



**OBČINA PREDDVOR**  
**ŽUPAN**

ŠTEVILKA: 3505-0003/15-118/11  
DATUM: 11. september 2019

**Občinski svet Občine Preddvor**  
Dvorski trg 10

**4205 Preddvor**

**Zadeva: ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE  
PR 16 – Jelovica - druga obravnava**

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)
- 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 Ski.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 16 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 04/2015)

**PREDLAGATELJ:** Župan, Rok ROBLEK

**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), v katerem je opredelila predvidene dejavnosti na območju z oznako PR 16 Jelovica. Za območje EUP PR 16 je predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), usmeritve za izdelavo le-tega pa so opredeljene v 96. členu Odloka o OPN Občine Preddvor.

Z namenom razvoja dejavnosti na območju je lastnik zemljišča podal pobudo za pripravo prostorskega akta, ki bo omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in potrebne prometne, komunalne, energetske infrastrukture ter druge infrastrukture.

Ker statut in poslovnik Občine Preddvor določata, da se odloki sprejemajo v dveh obravnavah je predlog OPPN PR 16 Jelovica predložen Občinskemu svetu v drugo branje. V prvem branju je bil osnutek odloka o OPPN že sprejet.

## II. DOSEDANJI POSTOPKI

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi sklepa o začetku priprave OPPN. Za območje je bil izdelan geodetski načrt, ki je podlaga za izdelavo OPPN.

Na osnovi sklepa o začetku priprave, prikaza stanja prostora, občinskega prostorskega načrta (s strokovnimi podlagami) in izraženih investicijskih namer je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je bil 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;

Ministrstvo za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje;

Ministrstvo za kulturo (nosilec urejanja prostora je hkrati podal mnenje, da izvedba celovite presoje vplivov na kulturno dediščino ni potrebna);

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);

Komunala Kranj (vodovod);

Komunale Kranj (odvajanje in čiščenje odpadnih voda);

Elektro Gorenjska d.d.;

Telekom Slovenije, d.d.;

Vodovodna zadruga Preddvor z.b.o.;

Občine Preddvor.

Smernic (v zakonsko predpisanem roku) ni podala Energetika Preddvor d.o.o.. V zvezi s smernicami Direkcije RS za vode izpostavljamo, da je problematika zagotavljanja poplavne varnosti na lokaciji in dolvodno od nje obširno obravnavana že v okviru priprave OPN. Načrtovane rešitve so bile obravnavane v več različicah in podrazličicah. 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 tangiranimi nosilci urejanja prostora, lokalno skupnostjo in investitorjem (Jelovico hiše d.o.o.) in kot taka podlaga za vnos v OPN, smiselno pa povzete ugotovitve Hidrološko hidravlična analiza s kartami poplavne in erozijske nevarnosti ter predlogom protipoplavnih ukrepov za območje naselja Preddvor (EHO PROJEKT, Linhartova 9, 1109 Ljubljana, št. projekta H-42/15, november 2015) in Geološko geotehnično in hidrogeološko poročilo o možnostih in pogojih gradnje objektov v OPPN na območju EUP z oznako PR 16 Jelovica v občini Preddvor (GEOENG&CO, Geotehnično projektiranje, raziskave, svetovanje, inženiring in druge storitve d.o.o., Pot na Fužine 45, 1000 Ljubljana, št. projekta 25/18 IDZ, oktober 2018).

Glede na opredelitve nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje je bilo ocenjeno, da celovite presoje vplivov na okolje ne bi bilo treba izvesti saj je bilo območje EUP presojsano že v OPN, nanj pa je bila pridobljena odločba, da so vplivi izvedbe OPN sprejemljivi. Ministrstvo za okolje je v svoji oceni potrebnosti izdelave okoljskega poročila ocenilo enako in v Odločbi št. 35409-224/2018/19 z dne 23.7.2018 odločilo, da postopka celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

V skladu s pridobljenimi smernicami in izdelano strokovno podlago je bil pripravljen dopolnjen osnutek, ki je bil posredovan v prvo obravnavo občinskemu svetu, ta pa ga je dne 27. junij 2018 tudi sprejel. Skladno

javnemu naznanilu o javni razgrnitvi in javni obravnavi je bil v času od 27. junija 2018 do 27. julija 2018 javno razgrnjen, dne 04. julija 2018 je bila izvedena tudi javna obravnava. Po zaključku razgrnitve so bila zavzeta stališča do pripomb, na tej podlagi pa dopolnjen prostorski akt in preoblikovan v predlog. V mesecu septembru in prvih dneh oktobra lanskega leta je bilo v zakonitem roku pridobljeno večino mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora. **Odlok je bil skladno Pogodbi o medsebojnih obveznostih, skupaj s predstavniki Občine Preddvor v juliju 2019 oblikovan v usklajen predlog.**

### III. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE

#### III/1. Območje obravnave in rešitve prostorskega akta

Načrtovana prostorska ureditev 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 183052), 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. Za priključevanje območja na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo se dovoljujejo tudi posegi izven zgoraj naštetih zemljiških parcel.

OPPN Jelovica obravnava širši kompleks Jelovice v Preddvoru. Kompleks leži na območju naselja Hrib, ki je del širšega urbaniziranega območja občinskega središča Preddvora. Obsega obstoječi obrat lesne proizvodnje, površine za njegovo širitev ter del površin v neposrednem vplivnem območju. Umeščen je med sotočjema Kokre z Bistrico in Suho. V Odloku o OPN je območje opredeljeno z enoto urejanja prostora z oznako PR 16. Glede na načrtovane programe je razdeljeno na 15 manjših območij znotraj enote urejanja prostora (PR 16/1 do PR 16/15).

Osnutek OPPN je bil pripravljen na podlagi OPN Preddvor s strokovnimi podlagami, prikaza stanja prostora ter izraženih investicijskih namer družbe Jelovica hiše d.o.o., ene največjih lastnic in uporabnic območja. Ob upoštevanju pridobljenih smernic je osnutek OPPN dopolnjen, skladno javnemu naznanilu tudi razgrnjen, po zavzetju stališč do pripomb in predlogov javne razgrnitve in javne obravnave tudi preoblikovan v predlog, ta pa ustrezno dopolnjen glede na dodatna usklajevanja.

Za podjetje Jelovica hiše d.o.o. je izvedba ureditev, načrtovanih z OPPN, ključna za nadaljnji razvoj. Do sprejema OPN Preddvor se je pretežni del območja urejal z več kot 30 let starim zazidalnim načrtom, ki ni več ustrezal potrebam sodobne proizvodnje in dolgoročnim razvojnim načrtom. Lokacija obstoječega proizvodnega obrata je manj ustrezna tudi z vidika razvoja naselja, saj omejuje nabor možnih programov na zemljiščih v neposredni bližini, zato je prestrukturiranje območja tudi eden izmed ključnih razvojnih ciljev lokalne skupnosti.

Z OPPN Jelovica se tako opredeljuje podrobne usmeritve za prenovo degradiranega industrijskega območja Jelovice, s katero se oblikuje sekundarni programski fokus naselja ter uredi zakrožen gospodarski kompleks na južnem robu naselja. Sočasno s postopno opustitvijo industrijske rabe se severni del območja namenja mestotvornim centralnim dejavnostim, pri čemer dejavnosti od mešanih poslovnih, trgovskih, družbenih, gostinskih, stanovanjskih in drugih kompatibilnih programov postopno prehajajo v pretežno stanovanjske (s poudarkom na predstavitvi ponudbe podjetja Jelovica) na južnem delu pa ponovno v pretežno poslovne programe (v navezavi na gospodarski kompleks Jelovice). Povsem na jugu se načrtuje ureditev zadrževalnika visokih voda reke Kokre z močnim poudarkom na krepitvi zelenega obvodnega prostora, ki se z vključitvijo zelenih vložkov ponekod pojavlja tudi v notranjost prepleta drugih dejavnosti.

Območje OPPN se v grobem deli:

širše programsko poudarjeni severni vstopni del v območje označen kot FC DS, namenjen mestotvornim vsebinam; razdeljen je na troje funkcionalnih celot, znotraj katerih se določa možnost umestitve petih objektov nekoliko večjih tlorisnih dimenzij, ohranitev ter prenova obstoječega objekta ter nadomestna gradnja na mestu objekta dejavnosti energetske oskrbe, ki se lahko seli na območje proizvodnih programov na jugu območja OPPN;

osrednji, programsko dokaj poenoteni del, predstavlja umestitev stavbnih programov v zelenju in je namenjen bivalnim enotam hiš; razdeljen je na štiri funkcionalne celote FC S, znotraj katerih se, po selitvi lesnopredelovalne dejavnosti v južni del območja, v FC S1 določa možnost gradnje petih večstanovanjskih objektov, v FC S2 možnost gradnje načeloma dveh tipov individualnih eno ali dvodružinskih objektov manjših tlorisnih dimenzij, v FC S3 in FC S4 pa možnost gradnje načeloma enega tipa individualnih eno ali dvodružinskih objektov manjših tlorisnih dimenzij;

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;

najjužnejši del območja (funkcionalna celota FC VZ 1), ki je namenjen umestitvi zadrževalnika visokih voda v zelenju in predstavlja prehod iz poselitvenega dela območja v zeleni obvodni svet vodotokov.

Stične predele območja z vodotoki in severozahodni stik mestotvornih programov z obstoječo stanovanjsko individualno gradnjo Francarije se ohranja zelene; tudi sicer se umeščanju drevesne vegetacije znotraj osrednjega dela območja ter ob vseh prometnicah namenja precejšna pozornost.

Višinski gabarit stavbnih mas ob vstopu v območje s severa, kjer je načrtovan sekundarni fokus naselja z mestotvornimi programi je višji, nato pa postopoma pada do osrednjega dela, nakar se ponovno zvišuje v južnem delu.

### III/2. Prometno priključevanje

Prometna infrastruktura se deli na prometno infrastrukturo priključevanja območja PR 16 Jelovica na lokalno cesto LC 183052 in opcijsko možnost navezovanja na regionalno cesto RI – 210 Zg. Jezersko – Kranj (izvedbe prometne navezave preko novega mostu čez reko Kokro na vzhodu) 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. 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.

### III/3. Infrastrukturno omrežje

V območju urejanja s tem prostorskim aktom se odpadne in padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda. Novo vodovodno omrežje je praviloma potrebno zgraditi v obstoječem ali predvidenem cestnem svetu tako, da ga je možno vzdrževati ter ga navezati na obstoječi sistem oskrbe z vodo. 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. 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).

OPPN določa tudi rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, dopustna odstopanja itd.

#### **IV. FINANČNE POSLEDICE**

Finančna sredstva za izdelavo OPPN PR 16 vključno z izdelavo geodetskega načrta in vseh strokovnih podlag zagotovi naročnik (Jelovica hiše d.o.o.).

Sprejem odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP z oznako PR 16 Jelovica za občino ne bo imel finančnih posledic.

Zaradi načrtovanih novogradenj objektov se bo povečal prihodek občine iz naslova plačila komunalnega prispevka.

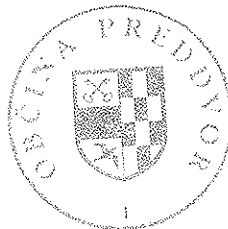
#### **V. PREDLOG SKLEPA**

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

#### **SKLEP**

**Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 16 – druga obravnava.**

Pripravil:  
Borut Ulčar, RRD d.o.o.



**Rok ROBLEK**  
župan

#### **PRILOGE:**

- dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 16
- grafične priloge:
  - Zazidalna situacija,
  - Načrt parcelacije
  - Osnutek pogodbe/ medsebojne obveznosti



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 (UGOP, št. 04/2015 z dne 18. 03. 2015) je Občinski svet Občine Preddvor na ..... seji, dne ..... sprejel

## ODLOK

### 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, ga na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave, zahtev pripravljavca in sklepov Občinskega sveta Občine Preddvor v avgustu 2018 preoblikovala v predlog in ga na podlagi Pogodbe o medsebojnih obveznostih v juliju 2019, skupaj s predstavniki Občine Preddvor, oblikovala v usklajen prostorski načrt. Skladno odločbi Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-224/2018/19 v postopku priprave in sprejemanja OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje in ne presoje sprejemljivosti na varovana območja.

##### 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) območje podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
- c) prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- d) zazidalna (ureditvena) situacija,
- e) prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
- f) načrt parcelacije (prikaz funkcionalnih enot / celot),
- g) prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter kulturne dediščine in
- h) prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

## 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 183 052 Goriče – Bašelj – Zg. Bela – Preddvor - Hrib, 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 predelovalne dejavnost, 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 suhega 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, družbeno in upravane dejavnosti), nadalje, v osrednjem delu pretežno bivalni sklop (možno vzorčnih) bivalnih objektov v zelenju, ki proti jugu prehaja v sklop namenjen pretežno poslovnim dejavnostim, trgovini in deloma vzorčnim objektom na jugu, ki s severa, vzhoda in juga obkrožajo jedro 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 suhi 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 183 052 Goriče – Bašelj – Zg. Bela – Preddvor - Hrib 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 – Preddvor – Kranj – Škofja Loka – Gorenja vas – Cerklje – Želin in Škofja Loka - 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 opisane v predhodnih členih odloka;
- b) ožje programsko fokusirani južni del območja, ki se prometno navezuje bodisi preko bodočega industrijskega mostu preko reke Kokre in načrtovane poslovne cone na njenem levem bregu (opcijsko preko glavne prometnice območja oz. funkcionalnih celot FC I1, FC I2, FC I3 in FC I8) bodisi z navezavo na južno obvoznico naselja, ki bi opcijsko potekala po že načrtovani prečni prometnici severno od FC CD1, 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, zato sta mednje umeščena dve otroški igrišči;
- d) najjužnejši del območja (funkcionalna celota FC VZ 1) je namenjen umestitvi suhega zadrževalnika visokih voda v zelenju in predstavlja del zelenega obvodnega sveta vodotokov, prepuščen naravnim procesom;
- 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, ob izgradnji industrijskega mostu bo namenjena lokalnemu prometu in ne tovornemu ter tranzitnemu prometu; 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, ki se lahko, skladno določilom (2) in (7) odstavka 29. člena tega odloka, ob ustrezni reorganizaciji dovozov do FC S4.1 in FC S4.2, tudi opustita in namenita zelenim funkcionalnim površinam); najjužnejša, opsijsko terciarna prečna povezava pa predstavlja zgolj vzdrževalno prometnico ob suhem 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 suhega 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, možno 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 suhi 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 suhem 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, otroškemu, socialnemu oz. zdravstvenemu varstvu, izobraževanju, športu in rekreaciji, upravi, parkiranju,... Objekti so tlorisnih dimenzij do 32,4 m × 16,0 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 25,2 m × 16,0 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 29,0 m × 17,0 m in vertikalnega gabarita K + P + 2; namenjen je bivanju, opcijsko tudi poslovni dejavnosti v pritličju in nadomešča obstoječi, dotrajani objekt na uvozu v funkcionalno celoto. Tretji obstoječi objekt v funkcionalni enoti Fe DS 2/3 se ohranja v obstoječih gabaritih in se prenovi; namenjen je poslovni dejavnosti in bivanju. Na celotnem območju funkcionalne celote se dopušča možnost umeščanja tudi zgolj družbenih dejavnosti (upravne funkcije, vrtec, ipd.) in ob tem določa možnost kletnih in pritličnih povezav med načrtovanimi objekti.

(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 29,0 m × 17,5 m in vertikalnega gabarita K + P + 2; namembnost je bivalna, opcijsko v pritličju lahko tudi poslovna, dopušča se, enako kot v pododstavku (1.2.), tudi družbena dejavnost z možnostmi povezovanja s stavbami v FC DS2.

(1.4.) V funkcionalnem sklopu FC S se nahajajo štiri funkcionalne celote namenjene gradnji individualnih eno ali dvodružinskih stavb ali, deloma, večstanovanjskih stavb, med njimi pa površine otroškega igrišča (Fe I 5/3 delno in Fe I6/6). 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 ustrežno prometno ureditvijo. V prvih etapah realizacije načrtovanih rešitev se dopušča ohranjanje obstoječih stavb in dejavnosti, njihova prenova ali nadomestitev, novogradnja ter dozidava; slednje le, v kolikor je to skladno z določili drugih členov tega odloka. Gabariti novogradenj so lahko prilagojeni tehnologiji dejavnosti, a ne smejo presegati maksimalnih gradbenih meja za obstoječo dejavnost, ki so razvidne iz grafičnega dela, vertikalni gabariti pa ne smejo presegati gabaritov najvišjega obstoječega objekta v območju. 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 20,5 m × 17,5 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 6,25 m × 12,5 m in drugega, kotnega tlorisa v obliki črke L zunanjih tlorisnih dimenzij 12,5 m × 12,5 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 6,25 m × 12,5 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 6,25 m × 12,5 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, upoštevajoč tudi določila 28. in 29. člena tega odloka, 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.

(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, dejavnost energetske oskrbe v severozahodni del, v objekte na skrajnem severnem robu funkcionalne celote pa 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, pri čemer je jasno, ponekod, ob strugi Suhe, tudi fizično z ustrezno oblikovano ograjo, razmejena povsem avtohtona vegetacija ob strugi Suhe, Kokre in mlinščice od zelenih ureditev v okviru kompleksov namenjenih bivanju.

(2.1.) OPPN določa troje področij zelenih parternih ureditev in sicer a) avtohtoni vegetacijski pas ob reki Kokri, vodotoku Suhi in mlinščici ter suhem 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 preko novo načrtovanih dveh brvi za pešce. V skrajno južni del območja je umeščen suhi zadrževalnik visokih voda reke Kokre, ki se ga uredi skladno z izdelanimi hidrološko-hidravličnimi študijami ter zagotovi izvedbo ukrepov pred realizacijo posegov zaradi katerih je njegova izgradnja

potrebna. Območje suhega zadrževalnika (FC VZ 1) se po tehnični izvedbi zatravi po principu poplavnega gozda z avtohtonimi vrstami na podlagi zasaditvenega načrta.

Servisna cesta ob severni strani suhega zadrževalnika (Fe Z3/2 C) je namenjena intervencijskemu dostopu za FC CD 1 ter dostopu do suhega vodnega zadrževalnika. Podrobnejši ukrepi bodo določeni v fazi priprave projektne dokumentacije.

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. Temu sta namenjeni tudi dve površini otroških igrišč umeščeni v območju funkcionalnega sklopa FCS. 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 povezavah se določajo koridorji intenzivne linijske vegetacije, ki se smiselno nadaljujejo, kjer je to možno, v izteke robnih zelenih cezur območja oziroma naravni gozd ob vodotokih in zadrževalnik na južni strani območja urejanja, zahodni naravni gozd ob vodotoku se pred stanovalci zavaruje z ograjo v celotni dolžini, južni del suhega zadrževalnika se pred morebitnimi obiskovalci zavaruje s postavitvijo zapornice na vzhodni in zahodni strani industrijskega objekta, v vzhodnem delu naravnega gozda se predvidi ena sprehajalna pot z dostopom preko dveh brvi za pešce in 5,0 m zeleni pas avtohtone vegetacije, ki jasno ločuje naravno vrednoto pred ostalimi javnimi in poljavnimi površinami ter površinami zunanjih ureditev ob stanovanjskih stavbah;
- 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 (zeleno 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 21.i);
- 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 pogledom 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 determino 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 odprtini; 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 29. 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 (opsijsko to velja za FC DS 1), morajo biti ozelenjene oziroma drugače parkovno urejene.

(3.2.2.) Pogoji in usmeritve za prenovo, nadomestitev, novogradnjo 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, dograditi, vzdrževati ali odstraniti;
- b) znotraj osnovnih gradbenih mej obstoječih stavb je dovoljeno obstoječe stavbe dozidati in dograditi nove na mestu prej odstranjenih delov stavb, pri tem pa smiselno upoštevati določila podtočke 1.4.6. sedmega člena tega odloka;
- 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;
- e) za potrebe ohranjanja poslovne proizvodne dejavnosti je, do selitve dejavnosti na jug, dovoljena gradnja oz. postavitvev začasnih objektov, ki se jih po selitvi dejavnosti na južni del odstrani; objekti ne smejo presegati višine s tem odlokom predvidenih objektov;
- f) poleg zgoraj navedenih pogojev in usmeritev so na obravnavanem območju dovoljeni tudi posegi opredeljeni v 28. in 29. členu tega odloka.

#### 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) z možnostjo umeščanja teh tudi na to lokacijo (sekundarni fokus naselja);
- c) navezava na bližnje sprehajalne poti ob jezeru Črnava ter s tem povezane športnorekreativne dejavnosti, in nenazadnje.

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

##### 9. člen

(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

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

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

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

(4) Načrtovana komunalna oskrba funkcionalnih enot obsega: dovoz, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, komunalno in meteorno kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljavo, 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 Goriče – Bašelj – Zg. Bela – Preddvor - Hrib in opsijsko

možnost navezovanja na regionalno cesto RI – 210 Zg. Jezersko – Preddvor – Kranj – Škofja Loka – Gorenja vas – Cerčno – Želin in Škofja Loka - Jeprca, ter na prometno (infrastrukturo) omrežja znotraj samega območja.

Prometno priključevanje cestnega omrežja se primarno izvede z oblikovanjem ustreznega krožnega križišča lokalne ceste LC 183052 z javno potjo JP 826831 Hrib : Jelovica – nogometno igrišče, ki predstavlja hrbtnico prometnega omrežja naselja Preddvor. Možne so tudi druge rešitve (ustrezno dimenzionirano trikrako križišče), ki pa morajo biti 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 (funkcionalna celota FC IG) se ob selitvi proizvodnega dela območja na jug določa možnost izvedbe prometne navezave na regionalno cesto preko novega mostu čez reko Kokro na vzhodu in dalje preko območja poslovne cone PR 58, opcijsko tudi z navezavo na možno dolgoročno načrtovano južno obvoznico naselja.

(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 glavno površino mirujočega prometa, na podnivojsko parkiranje ob vstopu v območje s severa ter na sistem peš in kolesarske poti (slednja kot opcija v primeru predhodne izvedbe industrijskega mostu) preko celotnega območja:

(5.1.) Nivojski cestnoprometni sistem je določen z rekonstruiranim priključkom območja na lokalno cesto LC 183052 Goriče – Bašelj – Zg. Bela – Preddvor – Hrib preko novonačrtovanega (opcijsko v prvih fazah trikrakega) 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 29. členu tega odloka.

(5.2.) Podnivojsko parkiranje v kletni etaži se določa za načrtovane programe v funkcionalni celoti FC DS 1 ob vstopu v območje; opsijske možnosti so določene tudi v tretjem odstavku 29. člena tega odloka.

(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 sedežev za gledalce
stavbe za fitnes ipd.	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 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, upoštevajo tudi možne peš povezave s turističnim območjem gradu Hrib in jezera Črnava, pokopališčem in novopredvidenim kopališčem ob Kokri.

(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, javne prometnice pa minimalnega profila vozišča, ki zagotavlja dostopnost za interventna vozila, odvoz odpadkov in pluzenje.
- 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. podvrtanjem.
- 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 je priporočljivo 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. Izjema je obvodni gozd (ob vseh vodotokih in na območju zadrževalnika), ki mora biti prepuščeno naravnim procesom.
- 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 na usmeritvah tega dokumenta in izdelanih strokovnih podlag potrebno konkretizirati 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 in 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, pri čemer mora biti v nadaljnji projektni dokumentaciji konkretizacija umestitve vegetacije takšna, da je zagotovljeno preprečevanje škodljivih vplivov posegov v prostor ob cest, na cesto in prometa na njej ter zagotovljena kvalitetna podoba javnega prostora pri tem pa upoštevati zagotavljanje preglednosti.

#### 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) Vsi objekti, na predmetnem območju, v katerih bo nastajala odpadna voda, morajo biti priključeni na omrežje javne fekalne kanalizacije, ki se zaključi s čistilno napravo Preddvor, v lasti Občine Preddvor, s soglasjem izvajalca javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod Komunale Kranj. Za odvod odpadnih vod iz objektov, kjer gravitacijsko odvajanje ni možno, je potrebno zgraditi tlačni vod in črpališče.
  - b) 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.
  - c) Sistem izgradnje komunalne (fekalne) kanalizacije za celotno območje je etapen in ločen od meteornih voda.
  - d) 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.
  - e) Komunalna kanalizacija mora biti v celoti izvedena iz vodo nepropustnih materialov, ki zagotavljajo zahtevano kvaliteto iz projekta.
  - f) V primeru načrtovanja naprav pri katerih emisija snovi ali toplote pri odvajanju industrijske odpadne vode presega predpisane mejne vrednosti emisije snovi ali toplote, mora investitor ali upravljavec zagotoviti vgradnjo in obratovanje industrijske čistilne naprave. Če tega preseganja ni mogoče preprečiti z drugimi ukrepi.
  - g) V primeru nastajanja industrijske odpadne vode, v katerem od objektov na predmetnem območju, mora lastnik objekta pred priključitvijo na javno kanalizacijo predhodno pridobiti mnenje Komunala Kranj. Komunali Kranj mora lastnik objekta, v katerem nastajajo industrijske odpadne vode, sporočiti tudi zavezo za izvajanje obratovalnega monitoringa industrijskih odpadnih vod, skladno z določili okoljevarstvenega dovoljenja za predmetno dejavnost. Pri odvajanju industrijske odpadne vode je potrebno upoštevati tudi določila 14. člena Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

## 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 izvaja daljinsko ogrevanje stavb v območju. Dopusča se sanacija dimnika kotlovnice, skladno študiji Določitev optimalne višine dimnikov, kotlovnica Preddvor, izdelovalca IBE, d.d., svetovanje, projektiranje in inženiring, Hajdrihova ulica 4, 1000 Ljubljana, št. projekta: JDOLBP-D467/002, januar 2010. V primeru eliminacije objekta na obstoječi lokaciji, se dejavnost lahko izvaja iz za to novopredvidene lokacije v severozahodnem delu funkcionalne celote FC IG. Stavbe se, v primeru, da novi stanovanjski objekti potrebujejo zunanji vir toplotne energije in ko ponudnik do njih zagotovi toplovod, načeloma priključujejo na obstoječe sekundarno omrežje daljinskega omrežja; v primeru, ko so stavbe energetske samooskrbne priključevanje na DOLB ni potrebno. 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. Gradnja kotlovnice se ne dovoljuje. 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 so 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). Pred realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje v funkcionalni celoti FCS se, skladno dinamiki selitve predelovalne dejavnosti na novo lokacijo obstoječa transformatorska postaja TP0885 LIK Preddvor odstrani in nadomesti z novo na za to določeni lokaciji. 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 potrebno izvesti ustrezno transformatorsko postajo; lokacija je opredeljena v grafičnem delu.

(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 razsvetljavo. 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, FC Z3) se v skladu s zahtevami naravovarstvene stroke osvetljevanje ne izvede.

(6) Za osvetljevanje območij objektov naj se uporabijo LED žarnice, ki oddajajo rumeno, svetlobo in ne oddajajo UV spektra. Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico. Pri uporabi LED svetil naj se uporabijo svetila s temperaturo sevanja 2000K ali manj. Fasad naj se ne osvetljuje.

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

posamezna območja osvetlitve in določbe lokalnega energetskega koncepta občine Preddvor.

(8) Razsvetljava mora biti nameščena tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov (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. Kot grajeno javno dobro se opredelijo vse površine, ki so skladno s predpisi namenjene splošni rabi in dostopne vsem pod enakimi pogoji. Vanj bo vključen del cestne in druge infrastrukture, zato javno dobro v celoti predstavlja primarna zbirna cesta s priključkom na lokalno cesto LC 183 052 Goriče – Bašelj - Zg. Bela – Preddvor – Hrib (funkcionalne enote Fe I1/1a, Fe I2/1a, Fe I2/2a, Fe I2/3a, Fe I2/4a in Fe I2/4d) in parkirne površine v Fe I2/5. 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 (Fe I4/2a in Fe I4/2b).

#### 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 in mnenja pristojnega nosilca urejanja prostora. Območje obravnave se namreč nahaja v vplivnem območju enote dediščine Preddvor – vaško jedro (EŠD 10143) za katero velja, da se ohranjajo vse vrednote prostorske identitete, pričevalnosti, vedute in dominantost dediščine vaškega jedra. Ker gre v konkretnem primeru za enoto urejanja prostora, ki je višinsko na znatno nižjem terenu od varovanega vaškega jedra, ležeča pod naravno brežino z gosto visokoraslo drevesno vegetacijo, vmes pa se na višje ležeči terasi nahaja obstoječa stanovanjska soseka Francarija, rešitve iz tega odloka ne vplivajo na prostorsko integriteto, pričevalnost in vedute, prav tako ne na dominantnost lokacijsko oddaljenega vaškega jedra.

(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.

(5) Pri realizaciji načrtovanih prostorskih rešitev je potrebno posebno pozornost nameniti doslednemu upoštevanju krajinskih rešitev z obvezno zasaditvijo visokorasle drevesne vegetacije.

## 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, omejitve osvetljevanja zaradi varovanja prehranskega habitata netopirjev), in so vključeni v 5., 6., 7. 21., 22. ter 30. 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 26. 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.

(4) Na območju OPPN ni dopustno umeščati obratov, ki zapadejo pod določila predpisa, ki ureja preprečevanje večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic in obratov, ki zapadejo pod določila predpisa, ki ureja vrste dejavnosti in naprav, ki lahko povzročijo onesnaževanje okolja večjega obsega.

#### 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 poleg rešitev in ukrepov za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave iz poglavja VI. tega odloka treba upoštevati tudi rešitve in ukrepe za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom iz 28. člena tega odloka.

#### 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;

(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;

(1.4.) »Hidrološko hidravlična analiza s kartami poplavne in erozijske nevarnosti ter predlogom protipoplavnih ukrepov za območje naselja Preddvor«, izdelal EHO PROJEKT, Linhartova 9, 1109 Ljubljana, št. projekta H-42/15, november 2015, ki določa omilitvene ukrepe na vodotoku Suha, ki se izvajajo gorvodno in imajo pozitivni vpliv na celoten potek vodotoka do izteka v Kokro;

(1.5.) » Geološko geotehnično in hidrogeološko poročilo o možnostih in pogojih gradnje objektov v OPPN na območju EUP z oznako PR 16 Jelovica v občini Preddvor«, izdelal GEOENG&CO, Geotehnično projektiranje, raziskave, svetovanje, inženiring in druge storitve d.o.o., Pot na Fužine 45, 1000 Ljubljana, št. projekta 25/18 IDZ, oktober 2018.

(2) 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) in Hidrološko hidravlična analiza s kartami poplavne in erozijske nevarnosti ter predlogom protipoplavnih ukrepov za območje naselja Preddvor (EHO PROJEKT, Ljubljana, 2015), 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 so določeni ukrepi varstva in zaščite voda kot jih narekuje pristojni nosilec urejanja prostora.

(2.1.) Posege v vode, vodna in priobalna zemljišča, zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozda in stavbna zemljišča je treba programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje vodni režim in stanje voda, da se ohranja naravne procese (tudi procese razlivanja izven urbaniziranih površin), omogoča varstvo med škodljivim delovanjem voda in ohranjanje naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov. Pri pripravi projektne dokumentacije se uvedeni ukrepi, upoštevajoč določila tega odloka in v prejšnjem odstavku navedenih študij, konkretizirajo.

(2.2.) Pri pripravi projektne dokumentacije je upoštevati vodna in priobalna zemljišča ter načrtovati objekte skladno usmeritvam tega odloka. Pri tem je upoštevati, da na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki jih določa 37. člen ZV-1:

- gradnja objektov infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
- gradnja objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,

- gradnja objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode) zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
- gradnja objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,
- gradnja objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

(2.3.) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki bi lahko imeli škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča, ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja, onemogočali obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov ter preprečevale prost prehod ob vodnem dobru.

(2.4) Del ureditvenega območja, ki je prikazan v grafičnem delu, je potencialno poplavno ogroženo. Načrtovani posegi v tem delu, ki so skladni z določili Občinskega prostorskega načrta občine Preddvor in na katera so pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora v predhodnih postopkih, se dopuščajo pod pogoji iz prej navedenih hidrološko hidravličnih študij in njihovih dopolnitev ob sočasni ali predhodni izvedbi suhega vodnega zadrževalnika na jugu območja.

(2.5.) Pred realizacijo načrtovanih posegov v funkcionalnih celotah FC CD1 in FC IG je priporočljivo dodatno obdelati hidrogeološke razmere.

(2.6) Načrtovan suhi zadrževalnik visokih voda v območju funkcionalne celote FC VZ1, za katerega je potrebno pred realizacijo izdelati ustrezne projektne rešitve, mora biti ustreznih kapacitet, dimenzioniran skladno z izdelanimi hidrološko hidravličnimi študijami. Območje suhega zadrževalnika v naravi predstavlja poplavni gozd z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo, ki se ga zasadi na podlagi načrta, ki ga pripravi Zavod za gozdove Slovenije.

(2.7.) Obema vodotokoma v vplivnem območju in Mlinščici, ki poteka preko območja urejanja je potrebno ohranjati dobro hidromorfološko in ekološko stanje in ohranitev naravne avtohtone vegetacije.

(2.8.) Zacevljanje, prekrivanje ali kanaliziranje vodotokov ni dopustno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko vodotoka v primeru, da gre za objekt javne prometne infrastrukture (most, propust na javnih cestah in poteh).

(2.9.) Predvidene ureditve ne smejo poslabšati stabilnosti vodotokov tako v frazi gradnje kot v fazi uporabe.

(2.10.) Ohranjati je treba vso obvodno vegetacijo. V času gradnje se jo zavaruje z gradbeno ograjo, ki se jo po končani gradnji lahko nadomesti s stalno ograjo, ki preprečuje dostop do teh območij; na območju gradnje mostu in na območju, kjer je zaradi nedovoljenega poseka

vegetacija odstranjena, pa se takoj sanira z zasaditvijo lokalno značilnih avtohtonih drevesnih vrst.

(2.11.) Etapnost izvedbe prostorske ureditve jasno opredeljuje predhodno izvedbo ukrepov varovanja pred vplivi visokih voda, ukrepov za zagotovitev odprave vplivov visokih voda oziroma suhega zadrževalnika visokih voda pred ostalimi prostorskimi ureditvami, kar je posebej določeno v 26. členu tega odloka.

(2.12) Z realizacijo načrtovanih prostorskih rešitev se ne sme:

- ogrožati stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč,
- zmanjševati varnost pred škodljivim delovanjem voda,
- ovirati normalen pretok vode, plavin in plavja,
- onemogočati obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano:

- odlaganje in pretovarjanje nevarnih snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki,
- odlaganje ali pretovarjanje odkopanih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi,
- odlaganje odpadkov.

(2.13) Odlaganje odpadnega, rušitvenega in izkopanega materiala na priobalna in vodna zemljišča na brežine v pretočne profile vodotokov ni dovoljeno. Nasipavanje retenzijskih površin, zasipavanje pretočnih profilov vodotokov, potokov in izvirnih vod ter sprožanje erozijskih procesov ni dovoljeno.

(2.14) Potrebno je preventivno preprečevati obremenitve obrežnih ekosistemov, onesnaževanje vod in okolja.

(3) Hkrati pa se določajo tudi ukrepi za zaščito podtalnice:

(3.1) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z zakonodajo.

(3.2) Vse odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem.

(3.3) 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.

(3.4) Skladno načrtovanim projektnim ureditvam grafičnega in tekstualnega dela tega dokumenta je potrebno urediti dovajanje in iztoke padavinskih in zalednih voda na ureditvenem območju. Padavinske, drenažne in čiste zaledne vode naj se odvajajo oziroma ponikajo, ne da bi prišlo do erodiranja, zamakanja ali poplavljanj okoliških površin ali poškodb na vodotokih ali objektih vodne infrastruktura. Večje količine vode ni dovoljeno



spuščati po terenu tako, da bi povzročile erozijske procese ali destabilizirale zemljine. Odvodnjavanje bo potrebno predvideti na način, ki ne povečuje kakovostnih in količinskih obremenitev vodnih in odvodnih ekosistemov, vodotokov ter erozijsko ne obremenjuje brežin. Odvajanje padavinskih voda iz ureditvenega območja je treba predvideti v skladu z 92.členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni dotok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske.

(4) Ukrepi varstva pred nevarnostjo visokih voda morajo biti v nadaljnji projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja dodatno definirani skladno zahtevam pristojnega nosilca urejanja prostora ter dopolnjeni z relevantnimi ugotovitvami hidrološko hidravlične študije, vključno s konkretizacijo ukrepov za realizacijo suhega 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) Konkretne 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.

(b) Po končani izvedbi suhega zadrževalnika, naj se ponovno vzpostavi pas vegetacije z jelšo in vrbo na brežinah vodotoka, na samem območju suhega zadrževalnika pa naj se vzpostavi poplavni gozd z avtohtonimi vrstami na podlagi zasaditvenega načrta, ki naj 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) Priporoča se, da se na večjih steklenih površinah objektov, s poudarjeno ekstravertiranostjo namestijo oz. grafično oblikujejo oznake, ki bi preprečevale trke ptic v steklo.

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 krepí 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 Suhi, 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 gramozov ali izkopu in prelaganju odpadkov – ukrep zahteva redno vlaženje ob suhem in vetrovnem vremenu;
- c) sprotno kultiviranje območij večjih posegov;
- d) določbe predpisa, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

#### 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 so v skladu z občinskimi predpisi v posameznih območjih na primerno dostopnih mestih predvidene lokacije za ekološke otoke, ki so vidne iz grafičnega načrta (list št. 4.4. Zazidalna - ureditvena situacija).

(3) Zbiranje posebnih in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga določajo veljavni predpisi. V kolikor bi do takšnih odpadkov prišlo se ti zbirajo v okviru funkcionalne celote FC IG.

(4) Gradbene odpadke se odvažajo 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.

(5) Pri ravnanju z odpadki še posebej z vidika varstva tal je potrebno upoštevati določila:

- a) predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov;
- b) predpisa, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih
- c) predpisa, ki ureja pogoje, pod katerimi se lahko pri rekonstrukciji ali odstranitvi objektov in pri vzdrževalnih delih, na objektih, instalacijah ali napravah odstranjujejo materiali, ki vsebujejo azbest;
- d) predpisa, ki ureja ravnanje z odpadki, ki vsebujejo azbest.

26. 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 in pri tem upoštevati ugotovitve izdelanih hidrološko hidravličnih študij in analiz ter Geološko geotehnično in hidrogeološko poročilo o možnostih in pogojih gradnje objektov v OPPN na območju EUP z oznako PR 16 Jelovica v občini Preddvor, izdelal GEOENG&CO, Geotehnično projektiranje, raziskave, svetovanje, inženiring in druge storitve d.o.o., Pot na Fužine 45, 1000 Ljubljana, št. projekta 25/18 IDZ, oktober 2018, pravnih naslednikov pa skrb za vzdrževanje vseh realiziranih ukrepov;
- 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) 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, ostanke pa posušiti in sežgati na utrjenih površinah;
- h) začasno pridobljena zemljišča po izgradnji trase infrastrukture in spremljajočih ureditev povrniti v prvotno rabo;
- i) ob izvedbi načrtovanih prostorskih ureditev je potrebno smiselno upoštevati usmeritve izdelane Analiza poselitve in demografskih parametrov za poselitveno območje z oznako PR 16 Jelovica – demografska študija (RRD, d.o.o., oktober 2018);
- j) investitor (stranka) oz. Občina Preddvor morata zagotavljati izpolnjevanje zahtev iz Pogodbe o medsebojnih obveznostih ter pogojev za nemoteno delovanje in vzdrževanje tako dejavnosti Energetike kot tudi delovanje in poslovni razvoj družbe Jelovica Hiše.

(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

### 27. 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;
- g) pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati predpise s področja požarne varnosti,
- h) smiselno zagotavljanje ukrepov zaradi požarne ogroženosti okolja, za to mora v nadaljnjih postopkih izdelave projektne dokumentacije projektant:
  - opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
  - opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povprečno možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na sosednja območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
  - opredeliti ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom.

Pri pripravi nadaljnje projektne dokumentacije je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (potresna varnost), ki po podatkih pristojne agencije znaša 0,200g.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 28. 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. Izvedba suhega vodnega zadrževalnika se izvede hkrati s komunalno opremo v območju urejanja. 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 cestno in ostalo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah ter določiti funkcionalne enote. Določa se, da je do začetka gradnje stanovanjskih objektov na območju funkcionalne celote FC S1 dovoljena obstoječa dejavnost v objektih s pripadajočo zunanjo ureditvijo, posegi na obstoječi stavbni strukturi ter posegi iz tretjega odstavka tega člena. 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, ob tem, da se na njih dovoljujejo tudi posegi, ki so kompatibilni z generalnim konceptom območja, imajo manjše vplive na okolje in manjši faktor pozidanosti od sicer načrtovanih, a bodo lahko v kasnejših ali končnih fazah tudi odstranjeni. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

(3) Do realizacije s tem odlokom načrtovanih gradenj stanovanjskih stavb na območju sedanje poslovno proizvodne dejavnosti se dovoljujejo posegi in gradnje, ki dopuščajo razširitev ali obnovo obstoječih ter gradnje novih poslovnih in proizvodnih objektov.

## IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### 29. 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, prometnih 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 gre za oblikovno poudarjanje ali funkcionalno poenotenje stavb oz. v primerih ko dejavnost zahteva večje površine za mirujoči promet in manipulacijo. V primeru, da se etažnost objektov v funkcionalni celoti FC DS1 zniža za vsaj eno etažo od maksimalno dopustne, se dopušča možnost ureditve parkirnih mest na parternih površinah v bližini objektov oz. na sosednjih funkcionalnih celotah, možnost parkiranja v kletni etaži pa opusti.

(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. Skladno z določili drugega odstavka 28. člena tega odloka se do realizacije s tem odlokom načrtovanih prostorskih rešitev dovoljujejo dejavnosti in posledično prostorske rešitve, ki s svojo začasnostjo omogočajo športnorekreativne in turistične programe (nogometno igrišče s spremljajočimi programi, začasna parkiranja z začasnimi objekti za spremljevalno turistične dejavnosti, začasni industrijski šotori, caravanning, glamping, objekti v interesu lokalne skupnosti, ipd.) s katerimi se prostoru in širši okolici dviga kvaliteta življenja, ob tem pa je njihov vpliv v prostoru manjši kot predvidena končna namenska raba prostora. Za obstoječe nogometno igrišče se določa, da lahko, v kolikor ne ovira gradnje infrastrukturnih ali drugih objektov, obratuje na obstoječi lokaciji še največ štiri leta po sprejemu tega odloka.

(6) Na območju sedanje poslovno proizvodne dejavnosti so dovoljena odstopanja od načrtovanih prostorskih rešitev v smislu zagotavljanja pogojev za razvoj in širitev poslovanja sedanje dejavnosti, vključujoč obnovo ali razširitev obstoječih ter gradnjo novih poslovnih in proizvodnih objektov s pripadajočimi funkcionalnimi površinami.

(7) 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 in na obstoječi lokaciji Energetike za potrebe sanacije odvoda minimalnih plinov pa, skladno ostalim določbam v odloku, lahko tudi višje.



(8) Dovoljena so odstopanja pri izvedbi prometnih navezav skladno določilom 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.

(9) 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 določilo sedmega odstavka tega člena.

(10) 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**

### **30. 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**

### **31. člen (vpogled v prostorski akt)**

Prostorski akt je na vpogled vsem zainteresiranim na sedežu Občine Preddvor, Dvorski trg 10, Preddvor.

### **32. člen (veljavnost odloka)**

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

Št. 3505-0003/2015-odl.247/19

Datum: .....

ŽUPAN  
Občine Preddvor  
Rok Roblek l.r.

Občina Preddvor  
Dvorski trg 10  
4205 Preddvor  
Rok Roblek, župan

V nadaljevanju: občina

Jelovica hiše, trženje in proizvodnja hiš, d.o.o.  
Hrib 1  
4205 Preddvor  
Gregor Benčina, direktor

V nadaljevanju: stranka

## **POGODBA O MEDSEBOJNIH OBVEZNOSTIH**

### 1. člen

Občina in stranka izkazujeta obojestranski interes v realizaciji OPPN za predvideno območje ter ureditvi zemljišč na področju Jelovica. Obojestranski interes se kaže predvsem v vplivih na razvoj kraja in opredelitvi medsebojnih obveznosti.

### 2. člen

Pravna podlaga za pripravo te pogodbe izhaja kot pogodba o medsebojnih obveznostih skladno s 118.členom ZUreP-2.

### 3. člen

Potrjevanje OPPN je v pristojnosti Občinskega sveta, zato bo predlog OPPN do katerega občinska uprava po podpisu te pogodbe nima zadržkov župan uvrstil na naslednjo sejo Občinskega sveta.

Glede na dopustnost odstopanj in alternativnih rešitev občina izraža interes za zmanjšanje etažne višine objektov na severni strani območja, ki predstavlja vhod v Preddvor in v primeru, da bi stranka ob zasnovi objektov le te znižala za vsaj eno etažo od maksimalno dopustnega soglaša z ureditvijo parkirnih mest na parternih površinah v bližini objektov namesto ureditve parkiranja v kletni etaži. Parkirna mesta ob območju FCI2 naj bodo javno dostopna in izvedena najkasneje ob zaključku realizacije območja FCDS1.

#### 4. člen

Za namene vrtca (predšolske vzgoje) je potrebno, ob upoštevanju rezultatov demografskih analiz, srednjeročno stremeti k dodatnim (2-4) enotam vrtca. Vrtec se lahko dogradi na matični enoti vrtca Storžek v Preddvoru ali na lokaciji OPPN, v stavbah, ki so namenjene družbenim dejavnostim. Prostore zagotovi investitor preden se zaključi gradnja prve polovice naselja znotraj OPPN na južnem delu.

#### 5. člen

Nogometno igrišče lahko, v kolikor ne ovira gradnje infrastrukturnih ali drugih objektov, obratuje na trenutni lokaciji, vendar največ še 4 leta po sprejemu OPPN Jelovica.

Za potrebe nogometnega igrišča ali izvajanja drugih rekreativno-turističnih dejavnosti Občina soglaša z ureditvijo območja, kot tudi z morebitno postavitvijo začasnih objektov in ureditvijo cestnih ter parkirnih površin na južnem področju OPPN.

#### 6. člen

Stranka izraža interes, da pomaga občini pri ureditvi površin za izvajanje telovadbe ob osnovni šoli Matije Valjavca v Preddvoru, kar bi omogočilo širitev šole in ureditev ustreznih prostorov. Stranka lahko solidarno prispeva k ureditvam, saj so zadostne kapacitete ob upoštevanju demografskih kazalcev v interesu tako občine kot stranke.

#### 7. člen

Podpisniki z rešitvami opredeljenimi v OPPN zagotovijo pogoje za nemoteno delovanje in vzdrževanje Energetike kot tudi delovanje in poslovni razvoj družbe Jelovica Hiše.

#### 8. člen

Družba Jelovica hiše ima potrebo po širitvi ter izgradnji novih prostorov za proizvodne, poslovne in demonstrativne namene, saj jo današnja nedorečena prostorska ureditev pri poslovanju že omejuje.

Proizvodnja hiš Jelovica ob takojšnji zagotovitvi pogojev za razvoj in širitev poslovanja ter dopustitev razširitve obstoječih ali gradnje novih proizvodnih in drugih poslovnih objektov na sedanji lokaciji, ostaja v Preddvoru.

#### 9. člen

V interesu podpisnikov je, da se prioritetno zagotovi nova ali obnovljena asfaltirana cestna povezava od mostu čez Kokro, do predvidenega križišča, kot tudi asfaltirana cestna povezava od križišča, mimo današnje Energetike do parkirišč pri pokopališču oziroma do zaključka javne ceste na območju obravnavanega OPPN.

Križišče na lokalni cesti se zgradi, ko se zaključi gradnja objektov ob lokalni cesti oziroma najkasneje pred pričetkom gradnje stanovanjskih hiš znotraj območja urejanja. V tem času križišče pridobi funkcijo vstopa v območje. Stroški ureditve križišča se med občino in stranko delijo na polovico. Ta delež ostane nespremenjen tudi, če se spreminja navezava, izvedba, lokacija glede na predvideno obvozno cesto v smeri Potoč. Križišče se lahko izvede v najprimernejši izvedbi.

Edina javna pot znotraj območja urejanja je navezava lokalne ceste do parkirišča za pokopališče, ki je umeščeno na zemljišče v lasti občine. Ob tej trasi občina zgradi cesto, pločnik in kolesarsko stezo z vso ostalo infrastrukturo. Potrebna zemljišča prispevata občina in stranka.

Kolesarska povezava in cesta se nadaljuje proti jugu po ključni prometnici znotraj območja z OPPN obravnavanega območja, ki jo predstavlja cesta na skrajnem zahodnem delu v smeri sever-jug vse do morebitne južne obvozne ceste oz južnega mostu.

Občini infrastrukturni povezovalni del ob bregu reke Kokre ni strateško pomemben.

#### 10. člen

Občina pristopi k umeščanju južne obvozne ceste, ki se navezuje na območje Jelovice in naprej pod pokopališčem na lokalno cesto Bela – Preddvor.

Do nadaljnjega stranka zagotovi koridor, ki omogoča gradnjo te cestne povezave, trasa te ceste se v primeru pozitivne odločitve in umestitve obvoznice v prostor prekategorizira v javno dobro – lokalna cesta.

#### 11. člen

V primeru, da novi stanovanjski objekti na področju OPPN potrebujejo zunanji vir toplotne energije je objekte v primeru, ko ponudnik do njih zagotovi toplovod potrebno priklopiti na toplovodno omrežje.

#### 12. člen

Severni del ureditvenega območja je namenjen centralnim in družbenim dejavnostim, zato občina želi, da se vsaj pritlične površine objekta neposredno ob glavni cesti (objekt na severu), ter pripadajoče parterne ureditve pretežno namenijo javnim in poljavnim programom.

#### 13. člen

Občina izraža interes z nakup do 5 stanovanj v severnem delu območja. O pogojih nakupa in sodelovanja se stranka in občina dogovorita.

Pogodba o medsebojnih obveznostih stopi v veljavo ob sprejetju OPPN za obravnavano območje najkasneje do 18.9.2019, predhodno pa jo podpišeta obe pogodbeni stranki podpišeta.

Stranka  
Gregor Benčina  
direktor

Občina  
Rok Roblek  
župan

