



OBČINA PREDDVOR
ŽUPAN

ŠTEVILKA: 3505-0006/15-125/11
DATUM: 3. november 2015

Občinski svet Občine Preddvor
Dvorski trg 10

4205 Preddvor

Zadeva: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE podEUP PR37- ŠPORTNOREKREACIJSKO OBMOČJE (dopolnjen osnutek) – prva obravnava

PРАВNA PODLAGA: 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 106/2010 - popr.), Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP PR 37 (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 7/2015) in 16. ter 113. člena Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 2/1995, 7/1996, 2/1999, 8/2009, 1/2011).

PREDLAGATELJ: Župan, Miran ZADNIKAR

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

OBRAZLOŽITEV:

I. OCENA STANJA

Aktivnosti za urejanje območja z oznako EUP po veljavnem občinskem prostorskem načrtu PR 37 (ledinsko ime Voke) potekajo že vrsto let. Pričele so se pred leti z nakupom zemljišč za namen stanovanjske gradnje, ki pa niso pripeljale do spremembe namembnosti zemljišč. Nato so se nekaj let zaustavile. Ponovno se je območje programsko aktiviralo s pripravo konceptualnih prostorskih rešitev v okviru priprave strokovnih podlag za občinski prostorski načrt. Izdelan je bil urbanistični načrt naselja Preddvor, ki je v svojem severozahodnem delu strokovno pravilno koncipiral usklajen razvoj športno-rekreativnih dejavnosti v povezavi s šolskim in občinskim prostorom ter možno navezavo na novonačrtovano obvoznico naselja.

Izhodišča urbanističnega načrta ter dodatno izdelanih programskih zasnov so bila nato vključena v vsebino občinskega prostorskega načrta, ki je bil sprejet v letu 2014 (UGOP, št. 08/2014). Ta določa za navedeno območje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Ocenjuje se, da je za nemoteno delovanje športnih društev realizacija s

tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtanih programov nujna, saj je npr. že samo za nogometno igrišče določitev nove lokacije in izvedba igrišča več kot potrebna. Obstoječa lokacija v okviru razvoja širšega kompleksa Jelovice (območje z oznako EUP PR 16) ne omogoča normalnega funkcioniranja te dejavnosti (dostopnost, postopna selitev proizvodnih programov Jelovice na jug), nekdanj načrtovana druga lokacija (južno od naselja, ob reki Kokri) pa z vidika varstva narave ni bila več ustrezna.

Osnovni namen priprave OPPN je, da se na podlagi načelnih načelnih usmeritev iz OPN določijo urbanistične in krajinske rešitve, lokacijski in tehnični pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter drugi pogoji, zahteve in ukrepi za izvedbo prostorske ureditve v območju enote urejanja prostora z oznako PR 37.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je 57. člen 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) konkretno pa 91. in 100. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) ter Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 37 (UGOP, št. 07/15).

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

(1) Urbanistična izhodišča OPPN območja PR 37 – športnorekreacijsko območje

Urbanistična izhodišča predstavljajo nadaljevanje usmeritev hierarhično nadrejenih prostorskih aktov (OPN), usmeritev lokalne skupnosti in pristojnih nosilcev urejanja prostora tako iz obdobja usklajevanja krovne akta (programske zasnove) kot iz njihovih smernic iz faze priprave dopolnjenega osnutka OPPN (avgust 2015) in pridobljenih usmeritev konkretnih akterjev v neposrednem prostoru (npr. idejni projekt Športnega parka Preddvor – študija z osnovnimi izhodišči; verzija 1, verzija2; usklajevalni sestanki s predstavniki športnih društev, lastniki zemljišč, itd,...). Na podlagi navedenega je, ob upoštevanju naravnih danosti in ustvarjenih razmer (ravninski del v rahlem padcu proti jugu, zahodno gozdnato pobočje sicer stavbnih zemljišč, lega in značilnosti vodotoka Suha ob vzhodnem robu območja) ter konkretnega geodetskega načrta (Geotrim d.o.o., Šenčur, marec 2015) je nastal dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta območja EUP z oznako PR 37, ki temelji na sledečih urbanističnih izhodiščih:

(1a) območje je namenjeno prepletu športnorekreativnih dejavnosti, ki so v prostor umeščene glede na karakteristične značilnosti posamezne panoge ter razpoložljive prostorske možnosti ter kompleksu spremljajočega apartmajskega naselja namenjenega športnikom in ekipam na treningih v Preddvoru;

(1b) območje se ob upoštevanju zgoraj navedenega deli na:

- vstopni part na jugu območja z navezavo na obstoječo prometnico javnega dostopa z oznako JP 826261 Preddvor : Šiška – Bašelj (HŠ 1) in kasnejšo opsijsko navezavo na bodočo, načrtovano nasebinsko obvoznico; vstopni part vključuje dostop v območje, površine mirujočega prometa, regulacijo obstoječe poljske poti v njenem južnem delu, avtobusno postajališče ter navezavo prometnic na načrtovane programe severno in zahodno ob vstopu (funkcionalna celota FC I1);
- osrednji športni objekt nogometnega igrišča s tribunami in garderobami ter gostinskim objektom z večnamensko ploščadjo (funkcionalna celota FC N1) v ravninskem, osrednjem oziroma vzhodnem delu območja;

- zelene površine med igriščem in vodotokom Suho, vzhodno od igrišča, preko katerih se vije poljska pot kot dostop do kmetijskih zemljišč severno od območja (funkcionalna celota FC Z1);
- sklop parternih in grajenih objektov športnorekreativnih dejavnosti po in na pobočju hriba v zahodnem delu območja (balinišče, odbojka, tenis, skate park, strelišče s spremljajočim programom), ki so umeščeni med obstoječo drevesno vegetacijo (funkcionalna celota FC S1) in v podaljšku
- na zahodnem delu sklop apartmajskih stavb v zelenju (enajst objektov) kot zaključek celotnega kompleksa športnorekreativnih dejavnosti naselja in širšega gravitacijskega območja (funkcionalna celota FC A1).

Med posameznimi sklopi programov se ohranja zelene cezure visokorasle drevesne vegetacije z blagim prehodom do načrtovanih objektov in prometnic (funkcionalna celota FC Z2).

(2) Rešitve glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

Z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta se predvideva postavitve štirinajstih objektov v prostor ter umestitev petih parternih dejavnosti na teren. Konkretno:

(2.1) objekti:

- (a) stavbe apartmajskega naselja (11 stavb) položene po terenu zahodnega pobočja hriba;
- (b) objekt pokritega strelišča s spremljajočim programom na grebenu gozdnatega hriba;
- (c) večnamenski objekt garderob in gostinskih dejavnosti ob južnem delu nogometnega igrišča s ploščadjo;
- (d) tribune za gledalce ob zahodni strani nogometnega igrišča položene na vzhodno pobočje gozdnatega hriba.

(2.2) parterne ureditve:

- (a) skate park na grebenu hriba v zelenju;
- (b) igrišče za odbojko;
- (c) igrišči za tenis;
- (d) balinišče, in
- (e) nogometno igrišče.

Objekti in površine programov bodo umeščene v prostor ob upoštevanju konfiguracija terena in tehničnih lastnosti posameznih stavb ali parternih programov ter izsledkov hidrogeološke in geomehanske študije, ki je v pripravi.

(3) Izhodišča gospodarske javne infrastrukture

Prometno se območje navezuje na obstoječo prometnico JP 826261 Preddvor:Šiška – Bašelj (HŠ1), kasneje, po eventualni izgradnji obvoznice (EUP PR 49) pa bo priključeno nanjo. Tudi vsa ostala gospodarska javna infrastruktura bo priključena na obstoječo infrastrukturo, ki se načeloma nahaja južno od območja, ali pa se glede na specifikum in dane možnosti ureja drugače. Konkretizacija je opredeljena v odloku (poglavje IV. – Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro).

(4) Rešitve v zvezi z varovanjem okolja, naravnih virov ter ohranjanjem narave

Izvajanje posegov v območju urejanja z oznako PR 37 bo glede na obseg načrtovanih posegov imelo vpliv na konfiguracijo terena ter ureditve zemeljskih mas. Zato bo potrebno upoštevati določene rešitve in ukrepe za varstvo ta. Posegi v tla se bodo skušali izvajati tako, da se prizadane čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine bi se najverjetneje skušalo uporabiti infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

Pri izgradnji nogometnega kompleksa bo posebno pozornost treba posvetiti zgornjemu rodovitnemu delu tal, ki ga bo treba namensko uporabiti za sanacijo degradiranih površin. Po končanih zemeljskih delih predlagamo, da se takoj začnejo sanacijska in zasaditvena dela na razgaljenih površinah.

Območje načrtovanega športnega parka posega večinoma v kmetijske površine slabše kvalitete in intenzivno drevesno vegetacijo gozda. Glede na namembnost se bo vegetacija povsod tam, kjer je to za izvedbo načrtovanih rešitev potrebno, krčila.

Posegi v gozd in gozdni prostor naj bi se predvidoma izvajali le znotraj ureditvenega in vplivnega območja ter na zemljiščih, ki se nahajajo izven ureditvenega območja in bodo opredeljena kot površine, potrebne za izvedbo infrastrukturnih rešitev, ki predstavljajo korektno infrastrukturno umestitev načrtovanih rešitev športnega parka v prostor.

Na zahodnem delu območja OPPN je v naravi gozd (sicer stavbno zemljišče), ki pa se ga glede na programe delno krči, saj se vanj, skladno izhodiščem hierarhično višjih prostorskih dokumentov nanj umešča nekaj stavb in igrišč.

Znotraj ureditvenega območja se kljub temu ob zahodni in severni meji ureditvenega območja ohranja gozd v širini srednje sestojne višine; prav tako se znotraj ureditvenega območja ohranjajo skupine dreves, podrast in tudi posamezna drevesa, predvsem v robnih predelih; skupine dreves se bo skušalo z živicami povezovati med seboj in gozdom v okolici.

Ohranja se obvodni pas vodotoka Suha z obstoječo vegetacijo v vzhodnem delu ob območju urejanja (v PR 36). Vezano na eventualno nevarnost visokih zalednih voda se bo v nadaljnjih fazah upoštevalo rezultate študij, ki so v zvezi s tem v pripravi.

Pri gradnji športnega parka se bo skušalo omejiti gibanje strojev na območje urejanja (izključne rabe) in vplivno območje (infrastrukturne navezave območja). Za transporte naj bi se čim manj uporabljalo poljske poti. Zčasne ureditve in objekti za potrebe gradbišča se praviloma ne bodo urejali na kakovostnih kmetijskih zemljiščih, razen če ni drugih primernejših rešitev. Investitor bo dolžan vzpostaviti vse z gradnjo prekinjene dostope na kmetijska zemljišča in sicer tako v času gradnje kot tudi po izgradnji poslovno proizvodne cone.

Območje športnega parka bo v prostor umeščeno tako, da ne bo povzročalo čezmernih obremenitev bivalnega in delovnega okolja. Skoraj z vseh strani je ob območju urejanja obstoječ ali načrtovan širši pas visokorasle drevesne bariere, ki vizualno in protihrupno varuje načrtovane gradnje v območju.

(5) Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom

Območje z oznako PR 37 bo v smislu infrastrukturnega opremljanja, ki se nanaša na področje obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom ustrezno

opremljeno. Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine. Zagotovljeni so tudi zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara oziroma zagotovljeni ustrezni drugi ukrepi (požarna ločitev). Na vodovodnem omrežju bo, v kolikor bo to potrebno zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode, zgrajeno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.

Potrebe po zaklanjanju in varovanju prebivalstva in dobrim pred vojnimi delovanjem se bodo urejale v skladu z veljavnimi predpisi (zaklonišča niso predvidena). Glede na cono potresne nevarnosti bo potrebno pri pripravi projektne dokumentacije predvideti potrebno varen način gradnje.

(6) Etapnost realizacije

Realizacija kompleksnih posegov, kot so načrtovani s tem prostorskim aktom, bo izvajana v več etapah, ki so, razen prometne in ostale komunalne javne infrastrukture, medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka skupina stavb predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape oziroma, v kolikor je to za koncept urejanja nujno tudi predhodno, je treba izvesti pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah ter določiti funkcionalne enote. Določa se, da je pred izvedbo posegov potrebno izdelati hidrogeološko in geomehansko študijo, rezultate pa smiselno vključiti v nadaljnjo projektno dokumentacijo. Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Posebno določilo v zvezi z etapnostjo velja za funkcionalni celoti FC N1 in FC I1, kjer so posegi gradnje stavb najverjetneje možni le v skladu z izsledki predhodno izdelane hidrogeološke in geomehanske študije, ki je v pripravi.

III. FINANČNE POSLEDICE

Sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP z oznako PR 37 – športnorekreativsko območje ne bo imel finančnih posledic.

PREDLOG:

Občinski svet Občine Preddvor v prvi obravnavi sprejme dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje podEUP PR 37 – športnorekreativsko območje (št. 3505-0006/15- odl225/15).

Miran ZADNIKAR, l.r.
župan

PRILOGE:

- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP z oznako PR 37 – športnorekreativsko območje
- Zazidalna situacija
- Omrežja in priključevanje na GJI
- Načrt parcelacije

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), 16. člena Statuta Občine Preddvor (UGOP, št. 08/09, 01/11), Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 37 (UGOP, št. 07/15) je Občinski Svet Občine Preddvor na redni seji, dne 2015 sprejel

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE EUP Z OZNAKO PR 37 – ŠPORTNOREKREACIJSKO OBMOČJE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14), v nadaljnjem besedilu: OPPN, sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP z oznako PR 37 – Športnorekreacijsko območje.

(2) Osnutek OPPN je izdelala RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale pod številko projekta 05/2015 v septembru 2015 in ga na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave, zahtev pripravljavca, sklepov Občinskega sveta Občine Preddvor in mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora v 2015 preoblikovala v predlog.

(3) Skladno odločbi Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-127/2015/2 z dne 24. 08. 2015 (odločba je bila pridobljena v fazi pridobivanja smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora dne 04. 09. 2015) v zvezi s potrebnostjo izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za obravnavane posege presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

2. člen

(vsebina in namen OPPN)

(1) OPPN določa:

- (a) Splošne določbe
- (b) Opis prostorske ureditve
- (c) Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- (d) Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- (e) Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- (f) Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

- (g) Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- (h) Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- (i) Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- (j) Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- (k) Končne določbe

(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:

- (a) Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- (b) Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
- (c) Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
- (d) Zazidalna situacija
- (e) Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
 - infrastrukturno omrežje
 - prometno urejanje
- (f) Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- (g) Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- (h) Načrt parcelacije

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (ureditveno območje)

(1) Obravnavano območje leži v nižinskem delu Brezjanske ravnine, na severnem delu urbanističnega načrta Preddvor. Območje na severu meji na kmetijske in gozdne površine, na zahodu na gozdne površine, na vzhodu na vodotok Suha, na jugu na stavbna zemljišča stanovanjske namembnosti, zelenih površin in površin za izobraževanje. Območje OPPN sovпада z EUP z oznako PR 37, določeno v OPN, in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 394/2 – del, 525 – del, 526/1 – del, 526/47, 526/48, 526/51, 526/52, 526/53, 526/54,

526/55, 526/56, 526/57, 526/58, 526/59, 526/60, 526/61, 526/62, 526/63, 526/64, 526/65, 526/66 - del, 526/67 in 1648/4 – del, vse v katastrski občini (2083) Breg ob Kokri. Površina območja znaša okvirno 4,5 ha.

(2) Območje urejanja vključuje zgoraj opredeljene površine pri čemer pa se za potrebe priključevanja območja na obstoječo ali načrtovano prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo ter obvodne ureditve dovoljujejo posegi tudi na robna območja izven zgoraj naštetih zemljiških parcel.

5. člen
(prostorski koncept in program dejavnosti)

(1) Območje se namenja pretežno športnorekreacijskim dejavnostim (igriščem s spremljajočimi objekti in apartmajskim sklopom stavb) in gostinskim dejavnostim v kontekstu kompleksne ponudbe območja. Prostorski koncept umešča dejavnosti v prostor tako, da izrablja naravne danosti ter logično sosledje programov.

(2) Konkretno se program dejavnosti določa glede na naslednja izhodišča:

(a) območje je namenjeno prepletu športnorekreativnih dejavnosti, ki so v prostor umeščene glede na karakteristične značilnosti posamezne panoge ter razpoložljive prostorske možnosti ter kompleksu spremljajočega apartmajskega naselja namenjenega športnikom in ekipam na treningih v Preddvoru;

(b) območje se ob upoštevanju zgoraj navedenega deli na:

(b1) vstopni part na jugu območja z navezavo na obstoječo prometnico javnega dostopa z oznako JP 826261 Preddvor : Šiška – Bašelj (HŠ 1) in kasnejšo opsijsko navezavo na bodočo, načrtovano naselbinsko obvoznico; vstopni part vključuje dostop v območje, površine mirujočega prometa, regulacijo obstoječe poljske poti v njenem južnem delu, avtobusno postajališče ter navezavo prometnic na načrtovane programe severno in zahodno ob vstopu (funkcionalna celota FC I1);

(b2) osrednji športni objekt nogometnega igrišča s tribunami in garderobami ter gostinskim objektom z večnamensko ploščadjo (funkcionalna celota FC N1) v ravninskem, osrednjem oziroma vzhodnem delu območja;

(b3) zelene površine med igriščem in vodotokom Suho, vzhodno od igrišča, preko katerih se vije poljska pot kot dostop do kmetijskih zemljišč severno od območja (funkcionalna celota FC Z1);

(b4) sklop parternih in grajenih objektov športnorekreativnih dejavnosti po in na pobočju hriba v zahodnem delu območja (balinišče, odbojka, tenis, skate park, strelišče s spremljajočim programom), ki so umeščeni med obstoječo drevesno vegetacijo (funkcionalna celota FC S1) in v podaljšku

(b5) na zahodnem delu sklop apartmajskih stavb v zelenju kot zaključek celotnega kompleksa športnorekreativnih dejavnosti naselja in širšega gravitacijskega območja (funkcionalna celota FC A1).

(3) Med posameznimi sklopi programov se ohranja zelene cezure visokorasle drevesne vegetacije z blagim prehodom do načrtovanih objektov in prometnic (funkcionalna celota FC Z2).

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (oblikovanje območja)

(1) Izhodišče oblikovanja je optimiziranje prednosti razpoložljivega prostora, upoštevajoč možnosti, ki jih nudi neposredno okolje ob zavedanju lokacije na zahodnem robu naselja ob neposrednem stiku z (ob) šolskimi programi in nujnosti ohranjanja dela zelenih površin tam, kjer je to smiselno in potrebno.

(2) Oblikovanje območja se navezuje na resurse neposrednega okolja. Na celotni površini ravninskega dela se določa oblikovanje večinoma parternih ureditev, na zahodnem delu pa se določa umeščanje tako parternih ureditev na terenu v gozdu kot nekaj, za funkcioniranje dejavnosti območja nujno potrebnih, stavbnih volumnov. Ti se oblikovno prilagajajo mikrolokaciji, pri čemer je še posebej dan poudarek na njihovo umeščanje v zelenem, gozdnem okolju oziroma čim manjšemu vizualnemu izstopanju ob nogometnem igrišču (tribune so optimalno prilagojene terenu, gostinski objekt z garderobami pa gabaritno ne izstopa glede na lego igrišča).

7. člen (arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) Arhitekturne rešitve prostorskih ureditev so usklajene z načrtovanimi programi v posamezni funkcionalni celoti ali funkcionalni enoti. S tem dokumentom se določa trinajst funkcionalnih enot namenjenih gradnji stavb (Fe N1/1, Fe S1/1 ter od Fe A1/1 do Fe A1/11), šest funkcionalnih enot namenjenih izključno gradnji športnih parternih objektov (Fe N1/2, Fe N1/3, Fe S1/2, Fe S1/3, Fe S1/4 in Fe S1/5), devet funkcionalnih enot namenjenih zelenim ureditvam (Fe Z1/1, Fe Z1/2, Fe Z2/1, Fe Z2/2, Fe I1/3, Fe S1/8, Fe S1/9, Fe A1/13 in Fe A1/14) ter šestim funkcionalnim enotam prometnih ureditev (Fe I1/1, Fe I1/2, Fe N1/4, Fe S1/6, Fe S1/7 in Fe A1/12). V tem odstavku so obravnavane arhitekturne rešitve funkcionalnih enot Fe N1/1, Fe S1/1 ter od Fe A1/1 do Fe A1/11.

(1.1.) V funkcionalni enoti Fe N1/1 se določa postavitve pritličnega (opsijsko možna gradnja tudi kleti) objekta garderob in gostinstva kot spremljajočih dejavnosti nogometnega igrišča. Ob njem je na severozahodni strani določena lokacija možne trafo postaje. Objekt ima ravno, ozelenjeno streho in je tlorisnih dimenzij 9,00 m × 30,00 m. Pred objektom je določena prireditvena ploščad, ki se proti jugu oz. jugovzhodu spušča (klančina, stopnice) proti parkirnim površinam.

(1.2.) V funkcionalni enoti Fe S1/1 se določa postavitve večfunkcijskega objekta namenjenega strelišču s spremljajočimi prostori in možnostjo umestitve tudi dodatnih športnih programov. Glede na lego v prostoru se določa vertikalni gabarit (K) + P oz. P + (M) ter tlorisni gabarit 30,00 m × 50,00 m. Objekt ima ravno, po možnosti ozelenjeno streho.

(1.3.) V funkcionalnih enotah z oznakami od Fe A1/1 do Fe A1/11 se določa enajst apartmajskih bivalnih enot, tlorisnih dimenzij 8,00 m × 12,00 m in vertikalnih gabaritov P + (M). Objekti so oblikovani enotno, streha je lahko ravna ali v naklonu (eno ali dvokapna).

(2) Krajinske rešitve prostorskih ureditev temeljijo na ohranjanju zelenih vrednot obvodnega sveta na vzhodu zato se temu segmentu načrtovanja posveča precejšnja pozornost. Tako vse robne prostorske ureditve zahodnega in vzhodnega dela območja kot javne, športne in parkovne ureditve osrednjega dela morajo odražati zeleno povezavo bivalnih enot in večfunkcionalnega objekta z gozdno obkrožitvijo.

(2.1.) OPPN določa tri sklope zelenih parternih ureditev in sicer a) avtohtoni vegetacijski pas ob vodotoku Suha, b) skupne parkovne ureditve osrednjega dela območja in c) zelene parkovne in drevesne ureditve med apartmajskimi objekti ter ob zahodni in vzhodni strani večfunkcionalnega objekta (strelišče) zahodnega dela območja.

a) Avtohtoni vegetacijski pas ob vodotoku Suha, slednja sicer leži v sosednji enoti urejanja prostora (PR 36), ki ni predmet obravnave tega odloka (Fe Z1/1 in del Fe Z1/2) je namenjen blagemu vizualnemu in funkcijskemu prehodu med reko in notranjimi zelenimi ureditvami. Obsega sklenjen niz avtohtone ali na novo vzpostavljene sicer avtohtone vegetacije, ki v južnem delu prehaja na parkovno urejene zelene površine, v severnem pa na zelene rekreacijske površine ob igrišču. Preko zelenih površin je načrtovana prestavljena poljska pot do kmetijskih zemljišč severno od območja urejanja.

b) Skupne parkovne ureditve osrednjega dela območja (Fe Z2/1 in del Fe N1/1) so namenjene športnim in parkovnim ureditvam za uporabnike osrednjega dela območja (nogometno in ostala igrišča). Določa se intenzivnejša zasaditev med parternimi programi športa in obstoječim gozdom.

c) Zelene parkovne in drevesne ureditve med apartmajskimi objekti ter ob zahodni strani večfunkcionalnega objekta strelišča (Fe I1/3, Fe S1/2, Fe S1/9, Fe S1/13 in Fe S1/14) so namenjene postopnemu prehodu iz parternih športnorekreativnih ureditev v gozdni kompleks, enako tudi interpolaciji nove vegetacije ob apartmajskemu sklopu med ostale gozdne površine. Obstoječi gozd v Fe Z2/2, ki obkroža večfunkcionalni objekt na grebenu hriba in skate park se ohranja v obstoječem obsegu.

(2.2.) S tem odlokom se glede na pomembnost krajinskega in mikrourbanega urejanja območja določajo tudi podrobnejši pogoji in usmeritve, in sicer:

- a) večino prostih površin znotraj območja urejanja je skladno grafičnemu prikazu potrebno v celoti ozeleniti in parkovno urediti, kar hkrati ublaži poglede na stavbne strukture in omogoča kvalitetno razmejitev programov;
- b) ob vstopnih prometnicah, parkovnih površinah ter peš povezavah se določajo koridorji intenzivne vegetacije, ki se smiselno nadaljujejo, kjer je to možno, v izteke robnih zelenih cezur območja oziroma obrečne zelene bariere vzhodnega dela območja urejanja;

- c) urbana oprema in objekti oziroma predmeti, s katerimi se urejajo javne površine, morajo biti v območju oblikovani enotno, locirani morajo biti tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja;
- d) javne in poljavne površine ter zelenice funkcionalnih enot je potrebno urejati v skladu s prostorsko-likovnimi značilnostmi prostora (zelene ureditve in grajena struktura, osi in linije v prostoru, dominante, vedute ipd.); pohodne površine naj se tlakujejo glede na namen površin ali pa uredi v peščeni izvedbi;
- e) pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

(3) Oblikovalskim rešitvam je glede na vizualno izpostavljenost vzhodnega dela posvetiti zadostno pozornost. Že prej omenjeno oblikovno skladnost programske sorodnih sklopov stavb je potrebno v fazi arhitekturnega oblikovanja konkretno nadgraditi. Tudi tu, tako kot drugod je potrebno upoštevati časovno determinirano etapno realizacijo območja, zato je v osmem poglavju opredeljena tudi etapnost, v devetem poglavju pa so opredeljena tudi možna odstopanja.

(3.1.) Podrobnejši pogoji in usmeritve oblikovanja so sledeči:

- (a) stavbe znotraj iste funkcionalne celote morajo biti načeloma oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih, tako glede izbora materialov fasad kot okenskih in vratnih odprtih; delna odstopanja od oblikovalskih izhodišč so v smislu kvalitetnih rešitev možna za oblikovanje stavb, v kolikor so te grajene na podlagi določil 30. člena tega odloka;
- (b) nakloni strešin so načeloma ravni, pogojeni z zagotovitvijo tehnično sprejemljivega naklona, ki omogoča odvodnjavanje meteorne vode s streh; barva kritin mora biti enotna (dopušča se možnost travnatih streh);

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Prostorske rešitve in načrtovani posegi opredeljeni s tem prostorskim aktom vplivajo tudi na ureditve ostalih območij, prav tako pa načrtovane rešitve sosednjih območij vplivajo na koncept in konkretne rešitve v obravnavanem območju. Prostorska ureditev je namreč vpeta v širši kontekst prometnih, energetskih, komunalnih in drugih navezav na sosednja območja, hkrati pa njeno funkcioniranje povzroča določene, za bivanje in delo ne bistvene vplive na sosednja območja. Lega v širšem območju določa urbanistični koncept, ki terja prvenstveno upoštevanje vplivov zalednih voda v primeru visokih voda. Sicer pa območje s svojo lego omogoča navezavo na nekaj naselbinskih poudarkov. Navajamo bistvene:

- a) navezava na obstoječe in načrtovane šolske in obšolske športne programe preko vodotoka Suha na vzhodnem delu območja;
- b) dolgoročno (etapno) priključevanje na severno oz. zahodno obvoznico naselja;
- c) prometno povezavo naselja in kmetij južneje s kmetijskim zaledjem severno od območja, in
- d) navezava na gozdne površine severno in zahodno od območja.

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

9. člen

(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

(1) Komunalne ureditve se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, ustreza obrambno-zaščitnim zahtevam in je v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev je potrebno upoštevati zasnove upravljavcev 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.

(4) Načrtovana komunalna oskrba funkcionalnih enot obsega: dovoz, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, komunalno in meteorno kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljavo, plin, kabelsko televizijo in telefon (slednji dve opcijsko).

(5) Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na elektriko, vodovod, plin in kanalizacijo, vse funkcionalne celote namenjene gradnji stavb pa morajo imeti zagotovljen dostop na javno cesto.

10. člen

(prometno priključevanje in urejanje območja)

(1) Prometno se območje navezuje na obstoječo prometnico JP 826261 Preddvor : Šiška – Bašelj (HŠ 1), kasneje, po eventualni izgradnji obvoznice (EUP PR 49) pa bo priključeno nanjo. Takoj ob vstopu v območje je določeno asfaltirano parkirišče za 55 osebnih vozil ter avtobusno postajališče z možnostjo krožnega obračanja (Fe I1/1). Od tod je možen dovoz preko klančine in internih prometnic (Fe I1/6, Fe A1/12) do športnih igrišč, tribun, večfunkcionalnega streliškega objekta in apartmajskega sklopa.

(2) Poleg navedenih prometnic se v območju kot poljska, sprehajalna in servisno urgentna komunikacija (vzdrževanje višje ležečih kmetijskih površin, vodotoka in obrežja) načrtuje obrežna povezava severa in juga območja z iztekom na obstoječe omrežje.

(3) Znotraj parkovnih ureditev je načrtovana vrsta internih prometnih povezav ter poti. Seveda se načrtovane rešitve izvaja etapno, pri čemer se v prvih etapah dopušča možnost funkcioniranja preko obstoječih prometnih priključkov.

(4) Poleg zgoraj navedenih določil o prometu ter sistemu pešpoti v območju urejanja za kvalitetno urejanje prometa veljajo še naslednja splošna določila:

- a) Za dostope do posameznih stavb oz. objektov so predvideni posamezni dovozi ustreznih širin in radijev. Okoli posameznih objektov morajo biti zagotovljene ustrezne poti za manipulacijo in urgentna vozila.
- b) Hitrosti vozil morajo biti glede na namen prometnic ustrezno omejene. Niveleta novega cestnega omrežja mora biti prilagojena obstoječemu omrežju oz. predpisom in zahtevam nosilcem urejanja prostora.
- c) Uvozi morajo biti izvedeni z uvoznimi radiji, manjši tudi preko ugreznjenih robnikov. Tudi pešpoti in hodniki se morajo zaključevati z ugreznjenimi robniki, tako da bo območje prijazno za funkcionalno ovirane osebe.
- d) Glede na kvaliteto tal se bo dimenzioniralo nosilne sloje. Pred izdelavo projekta bo potrebno izdelati geološko-geomehanske raziskave in pridobiti ustrezno geotehnično poročilo z dimenzioniranjem zgornjega ustroja. Vse utrjene površine vozišč in parkirišč se izvede v asfaltni izvedbi. Površine pločnikov so lahko v asfaltni izvedbi ali kako drugače trajno tlakovane.
- e) Vse ostale površine v koridorjih, ki niso namenjene prometu, naj bodo urejene, opremljene z ustrezno vegetacijo in zatravljene.
- f) Za varno vodenje prometa mora biti predvidena vsa ustrezna in zakonsko predpisana vertikalna in horizontalna cestno prometna signalizacija.
- g) Manipulacijske površine morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na bodočo obvozna cesto.
- h) V nadaljnjih fazah projektiranja je konkretizirati oz. predvideti potrebne rezervate za komunalne vode in opremo.
- i) Kanalizacija, javni vodovod, telefonski, energetski in drugi vodi ter podobne naprave se smejo graditi v območju cestnega sveta le pod pogojem in na način, določen v soglasju pristojnega občinskega upravnega organa za ceste.
- j) Za oblikovanje obcestne vegetacije je potrebno izbrati takšne drevesne vrste, katerih koreninski sistem s svojim obsegom ne bo poškodoval komunalnih vodov v cestnih oziroma obcestnih koridorjih.

11. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda)

(1) V območju urejanja s tem prostorskim aktom se odpadne in padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda.

(2) Objekti, ki so namenjeni odvajanju in čiščenju odpadnih ter padavinskih voda, se delijo na objekte z značajem javne meteorne in komunalne kanalizacije, za katere skrbi upravljavec, ter objekte, ki nimajo javnega značaja in so v lasti uporabnikov (interna meteorna in komunalna kanalizacija znotraj funkcionalnih enot – opcijsko funkcionalne enote od Fe A1/1 do Fe A1/11).

(3) Pri novogradnji meteorne kanalizacije se morajo upoštevati vsi veljavni pogoji za gradnjo, kot so:

- a) Meteorne vode iz streh objektov se morajo speljati preko peskolovcev v podtalnico, oziroma za kompleksnejše stavbe prav tako preko peskolovcev v vodotok Suha.
- b) Meteorne vode s cest, parkirišč, manipulacijskih in drugih utrjenih površin funkcionalne celote FC I1 morajo biti speljane v meteorno kanalizacijo in po njej do vodotoka. Meteorne vode morajo biti očiščene na način, kot to predvidevajo predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode skladno določilom 19. člena tega odloka. Vgrajeni morajo biti lovilci olj, katerih velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje je v skladu s tehničnimi predpisi.
- c) Usedlin, gošč in olj iz lovilcev olj ni dovoljeno odlagati v javno kanalizacijo.

(4) Pri novogradnji komunalne (fekalne) kanalizacije se morajo upoštevati sledeči pogoji:

- a) Pri določanju lokacije posameznih kanalov, črpališč in objektov je potrebno upoštevati obstoječe in predvideno stanje kanalizacijskega omrežja ter konfiguracijo terena in lokacije objektov, ki se priključujejo na kanalizacijo. Zato se fekalna kanalizacija vodi sistemsko.
- b) Sistem izgradnje komunalne (fekalne) kanalizacije za celotno območje je etapen in ločen od meteornih voda.
- c) Komunalna kanalizacija in javni vodovod na isti trasi morata biti zgrajena vzporedno in v razdalji 3 m, na križanjih kanalizacije in javnega vodovoda je minimalni medsebojni vertikalni odmik 0,5 m, s tem da poteka javni vodovod nad kanalizacijo. Vsa križanja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v skladu z navodili posameznega upravljavca komunalnega voda in veljavnimi predpisi.
- d) Komunalna kanalizacija mora biti v celoti izvedena iz vodo nepropustnih materialov, ki zagotavljajo zahtevano kvaliteto iz projekta.
- e) Komunalna kanalizacija se lahko gradi etapno, lahko pa se za posamezne stavbe ali sklop stavb (apartmajski del,...) v prvih etapah zgradi tudi ustrezno dimenzionirane male čistilne naprave s kasnejšo možnostjo navezave na obstoječo javno kanalizacijsko omrežje.

12. člen

(oskrba s pitno vodo in hidrantno omrežje)

(1) Javni vodovodni sistem je sistem, ki zagotavlja oskrbo s pitno vodo celotnega območja z oznako PR 37 – športnorekreacijsko območje.

(2) Novo vodovodno omrežje je praviloma potrebno zgraditi ob predvidenem cestnem svetu tako, da ga je možno vzdrževati ter ga navezati na obstoječi sistem oskrbe z vodo.

(3) Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi oziroma nadgraditi obstoječe hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo oziroma v primerih, ko se ne zagotavlja zadostnih količin požarne vode, urediti ustrezno črpališče iz vodotoka Suha.

13. člen
(ogrevanje)

Ogrevanje načrtovanih stavb v območju se, glede na sorazmerno redko in medsebojno časovno manj usklajeno rabo, izvaja individualno. Stavbe se lahko ogreva na lesno biomaso, dopušča se možnost ogrevanja tudi z drugimi obnovljivimi viri energije, prav tako tudi uporaba električne energije oz. IR panelov. V kolikor bo to racionalno se omogoča tudi priključitev na sistem lokalnega daljinskega ogrevanja.

14. člen
(oskrba z električno energijo in javna razsvetljava)

(1) Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati obstoječe stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca. Stavbe je potrebno priključiti na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije.

(2) Vzhodno od območja se nahaja obstoječa razdelilna transformatorska postaja TP 211 Preddvor Šola, ki se ohranja. Glede na pozidavo se opcijsko določa možnost njihove povečave oz. lociranje nove elektroenergetske naprave (možnost postavitve ene transformatorske postaje ob objektu garderob). Moči transformatorjev v transformatorski postaji se bodo določile v projektu transformatorskih postaj in priključnih kablovodov, ko bodo na podlagi izdane projektne dokumentacije poznane obremenitve posameznih stavb in osvetlitve nogometnega ter ostalih igrišč.

(3) Pri nadaljnjih postopkih se morajo upoštevati predpisani odmiki od obstoječih tras kablovodov oziroma je potrebno predvideti prestavitev kablovodov ali transformatorskih postaj.

(4) V celotnem območju se določi uvlačenje SN in NN kablovodov v ustrezno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški. Pri dimenzioniranju kabelske kanalizacije je potrebno zagotoviti zadostno število rezervnih cevi zaradi možnosti nadaljnje širitve mreže; ob ceveh je v primeru potrebe po izgradnji dodatne transformatorske postaje potrebno položiti tudi cevi zaradi predvidenega daljinskega upravljanja TP-ja. Natančno število potrebnih cevi kabelske kanalizacije, število in tip jaškov bodo po potrebi določeni v načrtu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v načrtu za izvedbo. Pri morebitnem približevanju ali križanju ostalih komunalnih naprav z elektro kabelsko kanalizacijo je potrebno upoštevati navodila DES in soglasja prizadetih upravljavcev.

(5) Na območju celotnega kompleksa je potrebno urediti tudi javno razsvetljava. Tipi svetilk in kandelabrov se določijo enotno. Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda.

(6) Pri načrtovanju javne razsvetljave je potrebno upoštevati načine osvetljevanja, ki jih predpisuje Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja za posamezna območja osvetlitve.

15. člen
(telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)

(1) Znotraj območja, ki se ureja s tem prostorskim aktom ne poteka omrežje telekomunikacij in zvez. Predvidene dejavnosti bodo zahtevale vključitev novih stavb v telekomunikacijsko omrežje, zato bo potrebno izdelati projekt vključitve objektov v telekomunikacijsko omrežje.

(2) Priključna točka za priključitev območja na telekomunikacijsko omrežje se določa v kabelskem jašku J2/2, ob cesti Preddvor – Šiška – Bašelj (JP 826261), v bližini hiše z naslovom Šiška 8. Sočasno z izgradnjo ostale komunalne infrastrukture je treba od jaška J2/2 do območja obravnave (PR 37) v telesu ceste zgraditi kabelsko kanalizacijo iz cevi 2 × PVC fi 110 mm in jo povezati z ustreznimi jaški. Znotraj območje se določa gradnja kabelske kanalizacije do vseh objektov, kjer je predvidena uporaba storitev na TK kabelskem omrežju. Telekomunikacijski kanalizaciji znotraj in zunaj območja morata biti med seboj povezani.

16. člen
(grajeno javno dobro)

(1) Del območja, ki se nahaja v območju urejanja z oznako PR 37 – športnorekreacijsko območje, bo predstavljal grajeno javno dobro. Vanj bo vključena cestna infrastruktura, zato javno dobro v celoti predstavljajo glavne prometnice na nivoju terena. V odvisnosti od programov v območju, je posamezne segmente prometnic možno izvzeti iz javnega dobra ob pogoju, da takšno izvzetje ne vpliva čezmerno na kvaliteto prometnega funkcioniranega območja (poljska pot, interna prometnica apartmajskega sklopa).

(2) V javno dobro se po zaključku izvedbe vključi tudi ustrezni del končne cestne in parkirne infrastrukture, ki se nahaja na južnem robu območja (Fe I1/1).

17. člen
(roki za infrastrukturno opremljanje)

Investitorji so v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb dolžni, da zgradijo, prestavijo, 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

18. člen
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju, ki ga obravnava prostorski akt območja PR 37 – športnorekreacijsko območje, ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebni rešitve in ukrepi za kulturno dediščino, razen ukrepov, ki veljajo za arheološke ostaline navedenih v tem členu, niso potrebni.

(2) Ker območje še ni bilo predhodno arheološko raziskano in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti, saj se s tem občutno zmanjša možnost naknadnih naključnih najdb ob posegih v zemeljske plasti. Izvedba predhodnih arheoloških raziskav ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Kranj vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(4) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

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

19. člen

(splošni pogoji varovanja okolja, upravljanja z vodami in varstva vodnega režima)

(1) Skladno odločbi Ministrstva za kmetijsko in okolje, št. 35001-652/2013 z dne 18. 09. 2014 in odločbi Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-401/2008-MOP/41 z dne 20. 10. 2014 se ugotavlja, da so bili pri pripravi hierarhično nadrejenega prostorskega akta temu dokumentu – OPN Občine Preddvor upoštevani zahtevani ukrepi zato so vplivi izvedbe OPN sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki pa so, oziroma bodo v nadaljnjih postopkih, po zaključku izdelave hidrogeološke oz. (in) geomehanske študije, povzeti tudi v predlogu tega akta.

(2) Vse stavbe morajo biti načrtovane v skladu s prepisi o mehanski odpornosti in stabilnosti, požarni varnosti v stavbah, o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah ter ostalo veljavno zakonodajo.

(3) S stališča varovanja vodnega režima in stanja voda se za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 37 – športnorekreacijsko območje, določa naslednje pogoje s področja upravljanja z vodami:

(a) Posege v vode, vodna in priobalna zemljišča, zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča je treba programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje vodni režim in stanje voda, da se ohranja naravne procese, omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in ohranjanja naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov, kar mora biti pri pripravi nadaljnje projektne dokumentacije ustrezno prikazano in dokazano.

(b) Upoštevati je potrebno vodna in priobalna zemljišča v širini 5,0 m za vodotok Suha. Upoštevati je odmik objektov od meje vodnega zemljišča vodotokov. Gradnja objektov javne infrastrukture na vodnih in priobalnih zemljiščih je dopustna ob pogojih in soglasju pristojnega upravljavca, s katerimi se kar najbolj zmanjša vpliv na vodni režim in stanje voda.

(c) Na priobalnem zemljišču so prepovedane 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, onemogoči obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

(d) Odtok iz utrjenih in parkirnih površin je potrebno ustrezno urediti, tako, da ne bo prihajalo do onesnaževanja in iztokov nevarnih snovi v podtalje in vode. Določa se ureditev odtoka s parkirnih površin v Fe I 1/1 preko ustreznega lovilca olj, katerega velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje se opredeli v nadaljnjih fazah priprave projektne dokumentacije.

(e) Padavinske vode obravnavanega območja je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Kjer ponikanje ni možno ali smiselno (Fe I1/1) je padavinske vode možno speljati v vodotok Suha. Ureditev odvodnjavanja padavinske vode vključno z iztočnim objektom naj bo projektno obdelana v nadaljnjih fazah projektiranja. Iztočni objekt mora biti ustrezno projektno obdelan, ne sme segati v pretočni profil vodotoka, mora biti oblikovan v naklonu brežine (po potrebi predvideti vgradnjo povratne zaklopke). Kota dna iztoka naj bo na spodnjem robu brežine. Obvezno je potrebo predvideti ustrezno protierozijsko zaščito struge v območju iztoka.

(f) Nasipavanje retenzijskih površin, razen v obsegu kot ga določa ta dokument, zasipavanje vodotokov, sprožanje erozijskih procesov, rušenje ravnotežja na labilnih tleh ali slabšanje odtočnih razmer pri nadaljnjem načrtovanju posegov ni dovoljeno.

(g) V nadaljnji projektni dokumentaciji morajo biti na primernem nivoju obdelani, predvideni in prikazni vsi ukrepi s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim, na poplavno varnost območja in okolje nasplah, upoštevajoč izsledke hidrogeološke študije.

(1) Izvajanje posegov v območju z oznako PR 37 bo glede na obseg načrtovanih posegov imelo vpliv na konfiguracijo terena ter ureditve zemeljskih mas. Zato je potrebno upoštevati s tem odlokom določene rešitve in ukrepe za varstvo tal:

- a) Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi zaradi nezgod na tehnoloških površinah.
- b) Med gradnjo na območju je treba izvajati monitoring v skladu s predpisi, ki urejajo obratovalni monitoring pri vnosu nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla.
- c) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja. Pri aktivnostih v času gradnje je treba upoštevati splošne obveznosti investitorjev in izvajalcev.

21. člen (varstvo in zaščita voda)

Ob območju z oznako PR 37 – športnorekreacijsko območje, ki se ureja s tem prostorskim aktom se nahaja vodotok Suha, zato se določajo ukrepi, kot jih narekuje pristojni nosilec urejanja prostora, hkrati pa se določajo tudi ukrepi za zaščito podtalnice:

- a) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z zakonodajo.
- b) Vse odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem oz. speljane v ustrezno dimenzionirane male čistilne naprave.
- c) Za čas gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje podtalnice, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v okolje.

22. člen (varovanje naravnih vrednot)

(1) Območje, ki ga obravnava ta prostorski načrt se v svojem vzhodnem delu nahaja v območju hidrološke in geomorfološke naravne vrednote (ident. št. 136 V Kokra – pritok Suha). Ohranja in krepi pa se zeleni obrečni pas avtohtone vegetacije. Smiselno se upošteva naravovarstvene smernice, posege pa prilagaja izsledkom hidrološke in geomehanske študije, razpoložljivim možnostim konfiguracije terena ter usklajenim predlogom pristojnih služb, lokalne skupnosti in načrtovalca.

(2) Ker bo za realizacijo načrtovanih posegov potrebno del gozdnih površin krčiti se določa, da se za te potrebna sečnja izvaja izven gnezdilne sezone ptic (med 15. avgustom in 1. marcem).

23. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Obravnavano območje bo po končni izgradnji stavb in igrišč sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom; pri realizaciji in obratovanju območja bo potrebno upoštevati določbe Uredbe o načinu uporabe zvočnih naprav, ki na shodih in prireditvah povzročajo hrup (Ur.l. RS, št. 118/05).

(2) Območje je zaradi svoje specifične ureditve in obsežne parterne zelene ureditve v prostor umeščeno tako, da, razen v ekstremnih primerih, ne povzroča čezmernih obremenitev delovnega in bivalnega okolja.

(3) Če bi med gradbenimi deli prišlo do preseganja mejnih ravni hrupa zaradi obratovanja gradbišča v dnevnem času, je potrebno s strani ministrstva za okolje in prostor pridobiti dovoljenje za začasno čezmerno obremenitev okolja s hrupom.

(4) Dela je potrebno opravljati z delovnimi napravami in gradbenimi stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev.

(5) Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presejala mejnih vrednosti za vir hrupa pri bližjih delih naselja.

24. člen
(varstvo zraka)

(1) Vsi protihrupni in ostali ukrepi zelenih barrier ob vodotoku Suha, robnih in notranjih prometnicah imajo sočasno tudi funkcijo (skupaj z obsežnimi obstoječimi gozdnimi in načrtovanimi zelenimi ureditvami med objekti ter parkovnimi ureditvami) varovanja pred prašnimi usedlinami in delno imisijami plinov. Dodatni zaščitni ukrepi zato niso potrebni.

(2) Povzročitelj obremenitve mora zagotoviti eventuelno izpuščanje dimnih plinov iz stavb v okolje samo skozi odvodnik kurilne naprave.

(3) Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- a) zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami pri gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih;
- b) preprečevanje prašenja ob nasutju gramoza ali izkopu in prelaganju odpadkov – ukrep zahteva redno vlaženje ob suhem in vetrovnem vremenu;
- c) sprotno kultiviranje območij večjih posegov.

25. člen
(ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje)

(1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno z ustreznimi predpisi in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Komunalne odpadke se odvažajo na komunalno deponijo. Pri načrtovanih stavbah se zbirna mesta komunalnih odpadkov določajo na gradbenih parcelah tako, da niso vidno izpostavljena. V času odvažanja odpadkov se zabojniki za odpadke postavijo na mesta dostopna vozilom za odvoz. Na območju transporta zabojnikov je potrebno cestne robnike pogrezniti.

(2) Gradbene odpadke, ki bi eventualno nastali ob gradnji stavb in igrišč, se odvažajo na deponijo urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov oziroma se jih ustrezno predela. Odlaganje odpadnega gradbenega, rušitvenega in izkopnega materiala v obvodni pas na brežine, v pretočne profile vodotoka, na kmetijska in gozdna zemljišča ter na nestabilna mesta, kjer bi lahko prišlo do splazitve ali erodiranja, ni dovoljeno. V nadaljnjih fazah projektiranja je smiselna izdelava projekta ravnanja z gradbenimi odpadki.

26. člen
(monitoring)

(1) Pred začetkom gradnje je treba zagotoviti celosten načrt monitoringa za področja, ki bi jih v primerih, kjer je to zakonsko potrebno, v nadaljnjih postopkih eventualno lahko določilo okoljsko poročilo.

(2) Dodatni ukrepi, ki jih mora izvesti investitor v primeru neustreznih rezultatov monitoringa, so:

- a) dodatne tehnične in prostorske rešitve;
- b) dodatne zasaditve in vegetacijske zgoščitve;
- c) sanacija, povečanje ali izgradnja novih naprav in
- d) drugi ustrezni ukrepi.

27. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev v času pred začetkom, med gradnjo ter po izgradnji tudi:

- a) zagotoviti vse potrebne ukrepe za zaščito pred nevarnostjo vpliva visokih voda na vzhodnem in osrednjem delu območja pred pričekom gradnje posamezne etape v tem delu območja;
- b) zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da sta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- c) za čas gradnje na vseh območjih dovoliti emisije hrupa zaradi vira hrupa (gradbišče) tako, da v dnevnem času ne bodo prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za stopnje varovanja pred hrupom, kot so določene za posamezna območja, pri čemer

se za oddaljenost vira hrupa šteje geometrijsko središče oziroma pravokotna oddaljenost od gradbišča;

- d) za zavarovanje podtalnice in vodotoka Suha med gradnjo mora investitor zagotoviti ukrepe iz smernic in mnenj in sicer:
 - d1) V času gradnje so investitorji dolžni zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod, zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
 - d2) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno biotehnično, ekološko, krajinsko ustrezno urediti.
 - d3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopnega materiala na priobalnih in vodnih zemljiščih, na brežinah, v pretočne profile vodotokov ter na nestabilna ali mesta, kjer bi lahko prišlo do splazitve ali erodiranja ni dovoljeno. Z odpadnim gradbenim ali izkopnim materialom ni dovoljeno zasipavati pretočnih profilov vodotokov, potokov in izvirnih voda ali material nezavarovan deponirati na strmih pobočjih in brežinah.
- e) zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov;
- f) sanirati, povrniti v prvotno stanje oz. prestaviti vse poti in ceste, ki se zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinejo ali poškodujejo;
- g) začasno pridobljena zemljišča po izgradnji trase infrastrukture in spremljajočih ureditev povrniti v prvotno rabo.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznega gradbenega dovoljenja, pridobljenega pred začetkom gradnje posamezne etape in njenih priključkov.

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

28. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč v območju z oznako PR 37 so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine. Zagotovljeni so tudi zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara oziroma zagotovljeni ustrezni drugi ukrepi (požarna ločitev). Na vodovodnem omrežju bo zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode zgrajeno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za:

- a) varen umik ljudi, živali in premoženja;
- b) potrebne odmike med objekti v skladu z veljavnimi predpisi ali potrebno protipožarno ločitev;
- c) prometne in delovne površine za intervencijska vozila;

- d) vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, zagotovitev hidrantnega omrežja v skladu s predpisi;
- e) zagotovitev površin za potrebe evakuacije.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (etapnost izvedbe)

(1) Realizacija kompleksnih posegov, kot so načrtovani s tem prostorskim aktom, bo izvajana v več etapah, ki so, razen prometne in ostale komunalne javne infrastrukture, medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka skupina stavb predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape oziroma, v kolikor je to za koncept urejanja nujno tudi predhodno, je treba izvesti pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah ter določiti funkcionalne enote. Določa se, da je pred izvedbo posegov potrebno izdelati hidrogeološko in geomehansko študijo, rezultate pa smiselno vključiti v nadaljnjo projektno dokumentacijo. Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Posebno določilo v zvezi z etapnostjo velja za funkcionalni celoti FC N1 in FC I1, kjer so posegi gradnje stavb najverjetneje možni le v skladu z izsledki predhodno izdelane hidrogeološke in geomehanske študije.

(2) Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah izgradnje športnorekreacijskega kompleksa, ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

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

30. člen (dopustna odstopanja)

(1) Obravnavani prostorski akt obsega površine stavbnih zemljišč z načrtovanimi programi, ki bodo lahko realizirani tudi v daljšem časovnem obdobju. Zato je potrebno opredeliti dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, ki pa morajo biti kljub temu še vedno dovolj toga, da se zagotovi prostorsko konceptualna čitljivost posegov, ki sledijo usmeritvam odloka in predvsem učinkovito izgradnjo sistema prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(2) Pri realizaciji tega prostorskega akta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo

poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(3) Določeni tlorisni gabariti stavb iz 7. člena tega odloka so lahko tudi manjši, v kolikor dejavnost zahteva večje površine za mirujoči promet in manipulacijo oz. se v konkretizacijo vsebin posameznih stavb ugotovi tovrstna potreba.

(4) Funkcionalne enote znotraj funkcionalnih celot je dovoljeno tudi združevati. V primerih združenih parcel morajo biti zagotovljeni požarni odmiki ter pogoj, da se na funkcionalni enoti oziroma v Fe I1/1, za načrtovano dejavnost zagotovi zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.

(5) Dovoljena so odstopanja do + 2,50 m nad določenim vertikalnim gabaritom iz 7. člena tega odloka ter preko gradbenih linij za tehnične dele stavb.

(6) Odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov zunaj območja prostorskega akta in ob priključkih na omrežje oskrbovanih sistemov so dovoljena v skladu s konceptom razvoja sosednjih območij in ob upoštevanju strokovno korektnih tehničnih rešitev, nanje pa je potrebno pridobiti soglasje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja od lokacij infrastrukturnih vodov na območju prostorskega akta so dovoljena, vendar ne smejo vplivati na zasnovo delov stavb, prometnih površin in zunanjo ureditev oziroma so skladna določilu četrtega odstavka tega člena.

(7) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so dovoljena odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev v skladu s tolerancami, ki jih dopušča ta odlok, kar je potrebno prikazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PROSTORSKEGA AKTA IN VELJAVNOST DOLOČIL OSNOVNEGA ODLOKA

31. člen
(usmeritve)

Po realizaciji s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj bo pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora in so opredeljene v tem odloku.

XI. KONČNE DOLOČBE

32. člen
(vpogled v prostorski akt)

Prostorski akt je na vpogled vsem zainteresiranim na Občini Preddvor in na Upravni enoti Kranj, Slovenski trg 1, Kranj.

33. člen
(nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

34. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Preddvor.

Št.: 3505-0006/15-odl225/15
Preddvor, dne

ŽUPAN
Občine Preddvor
Miran Zadnikar l.r.