

#### **4. TOČKA DNEVNEGA REDA**

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)  
TU-04- Tupaliče – 1. faza - prva obravnava

*Gradivo predstavlja:*

**ALFA ARS d.o.o.**



**OBČINA PREDDVOR**  
**ŽUPAN**

ŠTEVILKA: 3505-0001/13-137/11  
DATUM: 18. november 2013

**Občinski svet Občine Preddvor**  
Dvorski trg 10

**4205 Preddvor**

**Zadeva: Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) TU-04-Tupaliče-1. faza – prva obravnava**

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07- 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditvena območja naselij Preddvor, Tupaliče, Potoče in Breg ob Kokri, odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Jezersko, odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Dobrave, odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Kranjsko in Sorško polje ter odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditveno območje Krvavec (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 5/2006, 4/2007-popr., 10/2008-popr., 1/2009-obv.razl., 3/2009.popr., 1/11-teh.popr.),
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja TU - 04 - Tupaliče -1. faza (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 07/2013).

**PREDLAGATELJ:**

Župan Miran Zadnikar

**PRIPRAVLJAVEC:**

ALFA ARS D.O.O., Stritarjeva ulica 8, 4000 Kranj

**OBRAZLOŽITEV:**

**2.1 Postopek priprave**

Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja TU - 04 - Tupaliče -1. faza, ki ga je 13.08.2013 sprejel župan Občine Preddvor in objavil dne 14.08.2013 v Uradnem glasilu Občine Preddvor, številka 7/13.

Pri izdelavi OPPN so bili za izdajo smernic zaprošeni nosilci urejanja prostora – skupaj 12. Ravno tako je bilo zaprošeno Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 22, Ljubljana za izdajo odločbe o celoviti presoji vplivov na okolje.

Izhodišča za pripravo:

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. parc. št. 75/1, 76/3, 81/3, 81/4, 83/3, 83/4, 84/1, 85/3, 85/4, 85/5, 88/2 in 88/4, vse k.o. Tupaliče (2082), s skupno površino cca. 14 470,00 m<sup>2</sup>:

Pobudo za pripravo OPPN za ureditveno območje TU-04-Tupaliče – 1. faza so podali posamezni lastniki zemljišč v obravnavanem območju parc. št. 75/1, 76/3, 81/3, 81/4, 83/3, 83/4, 84/1, 85/3, 85/4, 85/5, 88/2 in 88/4, vse k.o. Tupaliče (2082), kateri želijo zgraditi 15 prostostojećih stanovanjskih objektov. Ker širitev (novogradenj) ni možna brez posegov na območje, ki se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditvena območja naselij Preddvor, Tupaliče, Potoče in Breg ob Kokri, odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za Jezersko, odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Dobrave, odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Kranjsko in Sorško polje ter odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditveno območje Krvavec (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 5/2006, 4/2007-popr., 10/2008-popr., 1/2009-obv. razl., 3/2009.popr., 1/11-teh.popr.), v nadaljevanju odlok, se predlaga 1. faza izvedbe TU-04-Tupaliče - 1. faza, ki je bila podana s strani investitorjev poleg, pobude za pričetek postopka novega OPPN.

Območje in namenska raba: Območje OPPN se nahaja na severo-vzhodnem delu roba naselja Tupaliče med obstoječo zazidavo in regionalno cesto R1-210, prvega reda Kranj – Hotemaže - Zg. Jezersko in obsega dele ali celotna zemljišča parc. št. 75/1, 76/3, 81/3, 81/4, 83/3, 83/4, 84/1, 85/3, 85/4, 85/5, 88/2 in 88/4, vse k.o. Tupaliče (2082), ki v naravi predstavljajo ravna, nepozidana stavbna zemljišča, katera so na vzhodni strani omejena z regionalno cesto R1-210 Kranj – Hotemaže - Zg. Jezersko, na zahodnem delu z obstoječo pozidavo vasi Tupaliče.

Izven območja OPPN bodo obdelane vse predvidene prometne, energetske in komunalne ureditve na pripadajočih površinah, za potrebe povezave s širšim območjem, ki so potrebne za njegovo nemoteno izvedbo in rabo.

Velikost območja OPPN TU-04-Tupaliče - 1. faza je cca. 14 470,00 m<sup>2</sup>.

### **Obrazložitev zasnove prostorske ureditve**

Območje urejanja sestavlja dvanajst (12) zemljiških parcel namenjenih individualni stanovanjski gradnji ter zemljišča namenjena osrednjim dostopnim cestam. Prometna ureditev znotraj območja OPPN je načrtovana z veljavno zakonodajo o projektiranju cest. Zasnova temelji na zahtevah Odloka o občinskih cestah (UVG, št.: 19/99, Ur. l. RS št.: 55/08). Predvidene ceste ustrezajo kriterijem za javno pot v skladu s 7. členom Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št.: 91/2005).



po namenski rabi je zemljišče parc. št. 88/2 k.o. Tupaliče (2082) opredeljeno kot njiva.

- parc. št. 88/4 k.o. Tupaliče (2082)	velikost celotnega zemljišča	28 m <sup>2</sup>
-	zemljišče zajeto v OPPN	28 m <sup>2</sup>

po namenski rabi je zemljišče parc. št. 88/4 k.o. Tupaliče (2082) opredeljeno kot njiva.

---

**SKUPAJ NAMENJENO POZIDAVI:**

**cca. 14 470,00 m<sup>2</sup>**

### **Arhitekturna zasnova:**

Tip objekta A      prosto stoječa individualna stanovanjska hiša,  
tloris klet:            8,00 m × 12,00 m,  
tloris pritličje:       8,00 m × 12,00 m,  
višina:                +9,80 m,  
etažnost:             K+P+N1,  
streha:                38-42°, simetrična dvokapnica, frčade,  
del strehe lahko tudi raven ali z minimalnim naklonom enokapnice.

Tip objekta B      prosto stoječa individualna stanovanjska hiša,  
tloris klet:            8,00 m × 10,00 m,  
tloris pritličje:       8,00 m × 10,00 m,  
višina:                +8,30 m,  
etažnost:             K+P+M,  
streha:                38-42°, simetrična dvokapnica, frčade,  
del strehe lahko tudi raven ali z minimalnim naklonom enokapnice.

Tip objekta C      prosto stoječa individualna stanovanjska hiša,  
tloris klet:            8,00 m × 15,00 m,  
tloris pritličje:       8,00 m × 15,00 m,  
višina:                +9,80 m,  
etažnost:             K+P+N1,  
streha:                38-42°, simetrična dvokapnica, frčade,  
del strehe lahko tudi raven ali z minimalnim naklonom enokapnice.

### **Tolerance:**

Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov za maksimalno ±10%.

Skupna merila za gradnjo objektov: Objekti so lahko grajeni klasično ali montažno. Oblikovanje objektov mora biti poenoteno, lahko z upoštevanjem sodobnih trendov v arhitekturi.

Skupna merila za rabo objektov: Za vse objekte je dovoljena rušitev, rekonstrukcija, nadzidava in dozidava skladno z dimenzijami in tolerancami tega odloka. Sprememba namembnosti (nemoteča) je dovoljena pod pogojem, da vsaj polovica objekta ostane v stanovanjski rabi.

Oštevilčenje novo načrtovanih parcel ter njihova velikost:

<b>OŠTEVILČENJE NOVIH PARCEL TER NJIHOVA VELIKOST (točna velikost posameznih zemljišč bo znana po parcelaciji)</b>	
Parcela št. 1	699,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 2	623,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 3	505,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 4	443,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 5	1 107,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 6	49100 m <sup>2</sup>
Parcela št. 7	465,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 8	779,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 9	996,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 10	959,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 11	750,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 12	754,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 13	670,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 14	867,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 15	875,00 m <sup>2</sup>

**Skupna merila za zunanjo ureditev:**

Medposestne ograje se lahko postavi s soglasjem sosedu na mejo, ob cesti skladno s pogoji upravljavca ceste. Vsi pomožni objekti za lastne potrebe znotraj pripadajoče zemljiške parcele morajo biti skladni z Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013, 26/13).in upoštevanjem urbanističnih zahtev tega odloka (pozidanost, zelene površine).

**Skupna merila za mimobežno infrastrukturo in druge ureditve:**

Prečenje vse komunalne infrastrukture, ki ni vezana na funkcioniranje objektov in naprav znotraj območja urejanja, je ob pridobitvi soglasja lastnika in upravljavca ostalih tangiranih vodov dovoljeno.

**Komunala:**

Za nemoteno delovanje in predvidenih objektov in ureditev v območju je potrebno zagotoviti infrastrukturno opremljenost zemljišč in priključitev le te na obstoječe omrežje izven območja urejanja. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura obsega: prometno omrežje, vodovodno

omrežje za sanitarno in požarno vodo, ponikanje in odvod fekalnih voda ( priključek na javno kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje (NN), plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez, odvoz odpadkov.

### **2.3 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin**

Pri načrtovanju, gradnji objektov in naprav ter uporabi le teh je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje. Le ti obsegajo varstvo tal, zraka, varstvo pred prekomernim hrupom ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarom

### **2.4 Etapnost izvedbe**

Ureditve v predvidenem območju OPPN se lahko odvijajo v večih fazah.

### **2.5 Utemeljitev predlaganih rešitev**

Pri načrtovanju OPPN so bile upoštevane usmeritve iz planskih aktov (Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditvena območja naselij Preddvor, Tupaliče, Potoče in Breg ob Kokri, odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za Jezersko, odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Dobrave, odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Kranjsko in Sorško polje ter odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditveno območje Krvavec), smernice soglasodajalcev ter predpisi s področja urejanja prostora in varstva okolja.

Pri pripravi funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je načrtovalec upošteval idejno zasnovo pobudnika.

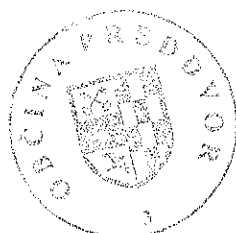
### **2.6 Strokovne podlage**

- Idejna zasnova objektov, ALFA ARS d.o.o., Kranj, september 2013,
- Idejna zasnova IDZ – strokovna podlaga za izdelavo OPPN Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja TU-04 – Tupaliče – 1. faza (prometna, komunalna in energetska infrastruktura), PBK d.o.o., september 2013,
- Geodetski posnetek, MINAG d.o.o. Kranj, julij 2013.

### **PREDLOG:**

Na podlagi navedenega predlagam, da občinski svet obravnava priloženo besedilo ter po obravnavi sprejme sklep:

**Občinski svet Občine Preddvor sprejme Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) »TU-04-Tupaliče-1. faza« v prvi obravnavi.**



Miran ZADNIKAR  
župan