

A. PRAVNA PODLAGA IN NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

V Odloku o OPN občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13) je v 61. členu v tabeli enot urejanja prostora določeno, da je za to območje potrebno izdelati OPPN. OPPN se pripravi v skladu z določili poglavja "3.11. Prostorski izvedbeni pogoji na območjih OPPN". V 124. členu OPN (podrobna merila v novih območjih OPPN), je potrebno upoštevati določila 4. točke.

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev na nekem območju in je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Z njim se določajo pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, merila in pogoje za parcelacijo, pogoje ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje varovanja zdravja ljudi, etapnost izvedbe ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

B. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



C. OPIS NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTORU

Ureditveno območje OPPN

Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel št. 1061, 1063, 1062, 1064, 1065, 1066 in 1316; vse k.o. 384 -Dornava. Po podatkih GURS je velikost sklenjenega območja OPPN 4,43 ha. Sestavni del OPPN so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje

javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja.

Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

Ureditveno območje OPPN 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, zasaditev).

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 postavitev objektov F- glamping, šotori,... Uredijo se mesta za kampiranje s šotori ali glamping hiške.

Vrste dopustnih dejavnosti

Do začetka izvajanja prostorskih ureditev iz 5. člena tega odloka, je na območju OPPN dovoljena obstoječa raba zemljišč. Za območje prostorske enote PE11 se izdela programska, urbanistična inarhitektonska zasnova, katero potrdi pristojen organ občine. Območje prostorske enote PE12 je namenjeno klasičnemu kampiranju, kjer se uredijo mesta za kampiranje v objektih tipa glamping, ali šotorenju. V OPPN so v kartografskem listu št. 5 "Ureditvena situacija s karakterističnim prerezom" shematsko prikazana mesta za objekte sistema glamping. Uredi se do 9 mest za kampiranje sistema glamping ali ustrezno število mest za šotorenje. Medsebojno razmerje objektov za glamping ali šotorov se lahko spreminja.

Vrste dopustnih posegov

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi pod pogoji določil odloka: gradnje novih objektov, predvidenih z OPPN, 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, postavitev ograj, škarp, opornih zidov, postavitev urbane opreme, postavitev začasnih objektov namenjenih sezonski turistični ponudbi in prireditvam, postavitev SSE na strehah objektov, postavitev enostavnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov, na območju namenjenemu kampiranju je dopustna postavitev objektov za glamping.

Pogoji za oblikovanje objektov:

Objekt A: POSLOVNI OBJEKT- recepcija, varnost, vratar bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 25x15m, max.etaž. objekta:P.

Objekt B: STAVBE ZA ŠPORT- tribuna, pokrita športna dvorana bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 117x28m max.etaž. objekta: P+1.

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

Objekt D: POSLOVNI OBJEKT - servisni prostor, sanitarije, recepcija, bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 25x10m, max.etaž. objekta: P.

Objekt E: GOSTINSKI OBJEKT - prenočišča, gostišče, bo maksimalnih tlorisnih gabaritov 73x 60 m, max.etaž. 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.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom določa maksimalni faktor zazidanosti Fz=0,8 - (je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele)

Kote pritličij predvidenih objektov se prilagodijo terenu.

Strehe objektov naj bodo oblikovane v skladu z namembnostjo objekta (dovoljene ravne strehe, enokapnice, dvokapnice). Dopustne so zazelenjene strehe. Na strehah stavb je dovoljena postavitev 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. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, v čim večji meri se uporabijo leseni elementi.

Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja objekta nanjo

Stanje komunalnih naprav je razvidno iz posnetka obstoječega stanja. Komunalni vodi, energetske vodi so na sosednjih parcelah predvidene pozidave.

Vsi objekti morajo biti priključeni na novozgrajeno komunalno in energetske omrežje. Minimalna komunalna oprema v območju obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, ter napravo cestnega omrežja. Urediti je potrebno tudi kanalizacijo.

Predmet komunalne opremljenosti so:

- vodovod
- meteorna in fekalna kanalizacija
- elektro omrežje
- dovoz do območja,
- elektronske komunikacije
- odvoz smeti.

Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo koncepta zazidalnega načrta.

Oblikovanje odprtega prostora

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 kotanji 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 postavitev 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 zazelentive, v čim večji meri se ohranjanja obstoječe drevje. Odprte površine se uredijo skladno s programom posameznega objekta.Območje se zazelene 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.

D. OKOLJSKO POROČILO

Iz odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-183/2017/2, z dne 28.06.2017 je razvidno, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN za enoto urejanja DO11-rekreacijsko območje Dornava, ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

E. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN bo potekala od 12.9.2017 do 11.10.2017 v prostorih Občine Dornava. Javna obravnava bo izvedena v četrtek, 21.9.2017 ob 16.30 uri v prostorih sejne sobe Občine Dornava. V času javne razgrnitve lahko javnost poda predloge, mnenja, pobude in pripombe k razgrnjenemu gradivu.

V času javne razgrnitve lahko javnost poda predloge, mnenja in pripombe k razgrnjenemu gradivu. Rok za oddajo predlogov in pripomb poteče z zadnjim dnevom javne razgrnitve, to je 11.10.2017.

Pripravlavec:



OBČINA DORNAVA
Dornava 135a,
2252 Dornava

Pobudnik:



OBČINA DORNAVA
Dornava 135a,
2252 Dornava

Načrtovalec:



IBIS

IBIS d.o.o.
Trg A. Šarha 1,
2310 Slovenska Bistrica

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA DO11 - REKREACIJSKO OBMOČJE DORNAVA

PREDSTAVITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

POVZETEK ZA JAVNOST

Javna razgrnitev v času od torka, 12.9.2017 do vključno srede 11.10.2017 v prostorih občine Dornava

Javna obravnava v četrtek, 21.9.2017 ob 16.30, na sedežu občine Dornava (sejna soba občine Dornava)

