



OBČINA PREDDVOR ŽUPAN

ŠTEVILKA: 3505-0001/14-042/11
DATUM: 15. junij 2018

Občinski svet Občine Preddvor
Dvorski trg 10

4205 Preddvor

**Zadeva: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE EUP Z OZNAKO PR 01 – JEDRO
PREDDVORA - prva obravnava**

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon 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),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 08/14)
- 16. člen Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 08/09, 01/11)
- 78. člen Poslovnika Občinskega Sveta Občine Preddvor (UGOP št. 3/11)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 01 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 03/2015)

PREDLAGATELJ: Župan, Miran ZADNIKAR

PRIPRAVLJAVEC: Borut Ulčar, RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale (urbanist)

OBRAZLOŽITEV:

I. UTEMELJITEV OBRAVNAVE

Občina Preddvor je v septembru 2014 sprejela nov Občinski prostorski načrt – OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) s katerim je opredelila, da se za osrednji del starega jedra Preddvora za območje EUP z oznako PR 01, predvidi celovita prenova, predpisana z izdelavo OPPN.

Z namenom celovite prenove Jedra Preddvora je Občina začela postopek izdelave podrobnega prostorskega načrta. Le ta bo omogočal gradnjo in prenavo objektov ter infrastrukturno opremljenost območja skladno potrebam občinskega središča in posameznih investitorjev.

Ker statut in poslovnik Občine Preddvor določata, da se odloki sprejemajo v dveh obravnavah je dopolnjen osnutek OPPN PR 01 jedro Preddvora predložen Občinskemu svetu v prvo branje.

II. DOSEDANJI POSTOPKI

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 01 – JEDRO PREDDVOR (UGOP, št. 03/2015). Za območje je bil izdelan geodetski načrt, ki bo podlaga za izdelavo OPPN.

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

Smernice k prostorskemu aktu so podali naslednji nosilci urejanja prostora:

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcije RS za vode (nosilec urejanja prostora je hkrati podal mnenje, da celovite presoje vplivov na okolje z vidika varstva narave ni treba izvesti);

Ministrstvo za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje;

Zavod za varstvo narave, OE Kranj (nosilec urejanja prostora je hkrati podal mnenje, da celovite presoje vplivov na okolje z vidika varstva narave ni treba izvesti);

Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino (vezano na pripravo KNP in ne potrebnost izdelave celovite presoje vplivov na okolje),

Komunala Kranj (vodovod);

Komunala Kranj (odvajanje in čiščenje odpadnih voda);

Vodovodne Zadruga Preddvor z.b.o.;

Elektro Gorenjska d.d.;

Energetike Preddvor;

Telekoma Slovenije, d.d..

V postopku priprave so se z Ministrstvom za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino izvedla usklajevanja na podlagi izdelanega Konservatorskega načrta za prenavo Jedra Preddvora (v nadaljevanju KNP). V sklopu izdelave konservatorskega načrta ter občinska podrobnega načrta jedra Preddvora je načrtovalec, skupaj z lokalno skupnostjo organiziral tudi delavnico, ki je potekala dne 20.09.2017 v prostorih Občine Preddvor, ter nanjo povabil vse lastnike in uporabnike tangiranega prostora. Na domove so bile razposlane tudi ankete z željo, da vsi zainteresirani podajo svoje videnje razvoja in lastno vlogo in namene v zvezi s tem. Na delavnici je bilo izpostavljenih vrsto konkretnih vprašanj in nanje podanih tudi vrsto odgovorov oz. nakazanih smeri za nadaljnje delo. Prav tako si bili predlogi prebivalcev pridobljenih z anketo upoštevani v nadaljnjih fazah KNP-ja. Z načrtom prenove se upoštevajo izhodišča opredeljena s Konservatorskim načrtom za prenavo jedra Preddvora.

V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35020-75/2017-3 z dne 03. 05. 2017, v postopku priprave OPPN Jedro Preddvora ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Za potrebe načrtovanja prostorske ureditve so bile izdelane strokovne rešitve posameznih prostorskih ureditev in posegov v prostor. Rešitve prostorskega akta temeljijo na naslednjih strokovnih podlagah:

- Konservatorski načrt za prenavo Jedra Preddvora, izdelovalec RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, december 2018

- Krajinsko arhitekturna delavnica Preddvor, izdelovalec Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, junij 2009

- Analitični del konservatorskega načrta za prenavo graščine Preddvor, izdelovalka Tina Pušnik univ.dipl.um.zgod., oktober 2013

V skladu s pridobljenimi smernicami in izdelanimi strokovnimi podlagami je bil pripravljen dopolnjen osnutek, ki ga posredujemo v prvo obravnavo na Občinski svet.

III. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE

Območje obravnave

Obravnavano območje jedra Preddvora leži, kot že ime pove, v središču naselja in glede na funkcije predstavlja tudi primarni fokus naselja. S treh strani je obkroženo pretežno s stanovanjsko gradnjo, z juga s kmetijskimi zemljišči. Načrtovana prostorska rešitev se navezuje, preko obstoječe in načrtovane prometne infrastrukture, tako na vzhodni kompleks naselja na katerega je vezana tako preko primarne tranzitne prometnice (in dalje na regionalno cesto Kranj – Jezersko) kot tudi preko dostopnih prometnic do obvodnih površin naselja Črnjava, do grajsko-hotelskega kompleksa Hrib, na severu do območja šole, vrtca in športnega centra z bodočimi igrišči kot tudi na zahodu do zaključka naselja ter nadaljevanja do naselja Zg. Bela in dalje do Kranja oz. Tržiča. Glede na prometno lego se je tu že v preteklosti izoblikovalo jedro naselja s ključnimi funkcijami: cerkvijo sv. Petra, župniščem, gradom (Dvorom), upravnimi funkcijami lokalne skupnosti, kulturnim domom ter centralnimi dejavnostmi trgovine. Meja območja sovпада z mejo enote urejanja prostora z oznako PR 01, določeno v OPN in obsega zemljišča s parcelnimi števkami: 334/1, 334/2, 334/3, 334/5, 334/6, 334/7, 334/8, 334/8, 334/9, 334/11, 334/12, 334/13, 334/14, 334/15, 334/16, 334/17, 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/23, 334/24, 334/25, 334/26, 334/27, 334/28, 334/29, 334/30, 334/31, 334/32, 334/33, 334/34, 334/35, 334/36, 334/37, 334/38, 334/39, 334/40, 334/41, 334/42, 334/43, 334/44, 334/45, 334/46, 334/47, 334/48, 334/49, 334/50, 335/1 –del, 337, 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 338/5, 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 338/15, 338/16, 338/17, 338/18, 338/19, 338/20, 338/21, 338/22, 339, 340/1, 340/2, 341/1, 341/2, 343, 345/1, 345/2, 346/2, 346/3, 347, 348/1, 348/2, 349/2, 349/4, 349/5, 349/6, 349/7, 349/8, 357/1, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2, 359/5, 359/16, 359/17, 359/18, 360/1, 360/2, 364/1, 364/2, 365/4, 365/5, 365/6, 365/7, 365/8, 365/9, 388/5, 388/15, 389/13 –del, 389/15, 391/12 –del, 392/70 –del, 392/80, 1209/2, 1209/3, 1621/1, 1621/2 –del, 1621/10, 1621/11 –del, 1621/12 –del, 1621/13, 1621/14, 1621/25, 1621/26, 1621/27, 1623 –del, 1624/2, 1624/4, 1624/6, 1624/7, 1625, 1626, 1631 –del, 1645/2 –del, 1645/22, 1649/1 –del, 1653/1 – del, 1653/2 in 1682/1 –del v katastrski občini (2083) Breg ob Kokri. Okvirna površina območja znaša 5,3 ha.

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 vodotoka Suha dovoljujejo posegi tudi na robna območja izven zgoraj naštetih zemljiških parcel.

Namembnost območja

Z OPPN je načrtovana celovita prenova starega jedra; prenove stavb in odprtih prostorov ter eventualno potrebnih in možnih interpolacij novogradenj. Pri tem je upoštevano ne samo dejansko stanje znotraj območja marveč tudi robne danosti, torej obstoječi in načrtovani program in naravne danosti, ki so v neposredni bližini.

Načrtovane ureditve

Namen načrta prenove jedra naselja Preddvor, kar v vsebinskem smislu predstavlja ta OPPN je določitev meril in pogojev, ki omogočajo postopno a usklajeno celovito prenavo jedra naselja, s katero se, ne samo v ožjem območju kulturnega spomenika, ampak tudi na večini vplivnega območja, izboljšujejo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere. Prenova jedra naselja naj bi zagotovila možnosti za oživitev urbanega območja, ohranitev grajenih struktur z njihovo funkcijsko prenavo in to tako, da se zagotovi naslednje vsebinske cilje:

Ohranitev in okrepitev funkcijske vloge jedra naselja v smislu poudarjanja družbenih funkcij primarnega fokusa vodilnega naselja v občini;

Ohranjanje in ponovna oživitev identitetnih vzorcev jedra naselja s primernimi prostorskimi, arhitekturnimi in krajinskimi rešitvami, pri čemer opredeliti tiste ureditve, ki so potrebne prenove motečih delov ali njihove odstranitve, opredeliti dopustne nove ali dopolnilne gradnje in ureditve, opredeliti potrebne prenove in ureditve odprtih (javnih) površin (trgi, dvorišča);

Na primeren način zagotoviti možnosti prenove ključnih, za naselje bistvenih funkcijskih fokusov, kot so graščina Dvor, kulturni dom, župnišče z dopolnilnimi programi, ipd.

Omogočanje ustreznih površin za mirujoči promet v naselju, tako za prebivalce kot zaposlene in obiskovalce;

Umirjanje dinamičnega motornega prometa skozi naselje, zagotavljanje možnosti za pešpoti;

Urejanje zelenih površin parka ob vodotoku in robnih predelih jedra naselja;

Skozi navedene ukrepe omogočiti popularizacijo kulturne dediščine v smislu večjih možnosti prezentacije in ob tem, ter nenazadnje;

Skozi kontinuiran, etapno in vsebinsko usklajen proces revitalizacije jedra tako obiskovalcem, kot prebivalcem posredovati temeljne vrednote bogastva kulturne dediščine.

V generalnem, konceptualnem smislu se območje obdelave deli po sledečih programskih sklopih:

Osrednji prostorski fokus, ki obkroža trg v središču območja in obsega družbene programe sedeža Občine Preddvor, župnišča s spremljajočimi učnimi programi na zahodnem delu (funkcionalna celota z oznako FC SD6) in programske sklope v bodoče prenovljenega grajskega kompleksa s poslovno stanovanjskim delom in cerkvijo na zahodnem delu (funkcionalna celota z oznako FC SD2). Nanj se s severa navezuje: stanovanjsko storitveno gostinski kompleks stavb funkcionalne celote z oznako FC SD3 ter z vzhoda; večstanovanjska stavba funkcionalne celote z oznako FC S1.

Jugozahodno od osrednjega prostorskega fokusa se nahaja dokaj na novo formirano območje trgovsko – stanovanjskih dejavnosti z osrednjo večfunkcijsko stavbo Mercatorja, večjim parkirnim prostorom na severu in na zahodni strani območjem stanovanjskih stavb (obstoječih in novo načrtovanih) z oznako funkcionalne celote FC SD1.

Severno od območij FC SD3 in FC SD6 se, ločeno z glavno prometnico, nahaja: območje kulturnega doma z oznako funkcionalne enote FC SD7; območje gostinsko stanovanjske dejavnosti z oznako FC SD5; območje prepleta stanovanjskih in deloma gostinskih dejavnosti z oznako območja FC SD4, in v skrajno severovzhodnem delu poslovno-turistično območje z oznako funkcionalne celote FC D1.

Poleg programsko in stavbno intenzivnejših območij se znotraj meja, ki se urejajo s tem prostorskim aktom nahaja še dvoje programskih sklopov parternih ureditev in sicer:

območje cestne infrastrukture z oznakami funkcionalnih celot od FC I1 do FC I5, ki se prepleta preko celotnega območja, in;

območje zelenih parkovnih in deloma tudi parkirnih površin v zelenju z oznako funkcionalne celote FC Z na skrajnem vzhodnem delu, ki predstavljajo pomembno parkovno ureditev ob grajskem kompleksu z možnostjo delne uporabe (Fe Z2) za potrebe mirujočega prometa.

Preko funkcionalnih celot FC SD2 in 6 ter FC I1 poteka vodotok Suha. Območje urejanja vodotoka Suha povzema ugotovitve iz Hidrološko hidravlične analize s kartami poplavne in erozijske nevarnosti ter predlogom ukrepov za območje naselja Preddvor (EHO Projekt d.o.o., Ljubljana, št. projekta. H-42/15, november 2015). Študija predvideva lokalno značilne ukrepe za vzpostavitev normalnega pretoka hudourniškega potoka Suha preko jedra Preddvora. V jedru Preddvora se tako predvideva rekonstrukcija obstoječega prepusta, saj gre na omenjenem območju za večkratno prečkanje poti in cest (glavna cesta, dostop župnišče, dostop stanovanjska hiša, dostop parkirišče) znotraj utesnjenih koridorjev.

Prometno priključevanje

Obravnavano območje obravnava in deli prometni sistem obravnavanega območja na površine za:

a.) dinamični motorni promet;

b.) mirujoči motorni promet;

c.) površine za pešce (in kolesarje), in

d.) preplet dinamičnega motornega prometa, površin za pešce in kolesarje.

a.) Na prometnici med regionalno cesto R1 210 Zg. Jezersko – Preddvor – Kranj in Zg. Belo se predvideva ustrezno dimenzionirane razširitve, izboljšave priključkov lokalnih krajevnih cest, javnih poti in površin za mirujoči promet, v osrednjem delu pa tudi ustrezna prometna ureditev, ki bi omogočala preplet dinamičnega motornega prometa, površin za pešce in kolesarje. Krajevno cesto trgovina – Murnik se načrtuje kot enosmerno prometnico s poudarkom na dostopnosti do območij mirujočega prometa.

b.) Predlaga se, da se površine za mirujoči motorni promet s tem aktom redefinirajo. V osrednjem delu pred poslopjem Občine, pred cerkvijo sv. Petra, v notranjih dvoriščih (atrijih) gradu in pred kulturnim domom se ukinjajo in nadomeste z obsežnejšimi površinami na vzhodnem delu območja pred parkom, ob severni in severovzhodni strani širšega stavbnega kompleksa gradu ter severozahodno od občinske stavbe.

c.) Površine za pešce in kolesarje se načrtujejo ob glavni prometnici. Še posebej pešcem je namenjeno več pozornosti, zato so hodniki za pešce načrtovani ob glavni prometnici kot tudi na območju osrednjega trga ter predvidene pešpoti proti in skozi parkovne površine. S tem aktom se predvideva, poudarjeno pešcem, tudi možnost uporabe širšega prometnega koridorja v samem ožjem jedru in to v delu med priključkom javne poti 826 841 na osrednjo prometnico LC 183 053 na vzhodu in avtobusnim postajališčem na zahodu. To območje predstavlja

d.) območje prepleta dinamičnega motornega prometa, površin za pešce in kolesarje. Poudarjena funkcija peš hoje bo poudarjena tudi z ustreznim redefiniranjem tlakovanja, ter seveda vertikalno in talno prometno signalizacijo. Funkciji bo sledila tudi ustrezna urbana oprema ter parkovne ureditve robnih delov pred župniščem, občino, gradom in cerkvijo.

Infrastrukturno omrežje

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

Odpadne in padavinske vode se odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda, pri tem pa upoštevajo izsledke hidrološko hidravlične študije in geotehnična navodila. V območju urejanja se bodo komunalne (odpadne) vode odvajale v obstoječo javno kanalizacijo. Meteorne vode iz streh objektov se morajo speljati preko peskolovcev v podtalnico. 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.

Novi objekti se bodo oskrbovale iz obstoječega vodovodnega omrežja.

Ogrevanje obstoječih, prenovljenih, načrtovanih stavb v območju se, glede na že uveljavljen sistem daljinskega ogrevanja ohranja.

Obravnavano območje se napaja preko 20 kV distribucijskega omrežja iz transformatorskih postaj TP 112 Preddvor, TP 256 Preddvor Mercator in TP 416 Zdravstveni dom Preddvor. Iz navedenih TP je razvejano NN omrežje do posameznih porabnikov na obravnavanem območju.

Stavbe je možno priključiti na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

Območje grajenega javnega dobra

Grajano javno dobro na območju predstavlja cestna infrastruktura, zato javno dobro v celoti predstavljajo glavne prometnice in osrednji trg.

Varovanja in omejitve

Na območju OPPN se ne nahajajo registrirane enote kulturne dediščine in kulturnih spomenikov. Varstvene režime v območju, je pri pripravi projektne dokumentacije potrebno upoštevati.

Glede na značilnosti vodotoka Suha, pa je potrebno izvesti nekaj omilitvenih ukrepov, ki bodo v nadaljnjih postopkih, skladno zaključkom Hidrološko hidravlične analize s kartami poplavne en erozijske nevarnosti ter predlogom ukrepov za območje naselja Preddvor (EHO Projekt d.o.o., Ljubljana, št. projekta H-42/15, november 2015) morali biti povzeti v projektih za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Upoštevati je potrebno vodna in priobalna zemljišča v širini 5,0 m za vodotok Suha. Upoštevati je odmik objektov od meje vodnega zemljišča vodotokov.

Enota urejanja prostora z oznako PR 01 Jedro Preddvora se v svojem osrednjem delu nahaja v območju hidrološke in geomorfološke naravne vrednote (ident. št. 136 V Kokra – pritok Suha). Vodotok Suha v segmentu poteka skozi območje teče v deloma odkritem, večinoma pa nadkritem betonskem profilu. Ohranja in krepí pa se zeleni obvodni pas avtohtone vegetacije na obeh bregovih vodotoka južno ob območju urejanja.

Etapnost izvedbe:

Realizacija kompleksnih posegov, kot so načrtovani s tem prostorskim aktom in je predmet tokratne obravnave, bo izvajana v več etapah, ki so, razen prometne in ostale komunalne javne infrastrukture, medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka funkcionalna enota 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. Posebno določilo v zvezi z etapnostjo velja za dele funkcionalnih celot FC SD2, FC I1 in FC SD6 (vodotok), kjer so posegi možni le v skladu z izsledki izdelane Hidrološko hidravlične študije s kartami poplavne in erozijske nevarnosti ter predlogom ukrepov za območje Občine Preddvor.

IV. FINANČNE POSLEDICE

Stroški izdelave OPPN za območje EUP z oznako PR 01 – Jedro Preddvora zagotovi naročnik – Občina Preddvor.

OPPN PR 01 – Jedro Preddvora bo urbanistična podlaga za izvedbo posameznih prostorskih ureditev in posegov v prostor. V skladu z razvojem programov občine bodo določene ureditve, katerih investitor bo občina Preddvor in se bodo financirale iz občinskega proračuna.

Po sprejemu in uveljavitvi prostorskega akta bo v postopkih projektiranja posameznih posegov v prostor in pridobivanja gradbenih dovoljenj obračuna komunalni prispevek za že zgrajeno gospodarsko infrastrukturo, skladno programu opremljanja stavbnih zemljišč. Komunalni prispevek bo namenski prihodek v občinski proračun.

V. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu Občine Preddvor predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 01 – prva obravnava.

Pripravila:
Eva Ulčar, RRD d.o.o.

Miran ZADNIKAR
župan

PRILOGE:

- Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 01
- Grafični del:
 - Zazidalna situacija
 - Prometno urejanje
 - Načrt parcelacije