči	PM/3 postelje + 1 PM/4 sedež v restavraciji + 1PM/2,5 zaposlenih
	mladinski domovi za prenočevanje	1 PM/10 postelj
3	PRODAJNI PROSTORI	
	Trgovine in trgovske hiše z malim obiskom	1 PM/50 m ² neto prodajne površine, najmanj 2PM
4	PRIREDITVENI PROSTORI	
	Večnamenske dvorane	1 PM/5 sedežev + 1 PM /2,5 zaposlenih

V okviru OPPN je predvideno cca. 382 PM. Predvidene so tudi površine za mirujoči promet za kolesa in kolesa z motorjem ter površine za avtomotive in počitniške prikolice.

Odlok dopušča, da se parkirni vzorci prikazani v kartografskem delu lahko spreminjajo in dopolnjujejo skladno s potrebami, ki bodo izhajale iz podrobnega programa investitorjev. Hkrati določa tudi, da neutrije parkirne površine niso dovoljene.

3. VODOVODNO OMREŽJE ZA SANITARNO VODO IN VODO ZA GAŠENJE

Ob ureditvenem območju OPPN (parc. št. 1316 k.o. Dornava), poteka javno vodovodno omrežje, vodovodni priključek za območje OPPN je obstoječ in sicer v zunanjem tipskem vodomernem jašku in je speljan preko vodomera DN20. Razvod vodovoda znotraj območja OPPN do posameznih objektov se izvede s cevmi iz duktila, profil se določi s projektom vodovodnega sistema. Na projektirano vodovodno omrežje se namestijo nadzemni hidranti za zagotovitev požarne varnosti.

4. ODVAJANJE ODPADNIH IN PADAVINSKIH VOD

Padavinske odpadne vode s streh so speljane v rezervoar za deževnico, iz katerega se spelje povratni vod v objekt za ponovno uporabo za sanitarne vode, prelivne vode pa v ponikalnico. Parkirne površine se izvedejo s travnimi ploščami, ki omogočajo pronicanje padavinske vode v podtalje. Onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč (površina za avtodome) je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj (SIST EN -858-2).

Komunalne odpadne vode se odvajajo v malo čistilno napravo z iztokom v ponikalnico.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

5. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Preko območja OPPN poteka niskonapetostni elektroenergetski vod, ki služi za napajanje obstoječega objekta in se bo odstranil.

Na območju OPPN ni zadostnih kapacitet električne energije za napajanje predvidenih objektov, zato je potrebno predvideti nov niskonapetostni priključek iz obstoječega N.N.elektro voda na parc. št. 1316 k.o. Dornava. Priključitev je predvidena zunaj območja OPPN. Za priključitev objektov na distribucijsko omrežje s skupno močjo cca. 50 kW, bo potrebno:

- v transformatorski postaji TP Prvenci 2-Borovci (t-581 OE Ptuj) izvesti zamenjavo obstoječega transformatorja 100 kVA z transformatorjem moči 250 kVA, ter urediti zaščito,
- v transformatorski postaji TP Prvenci 2-Borovci (t-581 OE Ptuj) zamenjati oz. preurediti NN omaro zaradi zagotovitve prostega NN izvoda iz TP,
- zgraditi nov ustrezeni niskonapetostni priključek iz transformatorske postaje TP Prvenci 2-Borovci (t-581 OE Ptuj), do obravnavanih objektov, postaviti ustrezno priključno merilno omarico, ter namestiti ustrezne merilne naprave (traso določiti skupaj v sodelovanju z OE Ptuj).

Odvzemna mesta za posamezne objekte se izvedejo iz samostojnih prostostojećih priključno merilnih omaricah PS-PMO. Na mestih, kjer bo niskonapetostni podzemni elektroenergetski potekal v območju utrjenih površin je vod potrebno mehansko zaščititi ter oceviti.

Pri nadaljnjem načrtovanju (PGD in PZI) dokumentacije je potrebno upoštevati idejno rešitev elektrifikacije obravnavanega območja.

6. JAVNA RAZSVETLJAVA

Na obravnavanem območju je predvidena javna razsvetljava (razsvetljava ob prometnih površinah, javnih objektih in napravah - športna igrišča). Za osvetlitev območja se uporabijo sijalke s senzorjem za izklop, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke). Oblika, namestitvev ter vrsta svetil mora biti skladna z zakonodajo, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaženja okolja.

Reklamna in okrasna osvetlitev se ne dovoli.

7. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Na območju OPPN ni obstoječega komunikacijskega omrežja.

Za potrebe načrtovanih objektov se izvede priključek komunikacijskega omrežja od najbližjega omrežja in sicer iz Prvenci 1 (medij je baker), kjer se predvidi priključek na omrežje, ki je v upravljanju Telekoma Slovenije. Za navedeno ureditev je potrebno v cestnem svetu zgraditi TK kabelsko kanalizacijo po cesti vsaj PEHD cev 2xfi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m.

Pri projektiranju objektov je za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

OPN občine Dornava območje osnovne namenske rabe opredeljuje kot ZS- površine za oddih, rekreacijo in šport. Bazne postaje mobilne telefonije sodijo po Enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI (Uradni list RS, št. 109/11, z dne 30.12.2011) v skupino 22240-Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, katerih graditev je skladna s Prilogo 1b dopustna med drugim na območjih NPR ZS.

8. RAVNANJE Z ODPADKI

Na območju OPPN je predviden ekološki otok za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Znotraj parcel za gradnjo posameznih objektov je za vsak objekt treba zagotoviti prevzemno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov, ki mora biti primerne velikosti, asfaltirano ali tlakovano ter dostopno pooblaščenim organizacijam za odvoz odpadkov. Prevzemno mesto mora biti urejeno v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti grajenih ali drugih ovir.

S posameznimi vrstami odpadkov je treba ravnati skladno s predpisi s področja ravnanja z odpadki.

Investitor oziroma izvajalec mora v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

1. VARSTVO ZRAKA

V času gradnje so izvajalci dolžni upoštevati vse ukrepe za varstvo zraka. S sprotnim vlaženjem sipkih materialov je treba preprečevati prašenje gradbišč in okolice, treba je upoštevati predpise o emisijah gradbene mehanizacije in transportnih sredstev in preprečevati raznos materiala z gradbišč.

Po končani izvedbi predvidene prostorske ureditve na območju OPPN se onesnaženje zraka ne bo bistveno povečalo.

2. VARSTVO VODA IN VARSTVO TAL

Območje OPPN posega na vodovarstveno območje VVO 3.

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati smernice DRSV, ki so sestavni del tega OPPN in pridobiti vodno soglasje.

Na vodnem zemljišču morajo biti vsi posegi načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Padavinske odpadne vode s strešin se odvajajo v ponikalnico. Komunalne odpadne vode se odvajajo v malo čistilno napravo z iztokom v ponikalnico. Onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko peskolovov in lovilcev olj. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

3. VARSTVO NARAVE

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

4. VARSTVO PRED HRUPOM

Obravnavano območje se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju uvršča v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

V območju je potrebno upoštevati ukrepe za preprečitev in zmanjšanje negativnih vplivov na okolje in zdravje ljudi tako, da bodo upoštevane mejne dnevne ravni hrupa 60 dBA in mejne nočne ravni 50 dBA. Ukrepi za zavarovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.

5. SVETLOBNO ONESNAŽENJE

Postavitve in jakost svetilk mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja okolja.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste in oblike, mirujočih ali premikajočih, ki so usmerjeni proti nebu in površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Reklamna in okrasna osvetlitev se ne dovoli.

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

1. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

1.1. SPLOŠNO

Pri izdelavi projektne dokumentacije za načrtovane prostorske ureditve je treba upoštevati naravne omejitve in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

Območje OPPN se v skladu z določili 124. člena OPN Občine Dornava, v primeru naravnih ali drugih nesreč nameni za zaščito in reševanje.

1.2 UKREPI ZA VARSTVO PRED POTRESNO NEVARNOSTJO

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno; upoštevati je treba projektni pospešek tal (0,125g) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

1.3. UKREPI ZA VARSTVO PRED POŽAROM

Pri projektiranju posameznih objektov je treba upoštevati ukrepe, ki zagotavlja pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje, upoštevati zahteve iz Zakona o varstvu pred požarom ter smernic Uprave RS za zaščito in reševanje, ki so sestavni del tega OPPN.

Dostopi do objektov in delovne površine za intervencijska vozila morajo biti zagotovljeni v skladu z veljavnimi predpisi. V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezen ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.

Medsebojni odmiki med objekti in odmiki od javnih površin morajo zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Dostopi in delovne površine za intervencijo ter hidrati bodo sestavni del projektne dokumentacije (PGD, PZI).

1.4 GEOLOŠKA SESTAVA TAL IN POTREBNI UKREPI

Po podatkih prostorskega informacijskega sistema za občino Dornava se območje OPPN nahaja na vodovarstvenem območju (podtalne vode), zato je pred začetkom vsake posamezne gradnje potrebno obvezno izdelati geološke preiskave na terenu in določiti pogoje gradnje.

VIII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Odstopanja od tega člena ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja. Prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih posamezna odstopanja zadevajo.

1. ODPSTOPANJA PRI LEGI IN VELIKOSTI OBJEKTOV

Tlorisni gabariti so opredeljeni kot maksimalni, ki jih je v okviru toleranc možno manjšati. Obvezno pa je upoštevati gradbeno linijo. Znotraj gradbenih mej je možno združevanje ali razdruževanje gradbenih mas, spreminjanje lokacije, oblike, velikosti in števila stavb. Upoštevati je potrebno maksimalno etažnost stavb. Na prometnih površinah - območje mirujočega prometa je možna gradnja nadstrešnic za senčenje parkirnih mest, ki se izvajajo po enotnem načrtu.

2. ODPSTOPANJA PRI ZUNANJIH UREDITVAH OBJEKTOV

Vkopati je možno tudi prostore funkcionalno vezane na objekte, ki sicer odstopajo od pozidane površine objekta. Ti prostori so v parterni ureditvi pohodni in so s tem del zunanje ureditve.

3. ODPSTOPANJA OD PREDVIDENE PARCELACIJE

Dopustne so parcelacije območja (delitev in združitve parcel) za posamezne objekte ali komplekse.

4. ODPSTOPANJA PRI IZGRADNJI INFRASTRUKTURE

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od predvidenih tehničnih rešitev cest in drugih prometnih površin na območju OPPN (spremembe pri poteku tras ter površinah in dimenzijah objektov, naprav, priključkov prometne infrastrukture, spremembe lokacij priključnih mest ipd.), če so pri nadaljnjem projektiranju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega, finančnega ali drugega vidika (varnostne, geoloških, geomehanskih, seizmičnih, hidroloških, hidravličnih, tehnoloških in drugih razmer) in omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta.

V skladu s prejšnjim odstavkom so dopustna tudi odstopanja od predvidenih rešitev komunalnih, energetskih, komunikacijskih in drugih infrastrukturnih vodov, objektov in naprav. Dopusten je tudi potek posameznih infrastrukturnih vodov in naprav po drugih zemljiščih (tudi izven območja OPPN), kot je prikazano v grafičnem načrtu B/6. Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno

infrastrukturo in grajeno javno dobro, pod pogojem, da so za drugačne rešitve pridobljena soglasja pristojnih organov in organizacij, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko šteje tudi gradnja druge komunalne, energetske in komunikacijske in druge infrastrukture, ki ni določena s tem odlokom, pod pogojem, da se z njeno izvedbo ne onemogoča izvedba in uporaba prostorskih ureditev po tem odloku.

IX. ETAPNOST IZVEDBE

Ureditve predvidene s tem OPPN se lahko izvajajo v samostojnih etapah ali sočasno, pod pogojem, da posamezna enota predstavlja zaključeno funkcionalno celoto. Posebno pozornost je potrebno nameniti racionalnemu in prostorsko skladnemu urejanju zaključenih območij.

Dopustna je tudi etapna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

X. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejemom Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora DO11- Rekreatijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/2016).

Pripravljalavec OPPN je v juniju 2017 na pristojne nosilce urejanja prostora naslovil poziv za določitev smernic za načrtovanje OPPN ter zaprosil Ministrstvo za okolje in prostor za izdajo odločbe glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO).

Seznam pristojnih nosilcev urejanja prostora in pridobljenih smernic je naveden v poglavju IV/4.

Po pridobitvi smernic nosilcev urejanja prostora se je izdelala analiza smernic, na osnovi katerih se je v avgustu 2017 pripravil dopolnjen osnutek OPPN.

Občina Dornava, je z javnim naznanilom št. 3505-5/2015, dne 30.8.2017, naznanilo javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki bo potekala v času od 12.9.2017 do vključno 11.10.2017. V okviru javne razgrnitve bo izvedena tudi javna obravnavna, in sicer 21.9.2017.

