

#### **4. TOČKA DNEVNEGA REDA**

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za  
območje ZGB07 – Zg. Bela





**OBČINA PREDDVOR  
ŽUPAN**

ŠTEVILKA: 3505-0002/15-024/11  
DATUM: 16. maj 2016

**Občinski svet Občine Preddvor**  
Dvorski trg 10

**4205 Preddvor**

**Zadeva: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE  
EUP ZgB 07 – Zgornja Bela, (dopolnjen osnutek) – prva obravnava**

**PRAVNA PODLAGA:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ZgB 07 (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 4/2015), 16. člena Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 2/1995, 7/1996, 2/1999, 8/2009, 1/2011), Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 08/14) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

**PREDLAGATELJ:** Župan, Miran ZADNIKAR

**PRIPRAVLJAVEC:** RRD d.o.o., Domžale (urbanist)

**OBRAZLOŽITEV:**

**I. UTEMELJITEV OBRAVNAVE**

Občina Preddvor je v septembru 2014 sprejela nov Občinski prostorski načrt – OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) s katerim je opredelila širitev stavbnih zemljišč v naselju Zgornja Bela (EUP ZgB 07). Za območje EUP ZgB 07 je predpisala izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Ker za območje EUP ZgB 07 še ni izdelan prostorski akt (OPPN) je lastnik zemljišča podal pobudo za pripravo prostorskega akta, ki bo omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in gradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

## II. DOSEDANJI POSTOPKI

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako ZgB 07 – Zgornja Bela (UGOP, št. 04/2015). Za območje je bil izdelan geodetski načrt, ki bo podlaga za izdelavo OPPN.

Na osnovi sklepa o začetku priprave, stanja prostora, občinskega prostorskega načrta in izraženih investicijskih namer je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je posredovan nosilcem urejanja prostora v smernice. Hkrati je bilo o nameri priprave OPPN obveščeno ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, da občini pisno sporoči ali je v postopku priprave prostorskega akta potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Vsi nosilci urejanja prostora so posredovali svoje smernice.

Za prostorsko ureditev so bile pridobljene smernice Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode; Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje; Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino; Zavoda za varstvo narave, OE Kranj; Občine Preddvor; Komunale Kranj (vodovod); Komunale Kranj (odvajanje in čiščenje odpadnih voda); Elektro Gorenjske; Telekom Slovenije, Centra za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj in Vodovodne zadruge Preddvor z.b.o.

V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-35/2016/2 z dne 26. 02. 2016, v postopku priprave OPPN Zgornja Bela ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Izhajajoč iz smernic Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode je bila izdelana dodatna strokovna podlaga – hidrološko hidravlični elaborat.

V skladu s pridobljenimi smernicami in izdelano strokovno podlago je bil pripravljen dopolnjen osnutek, ki ga posredujemo v prvo obravnavo na Občinski svet.

## III. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE

### Območje obravnave

Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na zahodnem delu občine Preddvor, v nižinskem delu Brezjanske ravnine. Območje na jugu meji na obstoječe naselje Zgornja Bela, na severu na travniške površine s pasovi drevja in grmičevja, na zahodu je omejeno z obstoječo lokalno cesto LC 183 052, na zahodu pa z vodotokom Belica. Območje je od občinskega središča Preddvor oddaljeno približno 1,5 km.

Ureditveno območje obsega zemljišča s parc. št. 823/1, 823/2-del in 1697-del, vse v katastrski občini Bela. Površina območja znaša okvirno 0,9 ha.

### Namembnost območja

Z OPPN je načrtovana gradnja osmih stanovanjskih stavb s pripadajočo infrastrukturo. V stanovanjskih stavbah je možno umestiti nekatere dopolnilne dejavnosti, pri čemer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene.

### Načrtovane ureditve

Predvidena sta dva tipa stanovanjskih hiš:

- tip A dimenzij 9 m × 13 m etažnosti (K) + P + M
- tip B dimenzij 8,5 m × 11,0 m, etažnosti (K) + P + M

Ob vsaki stanovanjski hiši je predviden pritlični pomožni objekt dimenzij 6,0 m × 8,0 m, z možnostjo izvedbe tudi etaže. Poleg predvidenih pomožnih objektov so v območju dovoljeni tudi

drugi nezahtevni in enostavni objekti tako, da razmerje ne presega 20 % – 35 % pozidanega proti 80 % – 65 % nepozidanega zemljišča.

Določene tlorisne dimenzije stavb lahko odstopajo do  $\pm 10\%$ , pomožni objekti pa do  $\pm 1,0$  m. Strehe stavb so simetrične dvokapnice s smerjo slemena pravokotno na lokalno cesto in naklonom 35°- 40°. Pomožni objekti imajo ravno streho. Oblikovanje stavb mora izhajati iz lokalne tradicije, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi. Zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporočljiva je gradnja nizkoenergijskih lesenih stavb. Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno.

Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena. Zagotovi je potrebno min. 30 % zelenih površin, ki se uredijo kot zelenice, zelenjavni ali sadni vrt. Dostopne, parkirne in manipulativne površine je potrebno primerno utrditi.

Pri vsaki stanovanjski stavbi je potrebno zagotoviti minimalno dve parkirni mesti (v stavbi ali zunaj). Posamezna zemljišča je možno ograditi z lesenimi ali žičnimi ograjami oziroma z zasaditvijo živih mej.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti provizorje in odvečni material, okolico pa hortikulturno urediti.

### **Prometno priključevanje**

Obravnavano območje se bo prometno navezovalo na že rekonstruirano lokalno cesto LC 183 052 Gorica – Zgornja Bela – Preddvor, preko nove notranje dvosmerne ceste, širine 4,0 m, z obojestranskim hodnikom za pešce, širine 1,0 m. Notranja zbirna cesta se bo na lokalno cesto priključevala dvakrat, enkrat na severu in drugič na jugu s klasičnim »T« križiščem.

### **Infrastrukturno omrežje**

Stanovanjske stavbe je obvezno priključiti na elektriko, vodovod, kanalizacijo, stavbam je potrebno zagotoviti odvoz smeti ter dostop do javne ceste.

V območju urejanja se bodo komunalne (odpadne) vode odvajale v obstoječo javno kanalizacijo, padavinske (meteorne) vode pa v vodotok Belica s predhodno redukcijo konic preko zadrževalnika s kapaciteto 15,60 m<sup>3</sup>.

Stanovanjske hiše se bodo oskrbovale iz obstoječega vodovodnega omrežja iz zajetja nad Novo vasjo.

Za potrebe napajanja novih uporabnikov na obravnavanem območju bo potrebno zgraditi nov NN kabelski razvod iz obstoječe TP 076 Zgornja Bela. Stavbe je možno priključiti na obstoječe telekomunikacijsko omrežje na južnem delu območja. Ogrevanje stavb je predvideno individualno z lesno bio maso ali z drugimi obnovljivimi viri ogrevanja.

### **Območje grajenega javnega dobra**

Nova zbirna cesta in infrastrukturno omrežje predstavlja grajeno javno dobro.

### **Varovanja in omejitve**

Na območju OPPN se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine, ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Celotno območje pa se nahaja na območju prehranjevalnega habitata netopirjev.

Območje se ne nahaja na vodovarstvenem ali poplavnem območju. V severnem delu območja je levi breg vodotoka Belice erozijsko ogrožen zato je predvideno zavarovanje brežine s kamnito zložbo in izvedba dveh prečnih pragov.

### **Etapnost izvedbe:**

OPPN se izvaja v več etapah. Prva etapa predstavlja izgradnjo notranje zbirne ceste vključno z izgradnjo gospodarske javne infrastrukture. Gradnja stavb sodi v drugo etapo. Vsaka načrtovana

stavba se lahko gradi ločeno oziroma neodvisno od ostalih stavb. Vsaka stavba mora izvesti pripadajoče interno infrastrukturno omrežje ter ustrezno zunanjo ureditev.

#### **IV. FINANČNE POSLEDICE**

Sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZgB 07 Zgornja Bela ne bo imel finančnih posledic.

#### **V. PREDLOG**

**Občinski svet Občine Preddvor v prvi obravnavi sprejme dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZgB 07 Zgornja Bela (št. 3505-0002/15- odl228/16).**

 Župan  
Občine Preddvor  
Miran Zadnikar

**PRILOGE:**

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZgB 07
- Obrazložitev in utemeljitev
- Zazidalna situacija
- Infrastrukturno omrežje
- Prometno urejanje
- Načrt parcelacije

### ***(6.5.) Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta***

#### **NAMEN PRIPRAVE OPPN**

Občina Preddvor je v septembru 2014 sprejela nov Občinski prostorski načrt – OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) s katerim je opredelila širitev stavbnih zemljišč v naselju Zgornja Bela (EUP ZgB 07). Za območje EUP ZgB 07 je predpisala izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Ker za območje EUP ZgB 07 še ni izdelan prostorski akt (OPPN) je lastnik zemljišča podal pobudo za pripravo prostorskega akta, ki bo omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in gradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

#### **OBMOČJE OPPN**

Območje OPPN je določeno v OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/2014). Območje z oznako EUP ZgB 07 je v OPN Občine Preddvor opredeljeno kot stavbno zemljišče namenjeno bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

Območje obsega zemljišča s parc. št. 823/1, 823/2-del in 1697-del, vse v k.o. Bela. Površina območja znaša okvirno 0,9 ha zemljišč.

#### **ZAKONSKA PODLAGA**

Prostorski akt se pripravlja na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-ZUPUDPP-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8, 76/14-Odl.US: U-I-43/13-19) in v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

#### **POSTOPEK PRIPRAVE**

##### *Dosedanji koraki:*

- sklep o začetku priprave OPPN
- priprava strokovnih podlag
- priprava osnutka OPPN in posredovanje le tega nosilcem urejanja prostora v smernice
- usklajevanje smernic nosilcev urejanja prostora
- priprava dodatnih strokovnih podlag
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN

##### **Trenutna faza postopka:**

- prva obravnava OPPN na OS

##### *Nadaljnji koraki:*

- javna razgrnitev in javna obravnava
- sprejem stališč do pripomb prejetih v času javne razgrnitve

- priprava predloga OPPN ter posredovanje nosilcem urejanja prostora v mnenja
- usklajevanje in pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora
- priprava usklajenega predloga OPPN
- sprejem na OS (druga obravnava)
- objava v uradnem glasilu

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako ZgB 07 – Zgornja Bela (UGOP, št. 04/2015). Za območje je bil izdelan geodetski načrt, ki bo podlaga za izdelavo OPPN.

Na osnovi sklepa o začetku priprave, stanja prostora, občinskega prostorskega načrta in izraženih investicijskih namer je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je posredovan nosilcem urejanja prostora v smernice. Hkrati je bilo o nameri priprave OPPN obveščeno ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, da občini pisno sporoči ali je v postopku priprave prostorskega akta potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Vsi nosilci urejanja prostora so posredovali svoje smernice.

Za prostorsko ureditev so bile pridobljene smernice Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode; Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje; Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino; Zavoda za varstvo narave, OE Kranj; Občine Preddvor; Komunale Kranj (vodovod); Komunale Kranj (odvajanje in čiščenje odpadnih voda); Elektro Gorenjske; Telekom Slovenije, Centra za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj in Vodovodne zadruge Preddvor z.b.o.

V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-35/2016/2 z dne 26. 02. 2016, v postopku priprave OPPN Zgornja Bela ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Izhajajoč iz smernic Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode je bila izdelana dodatna strokovna podlaga – hidrološko hidravlični elaborat.

V skladu s pridobljenimi smernicami in izdelano strokovno podlago je bil pripravljen dopolnjen osnutek, ki ga posredujemo v prvo obravnavo na Občinski svet.

#### UPOŠTEVANJE SMERNIC

Izdelovalec OPPN, je po pooblastilu Občine Preddvor, nosilce urejanja prostora (NUP) v februarju leta 2016 pozval, da k osnutku OPPN podajo svoje smernice. Smernice s področij, ki jih pokrivajo v skladu z zakonodajnimi pooblastili so podali vsi NUP. Razen vodarjev na osnutek OPPN, ostali NUP niso imeli posebnih pripomb.

#### Preglednica 1: Upoštevanje smernic NUP

Nosilci urejanja prostora	Št. in datum smernic	Vsebine vključene v OPPN
Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Zgornje Save	35001-64/2016-3 z dne 07. 03. 2016	- na podlagi pridobljenih smernic je bila izdelana strokovna podlaga – hidrološko hidravlična študija - v dopolnjenem osnutku je bila upoštevana strokovna podlaga, dopolnjen grafični del in odlok v členih 10., 14., 22., 25. in 28.



Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-13/2016-2-DGZR z dne 09. 02. 2016	- vsebine smernic so bile že upoštevane v osnutku OPPN
Ministrstvo za kulturo	35012-11/2016/6 z dne 07. 03. 2016	- dopolnjen in usklajen 21. člen odloka
Zavod RS za varstvo narave	2-II-54/3-O-16/TŠ z dne 16. 02. 2016	- vsebine smernic so bile že upoštevane v osnutku OPPN - v dopolnjenem osnutku je, skladno smernicam, spremenjeno besedilo 22. in 26. člena odloka - nosilec urejanja prostora v smernicah ugotavlja, da naravovarstvenega mnenja ni potrebno pridobivati
Občina Preddvor	3505-0002/15-1/15 z dne 04. 04. 2016 (prejete 12. 05. 2016)	NUP v zakonsko predpisanem roku svojega mnenja ni podal, je pa na usklajevalnem sestanku podal nekatere usmeritve za pripravo dopolnjenega osnutka. - v dopolnjenem osnutku je, skladno smernici 1, vegetacija umaknjena iz preglednega trikotnika in dodana gradbena meja stavb - smernica 2 je bila že upoštevana v osnutku OPPN - v dopolnjenem osnutku je, skladno smernici 3, usklajen 19. člena odloka - vsebina smernice 4 je bila že upoštevana v osnutku OPPN (LC je že opremljena z JR – glej peti odstavek 16. člena odloka) - v dopolnjenem osnutku je smernic 5 upoštevana v šestem odstavku 8. člena odloka
Komunala Kranj d.o.o. vodovodne smernice	03/2016 z dne 10.02. 2016	- nosilec urejanja ugotavlja, da ni izvajalec javne vodooskrbe na območju Zgornje Bele
Komunala Kranj d.o.o. odvajanje in čiščenje odpadnih voda	/ z dne 16. 02. 2016	- vsebine smernic so bile že upoštevane v osnutku OPPN
Elektro Gorenjska d.d.	610325 z dne 07. 03. 2016	- trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav so povzete iz priloženega situacijskega načrta
Telekom Slovenije d.d. Center za dostopovna omrežja Ljubljana - Kranj	38822-KR/236-BD z dne 17. 03. 2016	- vsebine smernic so bile že upoštevane v osnutku OPPN
Vodovodna zadruga Preddvor Z.B.O.	2/16 z dne 02. 03. 2016	- vsebine smernic so bile že upoštevane v osnutku OPPN



Na podlagi 55. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-ZUPUDPP-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8, 76/14-Odl.US: U-I-43/13-19) in 16. člena Statuta Občine Preddvor (UGOP, št. 08/09, 1/11) je Občinski svet občine Preddvor na ..... seji, dne ..... sprejel

## **O D L O K**

### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ZgB07 – Zgornja Bela**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje ZgB07 – Zgornja Bela (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelala RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale pod številko projekta 03/2015.

(3) Za OPPN, skladno odločbi Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za okolje št. 35409-35/2016/2 z dne 26. 02. 2016, izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

##### **2. člen**

(vsebina in namen OPPN)

(1) OPPN določa:

- območje obravnave,
- program dejavnosti,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor (arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev),
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,

- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Z OPPN se določajo merila in pogoji za posege v prostor v obravnavanem območju in predstavljajo podlago za pripravo projektov za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter podlago za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.

### 3. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje odlok, povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatke o prostorski ureditvi in priloge po seznamu.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:
- izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
  - območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
  - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
  - zazidalna situacija,
  - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
  - prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
  - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - načrt parcelacije.

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 4. člen (ureditveno območje)

- (1) Območje OPPN sovpa z EUP z oznako ZgB07, določeno v OPN Občine Preddvor.
- (2) Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na zahodnem delu občine Preddvor, v nižinskem delu Brezjanske ravnine. Območje na jugu meji na obstoječe naselje Zgornja Bela, na severu na travniške površine s pasovi drevja in grmičevja, na zahodu je omejeno z obstoječo lokalno cesto LC 183 052, na zahodu pa z vodotokom Belica. Območje je od občinskega središča Preddvor oddaljeno približno 1,5 km.
- (3) Ureditveno območje obsega zemljišča s parc. št. 823/1, 823/2-del in 1697-del, vse v katastrski občini Bela. Površina območja znaša okvirno 0,9 ha.
- (4) Izven ureditvenega območja tega OPPN se s tem odlokom urejajo tudi robna območja zemljišč, ki so potrebna za priključevanje gospodarske javne infrastrukture in priključevanje na obstoječe prometno omrežje.

5. člen  
(program dejavnosti )

- (1) Območje OPPN ZgB07 je namenjeno individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše).
- (2) V stanovanjskih stavbah so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti v obsegu do 50 % bruto tlorisne površine stavbe. Dopušča se naslednje dopolnilne dejavnosti:
- dejavnost gospodinjstev,
  - dejavnost članskih organizacij,
  - oddajanje zasebnih sob gostom,
  - športnorekreacijske dejavnosti in
  - mirne poslovne in storitvene dejavnosti za dopolnilne oblike dela na domu (do dva zaposlena).
- (3) Dopolnilne dejavnosti ne smejo negativno vplivati na kvaliteto bivalnega okolje v smislu povečanja hrupa, neprijetnih vonjav in prometne obremenitve.

**III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

6. člen  
(opis vplivov in povezav s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Načrtovana prostorska ureditev predstavlja širitev obstoječega naselja Zgornja Bela na severnem delu, na z OPN določena nova stavbna zemljišča.
- (2) Prometno se obravnavano območje širitve naselja navezuje na občinsko lokalno cesto preko notranje zbirne ceste tako, da je omogočen krožen promet. Obstoječemu naselju se ne spreminja obstoječi prometni režim.
- (3) Območje se na južnem delu navezuje na obstoječe naselja Zgornja Bela, zemljišče parc. št. 823/2, k.o. Bela pa se opredeli kot funkcionalno zemljišče obstoječe stanovanjske hiše, ki se nahaja izven območja urejanja.
- (4) Na severnem in zahodnem robu je potrebno oblikovati blag prehod v kulturno krajino Brezjanske ravnine z intenzivno ozelenitvijo oziroma ohranitvijo obstoječe vegetacije. Pri ureditvah in gradnjah se praviloma ohranja naraven potek vodotoka in obstoječa vegetacija na priobalnih zemljiščih (po potrebi so jo ponovno zasadi). Nove zasaditve se izvedejo z avtohtonimi vrstami drevja in grmičevja.
- (5) Za zagotovitev komunalne opremljenosti bo potrebno območje urejanja priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturo, ki se nahaja izven meje območja urejanja. Poteki teh priključkov so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Poleg navedenih zemljišč v 4. členu je v območju posegov izven ureditvenega območja OPPN možno dodati tudi druge parcelne številke, ki se izkažejo kot potrebne za priključevanje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

7. člen  
(oblikovanje območja)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na šest funkcionalnih celot in sicer na tri funkcionalne celote načrtovanih novih stanovanjskih stavb (stavbne strukture) FC S1, FC S2 in FC S3, na dve funkcionalni celoti prometne infrastrukture FC I1 in FC I2 ter eno funkcionalno celoto vodnih in priobalnih zemljišč FC V.
- (2) Funkcionalna celota FC S1 obsega devet funkcionalnih enot. Na štirih funkcionalnih enotah (parcelah, namenjenih gradnji) Fe S1/4, Fe S1/5, Fe S1/6 in Fe S1/7 se načrtuje gradnja štirih novih individualnih stanovanjskih stavb tipa A z aneksom – pomožnim objektom (garaža in pomožni prostor). Funkcionalne enote Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3 in Fe S1/8 so namenjene zelenim površinam ali pa predstavljajo del funkcionalnih zemljišč sosednjih funkcionalnih enot na katerih so načrtovane nove stanovanjske stavbe. Funkcionalna enota Fe S1/9 predstavlja funkcionalno zemljišče obstoječega stanovanjskega objekta, ki se nahaja izven območja urejanja, na zemljišču parc. št. 824/1, k.o. Bela.
- (3) Funkcionalna celota FC S2 obsega tri funkcionalne enote (parcele, namenjen gradnji) Fe S2/1, Fe S2/2 in Fe S2/3 na katerih je predvidena gradnja treh novih individualnih stanovanjskih stavb tipa B z aneksom – pomožnim objektom (garaža in pomožni prostor).
- (4) Funkcionalna celota FC S3 obsega eno funkcionalno enoto (parcelo, namenjeno gradnji) Fe S3 na kateri je predvidena gradnja ene nove stanovanjske stavbe tipa B z aneksom – pomožnim objektom (garaže in pomožnimi prostori).
- (5) Funkcionalna celota FC I1 je obsega obstoječo že rekonstruirano lokalno cesto.
- (6) Funkcionalna celota FC I2 je namenjena ureditvi notranje zbirne ceste.
- (7) Lega, velikost in oblika funkcionalnih celot in enot ter lega objektov na zemljišču so razvidni iz grafičnega dela OPPN.

## 8. člen

(velikost in oblikovanje stavb in vrste gradenj)

- (1) Tlorisni gabariti načrtovanih prostostoječih individualnih stanovanjskih stavb so:
- stavbe tipa A so dimenzij 9,00 m × 13,00 m;
  - stavbe tipa B so dimenzij 8,50 × 11,00 m;
  - aneksi – pomožni objekti (garaže in pomožni prostori) so dimenzij 6,00 m × 8,00 m.
- Deli tlorisa v okviru predpisanih gabaritov so lahko členjeni (erkerji, izzidki, niše). Izven predpisanih tlorisnih dimenzij stavb so poleg napuščev lahko načrtovana zunanja stopnišča, nadstreški, balkoni in zimski vrtovi.
- (2) Višinski gabarit stavb je pritličje (P) in mansarda (M), z možnostjo podkletitve oziroma delne podkletitve (K). Etažnost aneksa – pomožnega objekta je pritlična (P) z možnostjo izvedbe etaže (1). Višina kolenčnega zidu stavb ne sme presegati višine 1,50 m. Pri vseh tipih objektov višina slemena ne sme presegati višine 9,50 m nad urejenim terenom.
- (3) Oblikovanje streh:
- strehe stavb so simetrične dvokapnice s smerjo slemena v smeri daljše stranice stavbe, pravokotno na lokalno cesto;
  - strehe stavb so naklona od 35 °do 40°, strehe nad pomožnimi objekti so ravne ali ravne v kombinaciji s pergolo, enokapni nadstreški so dovoljeni v naklonu do 8°. Ravna streha je dopustna tudi nad delom stavbe v primeru izvedbe terase ali balkona;

- za osvetlitev mansarde (oziroma prostorov, ki se nahajajo pod streho) je dovoljena izvedba strešnih oken ali svetlobnikov in frčad enakega tipa (dvokapne frčade, škatlaste frčade, pravokotne ravne frčade ali frčade na plašč), ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe;

- strešna kritina mora dajati videz drobne strukture, sive barve, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo ali steklu podobni brezbarvni materiali;

- dovoljena je postavitvev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho – postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

(4) Oblikovanje fasad:

- fasade stavb morajo biti zasnovane skladno, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi, izdelane v klasičnem zaglajenem ometu (barve iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov), lesu, lokalnemu kamnu ali iz enobarvnih plošč v konceptu fasade;

- razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtih ter drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni;

- okrogli elipsasti balkoni niso dovoljeni, balkonske ograje morajo biti preproste lesene, kovinske ali steklene;

- fotovoltaične celice in sončne sprejemnike je dovoljeno uporabljati tudi kot elemente oblikovanja fasad (nadstreški, balkonske ograje, ipd.).

(5) Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- načrtovane nove prostostoječe individualne stanovanjske stavbe morajo izhajati iz lokalne tradicije, biti oblikovane enotno, imeti morajo podolgovato tlorisno zasnovo,

- lega osnovnih stavb je določena z eno koordinatno točko in z gradbeno linijo oziroma gradbeno mejo, ki jo je potrebno upoštevati;

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;

- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih lesenih stavb;

- oblikovanje stavb mora zagotavljati način in razpored prostorov, ki omogoča 45 stopinjski kot osončenja namenjenega za bivanje in delo.

(6) Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj:

- gradnja novih objektov v skladu z določili tega člena odloka,

- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,

- rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,

- odstranitev objektov,

- gradnja novega objekta na mestu pred odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,

- sprememba namembnosti za opravljanje dopolnilnih dejavnosti v stanovanjskih stavbah, če je na parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,

- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili 9. člena odloka.

9. člen

(pomožni objekti – nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju funkcionalne celote FC S1, FC S2 in FC S3 so, poleg že predvidenih pomožnih objektov iz 8. člena tega odloka, dovoljene še naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- senčnica, zimski vrt, nadstrešek, letna kuhinja, uta,
- ograje in podporni zidovi,
- rezervoarji za vodo,
- vodnjaki, vodometi,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- pomožni komunalni objekti.

(2) Na območju funkcionalne celote FC I1 in FC I2 (prometnice) so dovoljene naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- pomožni objekti v javni rabi,
- podporni zidovi,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- objekti za oglaševanje,
- pomožni komunalni objekti.

(3) Gradnja pomožnih objektov je dovoljena pod pogojem, da skupna pozidanost (manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih objektov) na funkcionalnih celotah stavbne strukture FC S1, FC S2 in FC S3 ne presega razmerja 35 % pozidanega proti 65 % nepozidanega zemljišča. Pomožni objekti, ki so stavbe, morajo biti od parcelnih meja odmaknjeni minimalno 2,50 m, manjši odmik je dovoljen le ob predhodnem pisnem soglasju mejaša. Pomožni objekti morajo biti oblikovno skladni z osnovno stavbo, ute in senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot oblikovne posebnosti.

(4) Gradnja pomožnih objektov, razen gradnje garaž na funkcionalnih enotah Fe S1/2 in Fe S1/3, je dovoljena tudi na funkcionalnih enotah Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3, Fe S1/8 in Fe S1/9 pod pogojem, da pozidanost ne presega razmerja 20 % pozidanega proti 80 % nepozidanega zemljišča. Pomožni objekti, ki so stavbe, morajo biti od parcelnih meja odmaknjeni minimalno 2,50 m.

#### 10. člen (zunanja ureditev)

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

(2) Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(3) Na posameznih funkcionalnih enotah stavbne strukture je potrebno zagotoviti minimalno 30 % zelenih površin, ki se uredijo kot zelenice, zelenjavni ali sadni vrt.

(4) Medposestne ograje in podporni zidovi so ob soglasju lastnikov praviloma postavljene na parcelne meje, brez soglasja pa do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča.

(5) Ograje so lahko visoke največ 1,2 m. Ograje so praviloma lesene, žične ali kot žive meje. Funkcionalne enote ob lokalni cesti so ob pločniku zaključene z obstoječim betonskim



parapetnim zidom, na katerega se lahko postavi ograja višine 1,20 m. Višina ograje ob lokalni cesti ne sme ovirati preglednosti na cesti.

(6) Nasipne in odkopane brežine je potrebno zatraviti. Kjer brežin ni mogoče zavarovati se dopušča gradnje podpornih zidov, ki morajo biti intenzivno ozelenjeni ali obloženi iz vidnega lokalnega kamna.

(7) Vstopna in uvozna vrata se morajo odpirati proti parceli in ne proti cesti, oziroma so lahko drsna.

(8) Na vsaki funkcionalni enoti stavb je potrebno zagotoviti potrebne manipulativne površine in za vsako stanovanjsko stavbo minimalno dve parkirni mesti (v stavbi ali zunaj).

(9) Po končani gradnji je potrebno odstraniti provizorje in odvečni material ter hortikulturno urediti okolico, tako da se doseže enoten izgled območja. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno biotehnično, ekološko in krajinsko urediti.

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

##### 11. člen (splošno)

(1) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.

(2) Pri zagotavljanju komunalne oskrbe je treba upoštevati predpise, tehnične standarde in pogoje upravljavcev.

##### 12. člen (prometno urejanje)

(1) Obravnavano območje se prometno navezuje na že rekonstruirano občinsko lokalno cesto (LC 183 052) Gorica – Zgornja Bela - Preddvor.

(2) Predvidene stanovanjske hiše se na lokalno cesto priključujejo preko notranje zbirne ceste. Notranja zbirna cesta je dvosmerna in vodi do vseh funkcionalnih enot in ima predvidena dva klasična »T« križišča na lokalno cesto (enega na severu in drugega na jugu) tako, da je zagotovljen krožen promet. Iz notranje zbirne ceste je na severu omogočen tudi dostop do kmetijskih zemljišč.

(3) Notranja zbirna cesta se izvede v širini 4,0 m z obojestranskim hodnikom za pešce širine 1,0 m (skupna širina 6,0 m) z ustreznima priključkoma na javno cesto.

(4) Pri prometni infrastrukturi je potrebno upoštevati da:

- se stanovanjske stavbe prometno priključujejo na notranjo zbirno cesto;
- se hišni priključki izvedejo pregledno in uredijo tako, da ne ovirajo prometa;
- se prometno omrežje izvede v asfaltni izvedbi razen pločnikov, ki se lahko izvedejo v betonski izvedbi;
- se zagotovi ustrezen prečni nagib vozišča, ki bo omogočal odvodnjavanje meteorne vode,
- ima prometno omrežje zakonsko predpisano vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo ter

- so površine ob prometnicah ustrezno zazelenjene.

### 13. člen

(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

(1) Komunalne ureditve se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja in obrambno-zaščitne zahteve ter v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev je potrebno upoštevati zasnove upravljalcev posameznih gospodarskih infrastruktur.

(2) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati s pravilniki in mnenji nosilcev urejanja prostora predpisane medsebojne odmike med infrastrukturnimi vodi ter pogoje in smernice za priključitev na obstoječe sisteme komunalne infrastrukture. Obenem se dovoljujejo posegi izven območja urejanja (vplivno območje za infrastrukturo), potrebni za opremljanje območja urejanja.

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

### 14. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode)

(1) V območju urejanja se komunalne (odpadne) in (meteorne) padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno na sistem meteornih in odpadnih voda.

(2) Odpadne vode iz vseh načrtovanih stavb se odvaja v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končno dispozicijo v centralni čistilni napravi Preddvor. Za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje bo potrebno zgraditi sekundarno omrežje s potekom pod notranjo zbirno cesto. Globina kanala za odpadno vodo mora omogočiti gravitacijski odvod iz pritličja vseh stavb oziroma odvajanje vod do globine 1,50 m pod urejenim terenom.

(3) Padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj odvaja z meteorno kanalizacijo v najbližji odvodnik Belica (nad jezom, s predhodno redukcijo konic preko zadrževalnika). Za celotno območje je predviden eden meteorni zadrževalnik s kapaciteto 15,6 m<sup>3</sup>. Iztok na izpustu v vodotok mora biti protierozijsko zavarovan s kamnito zložbo v betonu, na dolžini 4 m, izpust pa zavarovan z žabjim pokrovom.

(4) Padavinske vode s ceste se s sekundarno meteorno kanalizacijo odvaja preko lovilca olj v obstoječo cestno javno meteorno kanalizacijo.

(5) Del padavinske vode s strehe stavb je potrebno uporabiti tudi kot dodatni vir vode za namene pri katerih ni potrebno zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer za splakovanje stranišč, pranje perila ali zalivanje.

(6) Padavinske vode iz funkcionalnih enot ne smejo pritekati na javno pot.

### 15. člen

(oskrba s pitno vodo in hidrantno omrežje)

- (1) Do obravnavanega območja je zgrajeno obstoječe vodovodno omrežje, ki se napaja iz zajetja nad Novo vasjo.
- (2) Za oskrbo območja s pitno vodo bo potrebno zgraditi ustrezno sekundarno omrežje, ob robu notranje zbirne ceste, ki se bo na obstoječe omrežje priključevalo na jugu območja (pri južnem uvozu)
- (3) Ob izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja se izvedejo tudi odcepi hišnih priključkov za načrtovane stavbe, ki morajo biti uvlečeni v zaščitne cevi in locirani 1,0 m v funkcionalnih enotah ter na koncu blindirani. Priključek na vodovodno omrežje se izvede s tipskim vodomernim jaškom z vodomerom. Priključek mora biti obdelan v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej.
- (4) Na vodovodnem obstoječem omrežju je zgrajeno hidrantno omrežje z nadzemnim hidrantom lomljive izvedbe, ki zagotavlja zadostno količino požarne vode. Hidranta sta locirana v zelenici ob pločniku.

#### 16. člen

(oskrba z električno energijo)

- (1) Obravnavano območje na skrajnem južnem delu prečka trasa elektro daljnovoda (SN omrežje).
- (2) Za potrebe napajanja novih uporabnikov na obravnavanem območju je potrebno zgraditi nov NN kabelski razvod iz obstoječe TP 076 Zgornja Bela.
- (3) Za priključitev načrtovanih stavb je potrebno dograditi obstoječe nizkonapetostno kabelsko omrežje. NN omrežje se izvede tako, da poteka po robu notranje zbirne ceste.
- (4) Novo NN omrežje se izvede do razdelilnih omaric, ki se jih postavi na stalno dostopna mesta.
- (5) Obstoječa lokalna cesta je že opremljena z javno razsvetljavo. Za obravnavano območje ni predvidena dodatna razsvetljava.

#### 17. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)

- (1) Stavbe se lahko priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje na južnem delu območja (na parc. št. 1697, k.o. Bela – cesta).
- (2) Za obravnavano območje se izvede nova kabelska kanalizacija za TK omrežje, kjer se predvidi tudi kasnejša vgradnja optičnih kablov za izboljšanje TK omrežja.
- (3) Priključne omarice za TK omrežje se izvede na stalno dostopnih mestih ob obstoječi notranji zbirni cesti.
- (4) Za priključitev na TK omrežje je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.

#### 18. člen

(ogrevanje)

(1) Predvideno je individualno ogrevanje stanovanjskih stavb. Stavbe se ogreva na lesno bio maso ali z drugimi obnovljivimi viri energije. Dovoljena je tudi delna uporaba električne energije – IR paneli.

19. člen  
(grajeno javno dobro)

Del območja, ki se ureja z OPPN predstavlja grajeno javno dobro. V grajeno javno dobro bo vključena novonačrtovana notranja zbirna cesta in infrastrukturno omrežje.

20. člen  
(roki za infrastrukturno opremljanje)

Investitorji so v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb dolžni, da zgradijo, predstavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo infrastrukturne objekte, naprave in vode v in ob območju urejanja (ureditveno in vplivno območje) predhodno oziroma sočasno z izgradnjo posamezne zaključene celote.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen  
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju, ki ga obravnava OPPN, se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine. Območje OPPN na jugu meji na območje naselbinske dediščine EŠD 12973 Zg. Bela – Vas, na vzhodu na nasprotni strani ceste se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 12971 Zg. Bela – Hiša – Zg. Bela 41.

(2) V skladu s splošnim varstvenim arheološkim režimom je, ob vseh posegih v zemeljske plasti najditelj (lastnik zemljišča, investitor, odgovorni vodja del, ipd.), dolžan ob eventualnem odkritju arheološke ostaline, najdbi zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije pa mora omogočiti dostop do zemljišča za izvajanje zemeljskih del in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(3) Za posege v prostor ni potrebno pridobivati kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen  
(varstvo tal, voda in zraka)

- (1) Pri posegih v prostor je treba zavarovati plodno zemljo pred uničenjem ter zagotoviti ukrepe za zaščito tal med izvajanjem gradbenih del.
- (2) Pri gradnji objektov je potrebno humus odstraniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev.
- (3) V času gradnje je potrebno območje gradbišča stanovanjskih hiš tipa A ob vodotoku Belica ograditi z gradbiščno ograjo zaradi preprečitve poškodb vegetacije.
- (4) Na priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru.
- (5) V največji možni meri je potrebno ohranjati obvodno zarast.
- (6) Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenih materialov se ob sušnem in vetrovnem vremenu preprečijo emisije prahu z vlaženjem. Predvideti je treba nujne ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi.
- (7) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati, snovi ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.
- (8) Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni poplavno ogroženo, zato ukrepi za varstvo voda niso potrebni.
- (9) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki bi lahko imeli škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča, ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja, onemogočali obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov. Odlaganje odpadnega gradbenega, rušitvenega in izkopanega materiala na priobalna in vodna zemljišča, na brežine in v pretočne profile vodotokov ni dovoljeno. Nasipavanje retenzijskih površin, zasipavanje vodotokov, sprožanje erozijskih procesov, rušenje ravnotežja na pogojno stabilnih tleh ali slabšanje odtočnih razmer ni dovoljeno.
- (10) V priobalnem pasu širine 5,0 m niso dovoljeni nikakršni gradbeni posegi, razen odtoka meteornih voda. Pri odtoku je potrebno izvesti odtočno glavo, ki ne povzroča erozije.
- (11) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, mora investitor pridobiti vodno soglasje.
- (12) V stavbah je treba zagotoviti racionalno (učinkovito) rabo energije na področjih toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, priprave tople vode in razsvetljave.

23. člen  
(varstvo gozdov)

- (1) Odlaganje viškov odkopane zemlje, gradbenih odpadkov in gradbenega materiala v gozdu ni dovoljeno.

24. člen  
(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Stanovanjske stavbe morajo zagotavljati pasivne ukrepe za zaščito proti hrupu z ustrezno izolacijo fasad in uporabo ustreznih zvočno izolativnih zasteklitev.

(3) V času gradenj na območju je potrebno predvideti vse ukrepe, da bo obremenitev okolja s hrupom čim manjša. Dela je potrebno opravljati z delovnimi napravami in gradbenimi stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Hrupna gradbena dela naj potekajo v delovnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.

#### 25. člen (odpadki)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto je potrebno urediti na posamezni funkcionalni enoti. Velikost zbirnega mesta mora ustrezati številu zabojnikov za odpadke. Zbirno mesto mora biti utrjeno, da je možno čiščenje in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim, higiensko tehničnim ter požarnovarstvenim pogojem in ne sme ovirati ali ogrozati prometa na javnih površinah. V času odvažanja odpadkov se zabojniki za odpadke postavijo na mesta, dostopna vozilom za odvoz.

(2) Na vrtovih je dovoljeno zbiranje organskih odpadkov za predelavo v kompost.

(3) Ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov je že zagotovljen izven območja OPPN, v vasi Zgornja Bela.

(4) Gradbene odpadke mora investitor ločevati in jih deponirati neposredno na za to urejenem odlagališču, ki se ga določi v fazi priprave projektne dokumentacije. Odvečni izkopani material, ki ga ni možno uporabljati za ureditev okolice mora investitor deponirati na za to urejenem odlagališču, ki se ga določi v fazi priprave projektne dokumentacije.

#### 26. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju, ki ga obravnava OPPN, ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Celotno območje urejanja se nahaja v območju prehranjevalnega habitata netopirjev zato zunanja razsvetljava v obravnavanem območju ni predvidena.

(2) Eventualna sečnja dreves na območju se izvaja izven gnezdilne sezone ptic (med 15. avgustom in 1. marcem).

(3) Za posege v prostor ni potrebno pridobivati naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega mnenja.

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

#### 27. člen (splošno)

- (1) Za zaščito v primeru naravnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske in intervencijske poti ter površine za evakuacijo.
- (2) Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje. Ureditev dovozov, dostopov, postavitvenih in delovnih površin za gasilce ob stavbi se uredi v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari in veljavnim standardom.

#### 28. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje urejanja se ne nahaja na vodovarstvenem ali poplavnem območju.
- (2) Levi breg (konkavna krivina) vodotoka Belica je ob visokih vodah, v severnem delu območja urejanja, erozijsko ogrožen. Zavarovanje pred erozijo se izvede s kamnito zložbo do višine možnega dviga nivoja visoke vode Q 100, preostali del brežine se izvede v naklonu 1: 1,5, humuzira in zasadi z avtohtonim grmičevjem. Hkrati z zaščito brežine se izvedeta tudi dva prečna praga.
- (3) Ob izkopih gradbenih jam za posamezne stavbe je obvezna prisotnost geologa ali geomehanika, ki mora določiti nosilnost tal in ponikalno sposobnost tal.
- (4) V objektih ni predvideno skladiščenje nevarnih snovi, zato ne obstaja nevarnost za razlitje le-teh.
- (5) Po podatkih Agencije RS za okolje je na območju OPPN vrednost projektnega pospeška tal 0,200 (g) potresna nevarnost.

#### 29. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) V območju OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali požarno ogroženost okolja.
- (2) V območju OPPN ni predvidena uporaba požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, ki predstavljajo požarna tveganja za nastanek požara. Odmiki od sosednjih zemljišč, sosednjih objektov in gozda preprečujejo možnost širjenja požara ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.
- (3) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je, z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele, omejeno širjenje požara na sosednje objekte.
- (4) Zadostne količine požarne vode bodo zagotovljene z novim hidrantnim omrežjem.
- (5) Za objekte, ki so določeni s predpisom o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta »zasnova požarne varnosti«. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

#### 30. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) OPPN se izvaja v več etapah.
- (2) Prva etapa predstavlja izgradnjo notranje zbirne ceste vključno z izgradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Gradnja stavb sodi v drugo etapo. Vsaka načrtovana stavba se lahko gradi ločeno oziroma neodvisno od ostalih stavb. Vsaka stavba mora izvesti pripadajoče interno infrastrukturno omrežje ter ustrezno zunanjo ureditev.

## IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

### 31. člen (dovoljena odstopanja)

- (1) Pri realizaciji tega OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov prostostoječih stanovanjskih stavb do  $\pm 10\%$ , vendar je potrebno ohranjati gradbeno linijo osnovnih stavb.
- (3) Dovoljena so odstopanja z v grafičnem delu določenih tlorisnih gabaritov pomožnih objektov (garaža in pomožni prostori) do  $\pm 1,0$  m.
- (4) Dopustne so spremembe zunanjih ureditev glede manipulacijskih površin.
- (5) Dovoljena so odstopanja od načrtovanih infrastrukturnih vodov na območju OPPN do  $\pm 5.0$  m, za priključna omrežja izven OPPN do oskrbovanih sistemov pa do  $\pm 10.0$  m.
- (6) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se dovoljena odstopanja, ki jih dopušča ta odlok, prikaže.

## X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

### 32. člen (usmeritve)

- (1) Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.
- (2) V območju je s prostorskimi izvedbenimi pogoji potrebno ohranjati:
  - obstoječo gradbeno mejo ob cesti;
  - obstoječe višinske gabarite stavb;
  - obstoječe smeri slemen, pravokotno na lokalno cesto;
  - širino notranje zbirne ceste;
  - obstoječo vegetacijo na severnem in zahodnem robu območja.



## XI. KONČNE DOLOČBE

### 33. člen (vpogled)

(1) OPPN je na vpogled vsem zainteresiranim na Občini Preddvor.

### 34. člen (nadzorstvo)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 35. člen (veljavnost)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po se objavi v Uradnem glasilu Občine Preddvor.

Št.: 3505-0002/2015-odl 228/16  
Preddvor, dne .....

ŽUPAN  
Občine Preddvor  
Miran Zadnikar l.r.

