

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, 14/15-ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 16. člena Statuta Občine Preddvor (UGOP, št. 08/09, 01/11) in Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 16 (Uradni list RS, št. 04/2015 z dne 18. 03. 2015) je Občinski svet Občine Preddvor na ..... seji, dne ..... sprejel

## **O D L O K**

### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE EUP Z OZNAKO PR 16 JELOVICA**

#### **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 sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP z oznako PR 16 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) Osnutek OPPN je izdelala RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale pod številko projekta 06/2015 v novembru 2017 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 ..... 2018 preoblikovala v predlog.

##### **2. člen**

(vsebina in namen OPPN)

(1) OPPN določa:

- a) območje obravnave,
- b) prostorski koncept in program dejavnosti,
- c) arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- d) vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- e) pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- f) rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- g) rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- h) rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- i) izhodišča za parcelacijo,

- j) etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- k) dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
- l) 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:

- a) izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
- b) prikaz območja 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,
- f) prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ter kulturne dediščine,
- g) prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in
- h) načrt parcelacije.

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 4. člen (ureditveno območje)

(1) Območje urejanja se nahaja na območju urbanističnega načrta (UN) Preddvora. Obravnavano območje leži na vzhodnem nižinskem delu Brezjanske ravnine. Večnamenski kompleks, kjer deluje družba Jelovica, se je razvil na desnem bregu reke Kokre. Območje je na severu omejeno z lokalno cesto (LC 183 051), ki predstavlja hrbtenico prometnega omrežja naselja Preddvor, na vzhodu in jugu z reko Kokro, na zahodu z vodotokom Suha in obstoječo stanovanjsko pozidavo. Ureditveno območje obsega zemljišča parc. št. 1267/4, 1267/14, 1267/15 – del, 1267/17, 1267/24, 1267/25, 1267/26 – del, 1267/27, 1267/28, 1271/3, 1271/5 – del, 1271/6, 1271/7, 1271/8, 1271/9, 1271/10, 1271/11 – del, 1271/12, 1271/13, 1271/14 – del, 1271/15, 1271/16 – del, 1271/17 – del, 1271/18, 1271/19, 1271/20, 1273/2, 1273/3, 1273/4, 1273/5, 1276/1, 1277/1, 1277/2, 1278 – del, 1279, 1280, 1281 – del, 1618 – del,

1619, 1684/2 – del in 1689 – del v katastrski občini (2083) Breg ob Kokri. Površina območja znaša okvirno 10,8 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) Večnamensko, deloma degradirano območje med meandrom reke Kokre na vzhodu in jugu ter vodotoku Suha na zahodu je namenjeno postopnemu preoblikovanju v območje prepleta poslovno trgovskih, oskrbnih, gostinskih, storitvenih, bivalnih in kulturnih ter podobnih dejavnosti ter seveda tudi postopni selitvi proizvodno predelovalne dejavnosti na južni del območja, skladiščenju, prometu in oskrbi z energijo ter, povsem na jugu, ureditvi zadrževalnika visokih voda reke Kokre z močnim poudarkom na krepitvi zelenega obvodnega prostora, ki se z vklinjanjem zelenih vložkov ponekod pojavlja tudi v notranjost prepleta drugih dejavnosti. Koncept urejanja območja temelji na združevanju in prepletu kompatibilnih programov, pri čemer je območje programsko deljeno v vzdolžni smeri. Širši koncept ohranjanja obvodnih zelenih potez naselja Preddvor narekuje, da se v pasu ob dveh vodotokih določi preplet avtohtone vegetacije in urejenih prometnih ter ozelenjenih parkirno-parkovnih površin. Mednje se, skladno usmeritvam občinskega prostorskega načrta, umeščajo, od severa proti jugu, najprej sklop možnih mestotvornih programov sekundarnega središča Preddvora (poslovne, gostinske dejavnosti, trgovina, bivanje, zdravstvo, socialno varstvo in izobraževanje, kultura, razvedrilne in športno rekreativne dejavnosti in opcijsko, uprava), nadalje, v osrednjem delu pretežno bivalni sklop (možno vzorčnih) bivalnih objektov v zelenju, ki proti jugu prehaja v sklop pretežno poslovnim dejavnostim, trgovini in deloma vzorčnim objektom na jugu, ki s severa, vzhoda in juga obkrožajo jedrno območje postopne selitve proizvodno predelovalnih programov iz severa, vključno z možnostjo energetskega programa, skladiščenja in prometa; povsem na jugu se, obkrožen z zeleno drevesno vegetacijo, umešča zadrževalnik visokih voda vodotoka Kokre.

(2) Skladno konceptu se določa tudi višinski gabarit stavbnih mas, ki so ob vstopu v območje s severa, kjer je načrtovan sekundarni fokus naselja z mestotvornimi programi višji, tudi do K + P + 3 + M, nato pa postopoma pada do osrednjega dela, višinskih gabaritov stavb do K + P + 1 + M, nakar se ponovno zvišuje v južnem delu do maksimalno K + P + 3; tu je možno odstopanje posameznih delov objektov od maksimalnega višinskega gabarita, v kolikor je to potrebno zaradi tehnoloških zahtev proizvodnje.

(3) Eden bistvenih elementov načrtovanja prostora je upoštevanje robnih danosti, torej programov in naravnih danosti, ki so v neposredni bližini. Prostorska rešitev se tako poudarjeno navezuje na oboje glavnih sosednjih območij, tako na načrtovan sekundarni programski fokus naselja ob rekonstruirani lokalni cesti LC 183 051 kot na oba vodotoka, Kokro in Suho. Ob tem skuša zadovoljiti potrebe po manjkajočih programih naselja. V grobem se deli na:

- a) širše programsko poudarjeni severni vstopni del v območje, ki predstavlja tudi prvi stik z naseljem ob prihodu iz regionalne ceste RI 210 Zgornje Jezersko – Jeprca, označen kot FC DS, ki se deli na funkcionalno celoto FC DS 1, jugovzhodno od glavne zbirne (vstopne) prometnice in funkcionalni celoti FC DS 2 in FC DS 3 severozahodno od glavne zbirne prometnice v severnem delu območja; namenjen je mestotvornim vsebinam, kot so opisani v predhodnih členih odloka;
- b) ožje programsko fokusirani južni del območja, ki se prometno navezuje preko bodočega mostu preko reke Kokre in načrtovane poslovne cone na njenem levem bregu na regionalno cesto in je v svojem jedrnem delu (funkcionalna celota FC IG) namenjen pretežno proizvodno predelovalnim in poslovnim dejavnostim, prometu, skladiščenju, oskrbi z energijo in trgovini, v preostalem robnem delu (funkcionalna celota FC CD1) pa prepletu poslovnih, logističnih, trgovskih dejavnosti, manipulativnim površinam in parkiranju, južnem delu tudi prepletu poslovno bivalnih programov v povezavi z zelenimi in (ob) vodnimi ureditvami na skrajnem jugu območja;
- c) osrednji, programsko dokaj poenoteni del (funkcionalne celote FC S1 na severozahodu, FC S2 na jugozahodu, FC S3 v srednjem delu in FC S4 na vzhodu) predstavlja najredkejšo umestitev stavbnih programov celotnega območja v zelenje in visokoraslo drevesno vegetacijo in je namenjen bivalnim enotam vzorčnih hiš;
- d) najjužnejši del območja (funkcionalna celota FC VZ 1) je namenjen umestitvi zadrževalnika visokih voda v zelenju in predstavlja prehod iz poselitvenega dela območja v zeleni obvodni svet vodotokov;
- e) stične predele območja z vodotoki (funkcionalne celote FC Z1, FC Z3 in FC Z4) in severozahodni stik mestotvornih programov z obstoječo stanovanjsko individualno gradnjo Francarije (funkcionalna celota FC Z2) se ohranja zelene in smiselno dopolnjuje avtohtone zelene pasove drevesne in grmovne vegetacije; tudi sicer se umeščanju drevesne vegetacije znotraj osrednjega dela območja ter ob vseh prometnicah namenja precejšna pozornost;
- f) prometno omrežje, ki se deli na navezovalni sklop (funkcionalni celoti FC I1 in FC I4) z zunanjim prometnim omrežjem in na notranjo prometno omrežje z glavno zbirno prometnico severnega dela (funkcionalna celota FC I2), ki se nadaljuje z njenim južnim iztekom v robni prometnici zahodnega dela območja (funkcionalni celoti FC I3, ki s svojim vzhodnim krakom predstavlja tudi sekundarno prečno povezovalko in FC I8), oziroma s primarno prečno povezavo (funkcionalna celota FC I6, ki poleg prečne povezave tvori tudi notranjo omrežje osrednjega dela območja) v robni prometnici vzhodnega dela območja (funkcionalni celoti FC I5 in FC I7); najjužnejša, terciarna prečna povezava pa predstavlja zgolj vzdrževalno prometnico ob zadrževalniku v zelenju (funkcionalna celota FC Z3);
- g) dele vodne površine obeh vodotokov, Kokre in Suhe, v delih, ki so znotraj območja urejanja (funkcionalne celote FC V1, FC V3 in FC V4), na potek mlinščice preko

vzhodnega dela območja (funkcionalna celota FC V2) in na območje zadrževalnika visokih voda (funkcionalna celota FC VZ1) povsem južnega dela območja.

### III. UMESTITEV 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 pomembnosti lokacije sekundarnega naselbinskega fokusa in nujnosti ohranjanja zelenih površin v delih, kjer je to smiselno, možna ali potrebno.

(2) Oblikovanje območja se navezuje na resurse neposrednega okolja, relokacijo tradicionalnih programov in razvojne usmeritve naselja. Ob vstopu v območje urejanja s severa, ki tvori pomemben prostorski fokus naselja, so zato kot akcent mestotvornih vsebin oblikovani večetažni bivalni objekti s programsko lahko tudi pestro ponudbo v pritličnih etažah. Na jugu, kot protiutež, pa ob jedrnem programu proizvodno predelovalnih programov, ki se postopoma umikajo iz severnega ter osrednjega dela območja, nanizani poslovno trgovski, skladiščni in temu primerno kompatibilni programi. Med njima so, v zelenem okolju umeščeni sklopi stanovanjskih objektov, ki s svojo strukturo nakazujejo prehod od intenzivnejše gradnje severnega dela do individualne eno ali dvostanovanjske v centralnem delu. Območje, ki je s treh strani obkroženo z vodotokoma ob katerih se ohranja avtohtona vegetacija se na jugu zaključuje z obsežnejšim iztekom v zeleni obvodni sklop v katerega se umešča sonaravno urejen zbiralnik visokih voda reke Kokre.

#### 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 devet funkcionalnih celot namenjenih gradnji stavb (FC DS1, FC DS2 in FC DS3; FC S1 do FC S4; FC CD1 in FC IG), štiri funkcionalne celote namenjene zelenim ureditvam (FC Z1, FC Z2, FC -Z3 in FC Z4), sedmim funkcionalnim celotam prometnih ureditev (FC I1 do FC I7) ter petim enotam vodnih ureditev, od teh štirim delom vodotokov (od FC V1 do FC V4) in enemu sonaravnemu zadrževalniku visokih voda (FC VZ1). V tem odstavku so obravnavane arhitekturne rešitve v funkcionalnih sklopih FC DS, FC S, FC CD in FC IG.

(1.1.) V funkcionalni celoti FC DS1 se določa troje objektov namenjenih bivanju ter v pritličnih etažah lahko tudi poslovni, gostinski dejavnosti, trgovini, kulturi, socialnemu oz. zdravstvenemu varstvu, izobraževanju, športu in rekreaciji, upravi, pakiranju,... Objekti so tlorisnih dimenzij 33,0 m × 17,0 m nad terenom, kletna etaža, namenjena tudi mirujočemu prometu z uvozom je lahko tudi večja in povezuje objekte pod terenom; vertikalni gabarit do K + P + 3 + (M).

(1.2.) V funkcionalni celoti FC DS 2 se določa možnost umestitve dveh novih objektov in ohranitev ter prenova obstoječega objekta. Prvi, ki predstavlja oblikovno podoben objekt objektom v FC DS 1 in se nahaja ob vstopu v območje (Fe DS 2/1a) je tlorisnih dimenzij 24,0 m × 17,0 m ter vertikalnega gabarita do K + P + 3; namembnost objekta je enaka kot v FC DS 1. Drugi, v funkcionalni enoti Fe DS 2/4 je tlorisnih dimenzij 30,0 m × (12,0 m do 15,0 m) in vertikalnega gabarita K + P + 2; namenjen je bivanju, opsijsko tudi poslovni dejavnosti v pritličju. Tretji obstoječi objekt v funkcionalni enoti Fe DS 2/3 se ohranja v obstoječih gabaritih in se prenovi; namenjen je poslovni dejavnosti in bivanju.

(1.3.) V funkcionalni celoti FC DS 3 se nahaja obstoječi objekt dejavnosti energetske oskrbe, ki se sočasno s postopno selitvijo proizvodnih programov obstoječe dejavnosti območja lahko umesti v del novonačrtovanih objektov proizvodne dejavnosti v FC IG. Ob tem pogoju se na mestu prej porušenega objekta načrtuje možnost gradnje enakega objekta kot v Fe DS 2/4 tlorisnih dimenzij 30,0 m × (12,0 m do 15,0 m) in vertikalnega gabarita K + P + 2; namembnost je bivalna, opsijsko v pritličju lahko tudi poslovna.

(1.4.) V funkcionalnem sklopu FC S se nahajajo štiri funkcionalne celote namenjene gradnji individualnih eno ali dvodružinskih stavb ali, deloma, večstanovanjskih stavb. Skupna značilnost funkcionalnega sklopa je, da se nahaja na lokaciji obstoječe poslovne in lesnopredelovalne dejavnosti družbe Jelovica, ki bo postopoma selila svoje programe izven funkcionalnega sklopa, na tako izpraznjenih in saniranih površinah pa bodo postopoma realizirane posamezne funkcionalne celote od FC S1 do FC S4 z ustrezno prometno ureditvijo. V prvih etapah realizacije načrtovanih rešitev se dopušča ohranjanje obstoječih stavb in dejavnosti, njihova prenova ali nadomestitev ter dozidava; slednje le, v kolikor je to skladno z določili drugih členov tega odloka. V primerih, ko ni možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest se dejavnost oz. širitve ne dopušča.

(1.4.1.) V funkcionalni celoti FC S1 se določa možnost gradnje petih večstanovanjskih (vzorčnih) objektov tlorisnih dimenzij do 20,0 m × 18,0 m in vertikalnega gabarita K + P + 2 + M.

(1.4.2.) V funkcionalni celoti FC S2 se določa možnost gradnje načeloma dveh tipov individualnih eno ali dvodružinskih (vzorčnih) objektov, pri čemer so tlorisne dimenzije prvega 6,50 m × 12,0 m in drugega, kotnega tlorisa v obliki črke L zunanjih tlorisnih dimenzij 12,0 m × 12,0 m; višinski gabarit objektov je (K) + P + 1 + (M).

(1.4.3.) V funkcionalni celoti FC S3 se določa možnost gradnje načeloma enega tipa individualnih eno ali dvodružinskih (vzorčnih) objektov tlorisnih dimenzij 6,50 m × 12,0 m in vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + (M).

(1.4.4.) V funkcionalni celoti FC S4 se določa možnost gradnje načeloma enega tipa individualnih eno ali dvodružinskih (vzorčnih) objektov tlorisnih dimenzij 6,50 m × 12,0 m in vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + (M).

(1.4.5.) Lega in možno število objektov je razvidno iz grafičnega dela OPPN. Glede na to, da je predvidena gradnja vzorčnih hiš, se dopušča modifikacije tlorisnih gabaritov objektov, zato

so v grafičnem delu opredeljene gradbene meje, ki določajo maksimalne okvire možnih gradenj.

(1.4.6.) Območje funkcionalnega sklopa FC S se prenavlja postopno, pri čemer je možna v vmesnih fazah izvedba tudi takšnih posegov, ki so sicer usklajeni z generalnim konceptom (programom) območja, a bodo lahko v kasnejših ali končnih fazah tudi odstranjeni, tako, da bo ob zaključku urejanja omogočeno zagotoviti prostorsko skladen koncept.

(1.5.) V funkcionalni celoti FC CD1 je določana možnost realizacije večjega števila objektov in izvedba manipulativnih in parkirnih površin, vse v funkciji zagotavljanja možnosti realizacije poslovnih dejavnosti in trgovin ter bivanju kot dopolnilni dejavnosti vzorčnih objektov. Obseg in lokacije objektov so omejeni z gradbeno mejo, ki je prikazana v grafičnem delu, faktorjem zazidanosti (0,65), maksimalno etažnostjo, ki je določena v obsegu K + P + 3 ter načelnim deležem zelenih površin, ki znaša 5 %. V primeru da bi načrtovane dejavnosti predstavljale potencialni vir hrupa ali drugih obremenitev okolja, jih je umeščati v prostor tako, da se stopnja obremenitve zmanjšuje z oddaljenostjo od jedrnega območja proizvodnih dejavnosti. Preko funkcionalne celote (funkcionalne enote Fe CD 1/4a, b in c) je potrebno zagotavljati neoviran dostop do funkcionalne celote FC IG.

(1.6.) V funkcionalni celoti FC IG je določena možnost umeščanja objektov za potrebe proizvodne, predelovalne dejavnosti, poslovnosti, prometu in skladiščenju, oskrbi z energijo ter trgovini. Obseg in lokacije objektov so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz grafičnega dela, faktorjem zazidanosti, ki znaša 0,65, maksimalno etažnostjo K + P + 3 (možno je odstopanje posameznih delov objektov nad maksimalnim višinskim gabaritom kadar je to potrebno zaradi tehnoloških zahtev proizvodnje). Dejavnosti, ki predstavljajo potencialne vire hrupa je umeščati prvenstveno v osrednji del funkcionalne celote, v objekte na skrajnem severnem robu funkcionalne celote se ne sme umeščati dejavnosti s čezmernimi obremenitvami.

(2) Krajinske rešitve prostorskih ureditev temeljijo na poudarjanju zelenih vrednot obvodnega sveta zato se temu segmentu načrtovanja posveča precejšnja pozornost. Tako vse robne prostorske ureditve severnega (pobočje pod Francarijo) in vzhodnega, južnega in zahodnega (ob obeh robnih vodotokih, mlinščici in zbiralniku visokih voda) dela območja kot javne in poljavne parkirno-parkovne ureditve ter zunanje ureditve ob stanovanjskih stavbah osrednjega dela morajo odražati zeleno povezavo bivalnih enot in robov območja z reko Kokro, Suho in obrežjem.

(2.1.) OPPN določa troje generalnih obravnav zelenih parternih ureditev in sicer a) avtohtoni vegetacijski pas ob reki Kokri, vodotoku Suhi in mlinščici ter zadrževalniku visokih voda, b) skupne zelene ureditve ob prometnicah in parkiriščih in c) zelene parkovne oz. poljavne ureditve med večstanovanjskimi objekti ter internih zelenicah stanovanjskih objektov osrednjega dela območja.

a) Avtohtoni vegetacijski pas ob Kokri, Suhi in mlinščici (FC Z) je namenjen blagemu vizualnemu in funkcijskemu prehodu med reko in notranjimi zelenimi ureditvami. Obsega sklenjen niz avtohtone ali na novo vzpostavljene sicer avtohtone vegetacije. V minimalnem obsegu znotraj največjega območja avtohtone vegetacije (FC Z1) med mlinščico in Kokro se

načrtuje možnost sonaravno urejene sprehajalne poti v peščeni izvedbi. V skrajno južni del območja je umeščen zadrževalnik visokih voda reke Kokre, kise ga uredi skladno z izdelanimi hidrološko-hidravličnimi študijami ter zagotovi izvedbo ukrepov pred realizacijo posegov zaradi katerih je njegova izgradnja potrebna. Območje zadrževalnika (FC VZ 1) se po tehnični izvedbi in zatratitvi prepusti zaraščanju z obvodno gozdno vegetacijo pri čemer je upoštevati omejitve glede zaraščanja, ki so potrebne za zagotavljanje primarne funkcije, zagotavljanja poplavne varnosti. Servisna cesta ob severni strani zadrževalnika (Fe Z3/2 C) je namenjena pretežno (intervencijskemu) dostopu za FC CD 1 ter dostopu do vodnega zadrževalnika. Podrobnejši ukrepi bodo določeni v fazi priprave dopolnjenega osnutka.

b) Skupne zelene ureditve ob vseh prometnicah in parkiriščih so namenjene zagotavljanju stika uporabnikov prostora z zelenjem, blažitvi pogledov na poslovni proizvodni kompleks ter dvigu kvalitete bivanja. Ob vstopnih prometnicah se določajo koridorji intenzivne linijske vegetacije, enako ob redkih notranjih prometnicah, opcijsko namenjenih prometu, preostali del je parkoven. Ključne peš povezave so povsod, kjer so opredeljene, obogatene z linijsko drevoredno zasaditvijo. Ker gre večinoma za skupne javne ali poljavne parkovne ureditve, se določa večinoma tudi skupno urejanje.

c) Obravnavano območje, ki se nahaja ob vstopu v naselje, predstavlja na eni strani stično točko s prometnim vozliščem, na drugi strani pa stik prebivalcev z obvodnimi odprtimi površinami reke. Izhajajoč iz koncepta kompaktnega naselja je pozidava sorazmerno optimizirana, pri čemer so prav zaradi zgoraj omenjenih dejstev parterne ureditve skoraj v celoti ozelenjene in parkovno urejene.

(2.2.) S tem odlokom se glede na pomembnost krajinskega in mikrourbanega urejanja obvodnega in osrednjega dela 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 peto fasado in omogoča kvalitetno razmejitev programov;
- b) ob vstopnih prometnicah, notranji zbirni prometnici, namenjenih motornemu prometu ter peš povezavam se določajo koridorji intenzivne linijske vegetacije, ki se smiselno nadaljujejo, kjer je to možno, v izteke robnih zelenih cezur območja oziroma obrečne zelene bariere vzhodnega, južnega in zahodnega 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 in vodotokov;
- d) za posamezne funkcionalne enote severnega dela in večfunkcionalnih objektov južnega dela (FC CD 1) velja, naj se oglaševanje izvaja na osnovi enotnega koncepta (napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom stavb, nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izložbami morajo biti najmanj 2,5 m nad pohodno površino);
- e) začasni objekti naj bodo oblikovno prilagojeni ostalim ureditvam;
- f) 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;

- g) za posamezno stanovanjsko enoto v funkcionalnih celotah FC SD1, FC SD2, FC SD3 in od FC S1 do FC S4 je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest (ob stavbi, na bližnjih zunanjih parkirnih mestih oziroma garažni kleti);
- h) manipulativne in parkirne površine na funkcionalnih enotah morajo biti utrjene v protiprašni izvedbi, ustrezno odvodnjavane in z robniki ločene od zelenic;
- i) 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 je rešitvam je glede na vizualno izpostavljenost severnega, vstopnega dela ter vzhodne fasade posvetiti zadostno pozornost. Že prej omenjeno oblikovno skladnost programsko sorodnih sklopov stavb je potrebno v fazi arhitekturnega oblikovanja konkretno nadgraditi.

(3.1.) Območje združuje več različnih programskih sklopov, ki so v prostor umeščeni tako, da s svojo pojavnostjo bodisi poudarjajo svojo vlogo v prostoru, bodisi jo z razpršenostjo med drevesno vegetacijo umirjajo. Vizualno in programsko introvertiranejši videz proizvodno in poslovnih sklopov je tako obkrožen s programi poslovnih in trgovskih dejavnosti, ki tako predstavljajo vedutno in protihrupno bariero med proizvodnim in stanovanjskim območjem. Slednji (FC CD 1) naj, s svojo ekstravertiranostjo (steklo, odprtost soncu, vedutnim pogledem na in iz bivalnega dela območja) daje značaj skladnosti s parkovno in deloma (ob reki) avtohtono vegetacijo mirnega dela območja. Prostorski, in predvsem arhitekturni akcent pa predstavlja vstopni del na severu, namenjen v pritličjih oz. družbenim (centralnim) dejavnostim širšega zaledja. Vendar je tudi tu, tako kot drugod potrebno upoštevati časovno determinanto etapne realizacije območja, zato so v posebnem poglavju opredeljena tudi možna odstopanja.

(3.2.) Podrobnejši pogoji in usmeritve oblikovanja so sledeči, ločeni za novogradnje in prenovo oz. nadomestitev obstoječih stavb:

(3.2.1.) Pogoji in usmeritve za novogradnje:

- a) stavbe znotraj iste funkcionalne celote morajo biti načeloma oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih, tako glede izbora materialov fasad kot okenskih in vratnih odprtin; delna odstopanja od oblikovalskih izhodišč (specifike vzorčnih objektov) 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 poenoteni, pogojeni z zagotovitvijo tehnično sprejemljivega naklona, ki omogoča odvodnjavanje meteorne vode s streh; barva kritin mora biti enotna (dopušča se možnost travnatih streh v funkcionalnih enotah FC CD 1 in FC IG);
- c) dovoljujejo se poudarki in nadstreški nad vhodnimi vrati, izložbami in lokali, pri čemer morajo biti oblikovani v skladu z zunanjo podobo predvidene stavbe in okolice; poudarki in nadstreški nad vhodnimi vrati lahko segajo preko dovoljenih maksimalnih tlorisnih gabaritov in določenih gradbenih linij, hkrati pa ne smejo poslabšati pogojev za bivanje in delo v sosednjih stavbah;

- d) strehe garažnih kleti v predelih, kjer nad njimi ni stavb (opcijsko to velja za FC DS 1), morajo biti ozelenjene oziroma drugače parkovno urejene.

(3.2.2.) Pogoji in usmeritve za prenovo, nadomestitev ali dozidavo obstoječih stavb v delu območja obstoječe poslovno proizvodne dejavnosti so, do izgradnje s tem odlokom načrtovanih objektov, sledeči:

- a) obstoječe stavbe ali dele obstoječih stavb je dovoljeno rekonstruirati, vzdrževati ali odstraniti;
- b) znotraj osnovnih gradbenih mej obstoječih stavb je dovoljeno obstoječe stavbe dozidati in dograditi nove na mestu prej odstranjenih delov stavb;
- c) dozidave in nadzidave morajo biti oblikovno usklajene z obstoječo stavbo, gradnje na mestu prej odstranjenih stavb pa morajo biti oblikovane v skladu z ostalimi določili tega odloka;
- d) poudarki in nadstreški nad vhodnimi vrati, izložbami in lokali lahko segajo preko osnovnih gradbenih mej, hkrati pa ne smejo poslabšati pogojev za bivanje in delo v sosednjih stavbah.

#### 8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Prostorske rešitve in načrtovani posegi v območju PR 16 Jelovica, 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 prometnih dostopov iz smeri regionalne ceste ter bližino reke Kokre in Suhe. Sicer pa območje s svojo lego omogoča navezavo na številne ključne segmente naselja. Navajamo bistvene:

- a) dobra navezava na državno cestno prometno omrežje in preko tega regijsko središče Kranj in avtocesto;
- b) navezava na primarni fokus naselja Preddvor z upravnimi, oskrbnimi in družbenimi funkcijami (šola, vrtec, kultura);
- c) navezava na bližnje sprehajalne poti ob jezeru Črnava ter s tem povezane športnorekreativne dejavnosti, in nenazadnje,
- d) navezava na vodotoka Kokro in Suho ter s tem povezanim bivanjem in delom v zelenju ob reki s sprehajališči.

### **IV. ZASNOVA PROJEKTIH 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 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.

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

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

#### 10. člen

##### (prometno priključevanje in urejanje območja)

(1) Prometna infrastruktura se deli na prometno infrastrukturo priključevanja območja PR 16 Jelovica na lokalno cesto LC 183052 in opsijsko možnost navezovanja na regionalno cesto RI – 210 Zg. Jezersko – Kranj ter na prometno (infrastrukturo) omrežja znotraj samega območja. Prometno priključevanje cestnega omrežja se primarno izvede z oblikovanjem ustreznega križišča na lokalno cesto LC 183052, ki predstavlja hrbtenico prometnega omrežja naselja Preddvor. Možne so tudi druge rešitve (ustrezno dimenzionirano trikrako križišče), ki pa morajo biti predhodno usklajene s pristojnim nosilcem urejanja prostora. Od tod se promet odvija po primarni zbirni cesti, ki poteka preko območja in se izteka preko dveh prečnih povezovalnih cest v robni prometnici območja. Iz primarne zbirne ceste se odcepijo posamezne prometnice, ki napajajo posamezne funkcionalne sklope oz. celote.

(2) Za napajanje južnega, pretežno poslovno predelovalnega dela območja se določa možnost izvedbe prometne navezave na regionalno cesto preko novega mostu čez reko Kokro na vzhodu.

(3) Poleg primarne prometnice se v območju kot ključna sprehajalna in servisno urgentna komunikacija (vzdrževanje vodotoka in obrežja) načrtuje obrežna povezava severa in juga območja.

(4) Znotraj zelenih ureditev je načrtovano več internih prometnih povezav ter poti. Načrtovane rešitve se izvajajo etapno, pri čemer se v prvih etapah, ko še deluje obstoječa

dejavnost na sedanji lokaciji, dopušča možnost funkcioniranja preko obstoječega prometnega priključka.

(5) Za kvalitetno funkcioniranje prometa je določena notranja prometna mreža, ki se deli na nivojski cestnoprometni sistem, z glavnino površin mirujočega prometa, na podnivojsko parkiranje ob vstopu v območje s severa ter na sistem peš in kolesarske poti preko celotnega območja:

(5.1.) Nivojski cestnoprometni sistem je določen z rekonstruiranim priključkom območja na lokalno cesto LC 183052 preko novonačrtovanega (opcijsko v prvih fazah trikakega) krožnega križišča (funkcionalna celota FC I1) od koder se napajanje območja nadaljuje z novozgrajeno notranjo zbirno cesto (funkcionalna celota FC I2 in njeno nadaljevanje v FC I3), ki poteka od krožnega križišča na severu in nadaljuje po zahodnem robu območja vse do zaključka osrednjega dela območja, kjer skrene pravokotno v smeri vzhoda in se kot prečna povezovalka priključi na vstopno prometnico z vzhoda (FC I4). Na notranjo zbirno cesto se z vzhodne strani navezujejo prometnice priključevanja posameznih sklopov novonačrtovanih stavb. Do izgradnje novonačrtovanega nivojskega cestnoprometnega sistema (FC I1 in FC I2) se območje za potrebe obstoječe dejavnosti napaja preko obstoječega cestnega priključka na lokalno cesto. Do realizacije celotnega sistema prometnic in mirujočega prometa so dovoljena določena odstopanja od konceptualnih rešitev (uporaba obstoječega cestnega priključka in interventnih poti kot dela cestnega sistema, oblikovanje površin mirujočega prometa na nivoju terena, itd.), ki so opredeljena v 30. členu tega odloka.

(5.2.) Podnivojsko parkiranje v kletni etaži se določa na načrtovane programe v funkcionalni celoti FC DS 1 ob vstopu v območje.

(5.3.) Sistem mirujočega prometa izhaja iz kriterijev zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest. Pri novogradnjah in pri spremembah namembnosti stavb ter rekonstrukcijah, s katerimi se spreminja namembnost stavb, je potrebno na parkiriščih in v podzemni garaži na parceli, namenjeni gradnji, ali v njeni neposredni bližini, zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce. Pri izračunu parkirnih mest je potrebno glede na namembnost oziroma dejavnost, upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

večstanovanjske stavbe v območju, razen v FS CD1	2 PM / stanovanje + 1 PM / 10 stanovanj
športna igrišča	1 PM / 250 m <sup>2</sup> površine igrišč
prireditveni prostori	1 PM / 5 sedežev
trgovine	1 PM / 30 m <sup>2</sup> koristne prodajne površine + 1 PM / 2 zaposlena, najmanj pa 2 PM
hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev
gostilne	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2 zaposlena
gostilne s prenočišči	1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev
poslovni prostori s strankami	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine
poslovni prostori brez strank	1 PM / 2 zaposlena
športne površine s prostori za gledalce	1 PM / 250 m <sup>2</sup> površine igrišč + 1 PM / 10

stavbe za fitnes ipd.

sedežev za gledalce  
1 PM / 15 m<sup>2</sup>

Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo. Vrednost manjkajočega deleža parkirnih mest se lahko zagotovi tudi tako, da investitor krije del stroškov za izgradnjo javnih parkirnih mest in garaž na območju, ki se ureja s tem odlokom.

Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je potrebno zagotoviti 5 % PM rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički. V primeru da je PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj 1 PM za vozila oseb z invalidskimi vozički. Pri večstanovanjskih objektih je na vsako deseto stanovanje potrebno zagotoviti 1 PM za vozila oseb z invalidskimi vozički.

Dovoljena je gradnja manjkajočih parkirnih mest na pripadajočih zemljiščih k obstoječim zgrajenim stavbam, ob upoštevanju minimalnega deleža zelenih površin oziroma minimalnega deleža odprtih bivalnih površin, po kriterijih, kot so določeni v veljavnem OPN.

(5.4.) Sistem kolesarskih (ob vzhodnem robu območja) in pešpoti tvori gosto, načeloma obcestno, mrežo preko celotnega zelenega sistema parterja in je namenjen dostopom do posameznih stavb, obvodnih ureditev in ostalih površin območja in širše.

(6) Poleg zgoraj navedenih določil o nivojskem in podnivojskem prometu ter sistemu kolesarskih in pešpoti v območju urejanja z oznako PR 16 Jelovica 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 bodisi nivojsko ali podnivojsko (preko dovozne rampe v FC I6 in FC DS1 na vzhodu za parkirišča v kletni garaži). Okoli posameznih objektov morajo biti zagotovljene ustrezne poti za manipulacijo in urgentna vozila.
- b) Hitrosti vozil morajo biti glede na prioritete prometnic ustrezno omejene. Niveleta novega cestnega omrežja mora biti prilagojena obstoječemu omrežju oz. predpisom in zahtevam nosilcem urejanja prostora.
- c) Vozišče mora biti omejeno z robniki dvignjenimi nad nivo vozišča, eventualna prečkanja infrastrukture pa izvedena s podbijanjem oz. podvrtnjem.
- d) Uvozi morajo biti izvedeni kot križišča 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.
- e) Glede na kvaliteto tal se bo dimenzioniralo nosilne sloje. Pred izdelavo projekta bo potrebno izdelati geološko-geomehanske raziskave, upoštevati ugotovitve hidrološko hidravličnih študij glede potrebnega nasipavanja terena ter drugih potrebnih ureditev glede eliminacije vpliva visokih voda 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 (slednje velja še posebej za obvodne ureditve).

- f) Vse ostale površine v koridorjih, ki niso namenjene prometu, naj bodo urejene, opremljene z ustrezno vegetacijo in zatravljene.
- g) Za varno vodenje prometa mora biti predvidena vsa ustrezna in zakonsko predpisana vertikalna in horizontalna cestno prometna signalizacija.
- h) Manipulacijske površine morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.
- i) Pri izračunu parkirnih mest je potrebno smiselno upoštevati predpisane normative, razen za dejavnosti, za katere je potrebno število parkirnih mest definirano s tem odlokom.
- j) Vse peš površine morajo biti zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov, tehnične lastnosti pločnikov, kot so širina, prečni in vzdolžni nagib, morajo ustrezati veljavnim normativom.
- k) V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno konkretizirati oz. predvideti rezervate za komunalne vode in opremo.
- l) 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.
- m) Za oblikovanje obcestne linijske vegetacije je potrebno izbrati takšne drevesne vrste, katerih koreninski sistem s svojim obsegom ne bo poškodoval komunalnih vodov v cestnih oziroma obcestnih koridorjih.
- n) V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno, skladno določilom 9. člena tega odloka izdelati projektno dokumentacijo za gradnjo oziroma izvedbo načrtovane prometne ureditve.
- o) Za oblikovanje obcestne linijske vegetacije se izbere avtohtone drevesne vrste.

## 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).

(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 v javno meteorno kanalizacijo in po njej v končno dispozicijo.
- b) Meteorne vode s cest, parkirišč, manipulacijskih in drugih utrjenih površin 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 in javno kanalizacijo. Vgrajeni morajo biti lovilci olj, katerih velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje je v skladu s tehničnimi predpisi.
- c) Načeloma se določa, da se zgradijo centralni lovilci olj za posamezna območja, ker bo to omogočilo enostavnejšo in kvalitetnejšo kontrolo, vzdrževanje in čiščenje.
  - d) 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.

## 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 16 Jelovica.
- (2) Novo vodovodno omrežje je praviloma potrebno zgraditi v obstoječem ali predvidenem cestnem svetu (funkcionalne celote od FC I1 do FC I7) tako, da ga je možno vzdrževati ter ga navezati na obstoječi sistem oskrbe z vodo.
- (3) Uporabniki tehnološke vode, v kolikor bi se v območju funkcionalne celote FC IG pojavili, morajo imeti zaprte sisteme.
- (4) Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi oziroma nadgraditi obstoječe hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo oziroma v delih, ki ne zagotavljajo zadostnih količin požarne vode, urediti ustrezna črpališča iz vodotoka – reke Kokre.

## 13. člen

(oskrba z energenti in ogrevanje)

V območju urejanja z oznako PR 16 Jelovica se nahaja objekt energetike, iz katerega se lahko, poleg uporabe lastnih virov večinskega uporabnika območja, izvaja daljinsko ogrevanje stavb v območju. V primeru eliminacije objekta na obstoječi lokaciji, se dejavnost izvaja iz za to novopredvidene lokacije. Stavbe se načeloma priključujejo na obstoječe sekundarno omrežje

daljinskega omrežja. Tudi ogrevanje in priprava tople sanitarne vode za novonačrtovane sklope stavb bo načeloma zagotovljena s priključitvijo na obstoječe rekonstruirano in nadgrajeno sekundarno omrežje oziroma, v skladu z energetskega konceptom občine tudi na alternativne vire. Trasa toplovodnega sistema bo praviloma izvedena v javnih površinah. Za priklop posameznih stavb bodo predvideni odcepi znotraj parcele posameznega objekta. Načrtovano omrežje se vodi v koridorjih prometne infrastrukture s potrebnimi zakonsko predpisanimi odmiki od ostale infrastrukture v koridorjih gospodarske javne infrastrukture. Poteki tras toplovoda, priključki in naprave bodo razvidni iz grafičnega dela. V nadzorovanih oziroma varstvenih pasovih vodov je potrebno upoštevati zakonsko določene omejitve.

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

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

(2) Izven območja se v severno, nad lokalno cesto nahaja obstoječa razdelilna transformatorska postaja TP 0955 Preddvor (100 – 200 kVA), ki se ohranja. Glede na intenzivnost pozidave se določa možnost njene povečave oz. lociranja novih elektroenergetskih naprav (možnost postavitve ene ali več transformatorskih postaj, izvedba 20 kV KB zanke znotraj območja ter navezava na obstoječe omrežje). Moči transformatorjev v posameznih transformatorskih postajah se bodo določile v projektu transformatorskih postaj in priključnih kablovodov, ko bodo na podlagi izdane projektne dokumentacije poznane obremenitve posameznih stavb.

(3) Pri nadaljnjih postopkih se morajo upoštevati predpisani odmiki od obstoječih tras kablovodov oziroma je potrebno predvideti prestavitev kablovodov ali transformatorskih postaj. Posebno pozornost je posvetiti načrtovanim posegom v območju FC IG, kjer je pred realizacijo prostorskih rešitev najverjetneje potrebno izvesti ustrezno transformatorsko postajo.

(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 potrebno položiti tudi cevi zaradi predvidenega daljinskega upravljanja TP-jev. Natančno število potrebnih cevi kabelske kanalizacije, število in tip jaškov bodo 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. V delih območja s poudarjeno drevesno funkcijo (npr. FC Z1, FC Z2, deloma FC VZ1) se v skladu s priporočili naravovarstvene stroke skuša omejiti intenziteto razsvetljave.



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

(7) Razsvetljava mora biti nameščena tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorih (stanovanjski in drugi prostori v stavbah, v katerih se ljudje zadržujejo pogosto in daljši čas) ne presega mejnih vrednosti iz predpisa o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

#### 15. člen (telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)

(1) Znotraj območja, ki se ureja s tem prostorskim aktom že potekajo omrežja telekomunikacij in zvez. Pred začetkom del jih je potrebno označiti, po potrebi prestaviti in ustrezno zaščititi.

(2) Predvidene dejavnosti bodo zahtevale vključitev novih stavb v telekomunikacijsko omrežje, zato bo potrebno izdelati projekt vključitve objektov v telekomunikacijsko omrežje.

(3) Vse kabelske povezave znotraj območja bodo izvedene v ceveh kabelske kanalizacije, zato bodo perspektivne potrebe uporabnikov po dodatnih storitvah ali priključkih (optika, ethernet, intranet...) izvedljive z naknadnimi dodatnimi povezavami v kabelski kanalizaciji.

#### 16. člen (grajeno javno dobro)

(1) Del območja, ki se nahaja v območju urejanja z oznako PR 16 Jelovica, bo predstavljal grajeno javno dobro. Vanj bo vključena večina cestne infrastrukture, zato javno dobro v celoti predstavljajo glavne prometnice na nivoju terena, pogojno pa tudi, odvisno od namena uporabe, deloma uvozna rampa. V odvisnosti od programov v območju, kjer se pod posebnimi pogoji dovoljujejo tudi združevanje posameznih funkcionalnih enot v smislu racionalnejše izrabe prostora, je posamezne segmente prometnic možno izvzeti iz javnega dobra ob pogoju, da takšno izvzetje ne vpliva čezmerno na kvaliteto prometnega funkcioniranega območja.

(2) V javno dobro se po zaključku izvedbe vključi tudi ustrezni del končne cestne infrastrukture, ki se nahaja na vzhodnem robu območja (FC I4).

#### 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 16 Jelovica, se nahajajo registrirane enote kulturne dediščine, zato se smiselno uporabljajo določila smernic pristojnega nosilca urejanja prostora.

(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)

(1) Skladno 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 povzeti tudi v tem aktu. Omilitveni ukrepi se nanašajo na:

(1.1.) ohranjanje narave in varstvo gozdov (varstvo obvodnega pasu Kokre s pritoki s poudarkom na ponovni zasaditvi površin suhega zadrževalnika poplavnih voda, omejitevve

osvetljevanja zaradi varovanja prehranskega habitata netopirjev), in so vključeni v 5., 6., 7. 21., 22. ter 31. členu tega odloka;

(1.2.) varstvo kulturne dediščine (opredelitev ustreznih navezav na kompleks gradu Hrib, ohranjanje vegetacije in omejitev višinskih gabaritov zaradi vedut na cerkveni zvonik v starem jedru Preddvora), kar glede na višinske gabarite obravnavanega, nižje ležečega območja ni sporno;

(1.3.) varstvo voda (opredelitev nadomestnih ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti območij ob Kokri in Suhi), kar se zagotavlja z obvezo povzemanja relevantnih študij (21. in 27. člen tega odloka);

(1.4.) varstvo človekovega zdravja (strukturiranje dejavnosti, tako da ne prihaja do neposrednega stika med proizvodnih delom in območij, kjer je možna umestitev stanovanj, zagotovitev možnosti za selitev objekta Energetike Preddvor), kar je upoštevano že v urbanističnemu konceptu območja (tamponska cona FC CD 1).

(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) V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno zagotoviti vse ukrepe za preprečevanje eventualne poplavne ogroženosti območja.

#### 20. člen (varstvo tal)

(1) Izvajanje posegov v območju z oznako PR 16 Jelovica 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 z oznako PR 16 Jelovica 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)

(1) Varstvu in zaščiti voda ter varstvu bivalnega in delovnega okolja pred nevarnostmi visokih voda je potrebno posvetiti posebno pozornost. Neposredno ob območju PR 16 Jelovica se nahajata dva vodotoka, reka Kokra in Suha, preko območja pa poteka tudi struga mlinščice. Izdelane so bile hidrološko-hidravlične študije, ki so bile v relevantnih delih strokovna podlaga za pripravo usklajenega predloga, ki je povzet tudi v tem prostorskem aktu. Tako so bile izdelane:

(1.1.) »Hidrološko hidravlična študija vodotoka Kokra znotraj Občine Preddvor za potrebe občinskega prostorskega načrta«, ki jo je izdelala družba INŠTITUT ZA VODARSTVO d.o.o., Hajdrihova 28a, 1000 Ljubljana, številka projekta P207/14, iz februarja 2014;

(1.2.) »Hidravlično hidrološka študija in idejne zasnove ureditve poplavnih površin Koke na območju LN na levem in desnem bregu Kokre, Karte poplavne nevarnosti (dopolnitev maj 2010)« izdelal IZVO d.o.o., Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana, št. projekta B12-FR/10, maj 2010 in

(1.3.) »Dopolnitev hidrološko hidravlične študije in IDZ ureditve poplavnih površin Kokre na območju LN na levem in desnem bregu Kokre zaradi spremenjene projektne rešitve zadrževalnika Z1 za potrebe OPN Preddvor«, izdelal IZVO-R d.o.o., Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana, št. projekta F31-FR/13.junij 2013.

V OPPN je podrobneje povzeta različica iz Hidravlično hidrološke študije in idejne zasnove ureditve poplavnih površin Kokre na območju LN na levem in desnem bregu Kokre (INŽENIRING ZA VODE, d.o.o., Ljubljana, 2008 – dopolnitve 2009, 2010 in 2013), ki je bila v končni obliki usklajena z vsemi tanigranimi nosilci urejanja prostora, lokalno skupnostjo in investitorjem (Jelovico hiše d.o.o.) in kot tako podlaga za vnos v OPN, ki ga ta dokument tudi smiselno povzema. Dodatno bodo določeni ukrepi varstva in zaščite voda kot jih bo narekoval 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.
- 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.

(2) Ukrepi varstva pred nevarnostjo visokih voda bodo dodatno definirani skladno zahtevam pristojnega nosilca urejanja prostora ter dopolnjeni z relevantnimi ugotovitvami hidrološko hidravlične študije, vključno s konkretizacijo ukrepov za realizacijo zadrževalnika visokih voda v funkcionalni celoti FC VZ 1.

## 22. člen (varovanje naravnih vrednot)

(1) Na območju, ki ga obravnava ta prostorski načrt se nahajajo tako naravna vrednota kot ekološko pomembno območje z več habitatnimi tipi. Tako so opredeljene naslednje vsebine varstva narave:

a) Naravna vrednota (NV):

- Kokra, ident št. 136, državni pomen, hidrološka in geomorfološka zvrst (Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot, Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15),

b) Ekološko pomembno območje (EPO):

- Kokra – spodnji tok, ID 27500, Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13 in 99/13),

c) Habitatni tip (HT) in vrste:

- c1) gorska obrečna vrbovja (*Physis*),
- c2) obvodni netopir (*Myotis daubentonij*),
- c3) brkati netopir (*Myotis mystacinus*),
- c4) navadni mračnik (*Nyctalus noctula*).

(2) Za posege je treba v nadaljnjih postopkih priprave projektne dokumentacije pridobiti naravovarstvene pogoje, naravovarstveno soglasje oz. dovoljenje za poseg v naravo.

(3) Za v prvem odstavku tega člena opredeljene vsebine varstva narave se določajo naslednji pogoji in usmeritve:

(3.1) Konkretno usmeritve za varstvo naravne vrednote

Na obravnavanem območju se nahaja naravna vrednota državnega pomena Kokra (ID 136), ki je tipična alpska reka z značilnim hudourniškim pretočnim režimom. V nižinskem delu se hudourniški značaj umiri in ustvarja pestrost abiotskih in biotskih dejavnikov, ki omogočajo raznolikost vodnega in obvodnega prostora. Na južnem delu obravnavanega območja OPPN se nahaja poplavni gozd, ki je pomemben kot obvodni zeleni pas Kokre, še večjo vrednost pa ima pas gozda jelše in vrbe tik ob vodotoku.

(a) Na desnem bregu reke Kokre (FeZ3/4a) ter na levem bregu potoka Suha (FCZ4) se skladno prostorski rešitvi ponovno vzpostavi drevesna vegetacija. V geomorfološki naravni vrednoti se vegetacijo odstrani v primeru, da se s tem omogoči dostop, izboljša vidnost ali prepreči vpliv rastlinstva na vrednoto.

(b) Po končani izvedbi suhega zadrževalnika, naj se ponovno vzpostavi pas vegetacije z jelšo in vrbo na brežinah vodotoka, na samem območju zadrževalnika pa naj se vzpostavi poplavni gozd z avtohtonimi vrstami na podlagi zasaditvenega načrta, ki ga pripravi Zavod za gozdove Slovenije.

(3.2) Konkretno usmeritve za varstvo ekološko pomembnega območja, habitatnega tipa in zavarovanih živalskih vrst

Na ekološko pomembnem območju Kokra (ID 27500) se nahajajo pestri obvodni habitatni tipi, manjša prodišča, predalpska vrbovja z nemškim strojcem (*Myricaria germanica*). Na terasah so se ohranili ilirski bukovi ali hrastovo-belogabrovi gozdovi. Območje predstavlja

pomemben življenjski prostor rib in ptičev. Varstvo ekološko pomembnega območja, habitatnega tipa in zavarovanih živalskih vrst bo zagotovljeno s konkretnimi usmeritvami za naravne vrednote, v nadaljevanju se določajo še dodatne usmeritve.

a) V delih območja s poudarjeno drevesno funkcijo (FCZ1, FCZ2 in v celoti FCZ3) se zaradi varovanja prehranskega habitata netopirjev, osvetljevanja ne izvede.

b) Za osvetljevanje območij objektov naj se uporabijo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oz. rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra. To so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico. V primeru LED svetil naj se uporabijo svetila s temperaturo sevanja 2000K ali manj. Fasad naj se ne osvetljuje.

c) Pri gradnji objektov ter najmanj 5 let po končanju gradbenih del, še posebej pa pri ureditvi suhega zadrževalnika, je treba preverjati morebitno prisotnost invazivnih vrst in le-te odstraniti (na območju se že pojavlja žlezava nedotika), ostanke pa posušiti in sežgati na utrjenih površinah.

d) Ohranja in krepi pa se zeleni obrečni pas avtohtone vegetacije v funkcionalnih celotah z oznakami od FC Z1 do FC Z4, določa se naravna samonikla zasaditev površin suhega zadrževalnika poplavnih voda in omejitve osvetljevanja v funkcionalnih celotah od FC Z1 do FC Z4 ter FC VZ1.

### 23. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Obravnavano območje bo po končni izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom; razen v funkcionalni celoti FC IG, ki bo IV. Stopnje, a so dejavnosti območja strukturirane tako, da ne prihaja do neposrednega stika med proizvodnim delom (FC IG) ter stanovanjskimi območji (FC S).

(2) Območje je zaradi svoje prometne ureditve obkrožene z obsežnimi parternimi zelenimi ureditvami v prostor umeščeno tako, da ne povzroča čezmernih obremenitev delovnega in bivalnega okolja. V vseh robnih delih je ob območju urejanja načrtovan pas visokorasle drevesne bariere, ki vizualno in protihrupno varuje načrtovane gradnje v območju, hkrati pa so v tem delu opredeljeni tudi programi in stavbe, ki s svojo pojavnostjo ustvarjajo tamponsko cono varstva pred hrupom (FC CD 1).

(3) Zajemi in izpusti prezračevalnih sistemov naj bodo orientirani stran od stanovanjskih objektov.

(4) 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.

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

(6) 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 presegala mejnih vrednosti za vir hrupa pri bližjih naseljih.

#### 24. člen (varstvo zraka)

(1) Vsi protihrupni ukrepi zelenih barier ob reki Kokri in Savi, robnih in notranjih prometnicah imajo sočasno tudi funkcijo (skupaj z obsežnimi zelenimi ureditvami med objekti ter parki) varovanja pred prašnimi usedlinami in delno imisijami plinov. Dodatni zaščitni ukrepi zato niso potrebni.

(2) Povzročitelj obremenitve mora zagotoviti izpuščanje dimnih plinov v okolje samo skozi odvodnik kurilne naprave. Pri načrtovanju novih in pri rekonstrukciji srednjih in velikih kurilnih naprav mora investitor oziroma povzročitelj obremenitve pri izračunu potrebne višine dimnika upoštevati možne vplive na okolje in zdravje ljudi v neposredni bližini kurilne naprave. Potrebne zaščitne ukrepe za obratovanje v območju funkcionalne celote FC IG mora opredeliti, skladno tedaj znanim programom, izdelovalec projektne dokumentacije v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja.

(3) Med gradnjo in obratovanjem (FC IG) je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- a) zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami glede na dejavnosti v območju funkcionalne celote FC IG in pri gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih;
- b) preprečevanje prašenja v času obratovanja naprav in izvajanja posegov v območju , npr. 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 večstanovanjskih stavbah se zbirna mesta komunalnih odpadkov določajo v kletnih etažah, pri obstoječih in novonačrtovanih individualnih stavbah se zbirna mesta za komunalne odpadke predvidijo 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) Za ločeno zbiranje odpadkov se bo v skladu z občinskimi predpisi v posameznih območjih na primerno dostopnih mestih lociralo ekološke otoke.

(3) Zbiranje posebnih in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga določajo veljavni predpisi.

(4) Gradbene odpadke se odvažna na deponijo urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov oziroma se jih ustrezno predela. Deponiranje gradbenih odpadkov naj se zagotavlja povezano s sanacijo gramoznic in drugih kopov mineralnih surovin oziroma se jih vkoplje v zemeljski zasip. 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 potrebna 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 zgojitve;
- 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 zavarovanje gradbišča tako, da sta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- b) za čas gradnje in v času obratovanja naprav v območju FC IG na vseh območjih omejiti 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;
- c) pred realizacijo načrtovanih gradenj izvesti vse ukrepe, ki so potrebni za zagotovitev eliminacije vpliva visokih voda v vseh delih območja, ki so namenjeni bivanju in delu;



- d) za zavarovanje podtalnice med gradnjo mora investitor zagotoviti ukrepe iz smernic in mnenj;
- e) zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov;
- f) sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje 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 16 Jelovica 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). V novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo. 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, ter nenazadnje;
- f) zagotoviti vse potrebne ukrepe za varstvo pred visokimi vodami Kokre in Suhe.

## **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 ukrepov za zagotovitev odprave vplivov visokih voda na območje 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 ukrepe varovanja pred vplivi visokih voda, pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah ter določiti funkcionalne enote. Določa se, da je pred izgradnjo krožnega križišča na vstopu v območje in neposredno pripadajočega notranjega prometnega sistema dovoljena obstoječa dejavnost v objektih s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter posegi na obstoječi stavbni strukturi. 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.

(2) Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah izgradnje poslovnega 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 precejšnje 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.

(4) Določeni tlorisni gabariti stavb iz 7. člena tega odloka so lahko tudi večji, vendar ne smejo presegati gradbenih meja kot so opredeljene v grafičnem delu. Prav tako morajo biti zagotovljeni požarni odmiki med stavbami in upoštevane vse določene gradbene linije ter pod pogojem, da se na funkcionalni enoti, za načrtovano dejavnost zagotovi zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.

(5) Funkcionalne enote znotraj funkcionalnih celot z oznakami FC CD1 in FC IG je dovoljeno tudi združevati. V primerih združenih parcel smejo maksimalni tlorisni gabariti stavb segati do gradbenih meja, pri čemer morajo biti razdalje med stavbami takšne, da zagotavljajo 45° kot osončenja za delo občutljivih prostorov. Prav tako morajo biti zagotovljeni požarni

odmiki ter pogoj, da se na funkcionalni enoti ali njeni bližini, za načrtovano dejavnost zagotovi zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.

(6) Dovoljena so odstopanja do + 2,50 m nad določenim vertikalnim gabaritom iz 7. člena tega odloka ter preko gradbenih linij za tehnične dele stavb, v funkcionalni celoti FC IG pa, skladno ostalim določbam v odloku, lahko tudi višje.

(7) Dovoljena so odstopanja pri izvedbi prometnih navezav skladno določilom 29. člena tega odloka ter odstopanja pri zagotavljanju lokacij potrebnih parkirnih površin (parterne ureditve) pri čemer je zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest pogoj za izdajo gradbenih dovoljenj.

(8) 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 sedmega odstavka tega člena.

(9) 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 sedežu Občine Preddvor, Dvorski trg 10, Preddvor.

33. člen  
(veljavnost odloka)

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

Št. 3505-0003/15-odl247/18

Datum: .....

ŽUPAN  
Občine Preddvor  
Miran Zadnikar l.r.