



**OBČINA PREDDVOR**  
**ŽUPAN**

ŠTEVILKA: 3505-0001/15-110/11  
DATUM: 22. september 2015

**Občinski svet Občine Preddvor**  
Dvorski trg 10

**4205 Preddvor**

**Zadeva: Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za območje urejanja Tupaliče podEUP PR12 – 1. faza – prva obravnava**

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 8/2014, v nadaljevanju OPN),
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja za območje urejanja Tupaliče pod EUP PR12 – 1. faza (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 02/2015).

**PREDLAGATELJ:** Župan Miran Zadnikar

**PRIPRAVLJAVEC:** ALFA ARS D.O.O., Stritarjeva ulica 8, 4000 Kranj

**OBRAZLOŽITEV:**

**2.1 Postopek priprave**

Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja za območje urejanja Tupaliče pod EUP PR12 – 1. faza, ki ga je 19.01.2015 sprejel župan Občine Preddvor in objavil dne 28.01.2015 v Uradnem glasilu Občine Preddvor, št. 2/15.

Pri izdelavi OPPN so bili za izdajo smernic zaprošeni nosilci urejanja prostora – skupaj 11. Ravno tako je bilo zaprošeno Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško

presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana za izdajo odločbe o celoviti presoji vplivov na okolje.

Izhodišča za pripravo:

Območje OPPN obsega zemljišči parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o. Tupaliče (2082), s skupno površino cca. 4 375,00 m<sup>2</sup>.

Pobudo za pripravo OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza je podal lastnik zemljišč v obravnavanem območju, s parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o. Tupaliče (2082), kateri želi zgraditi 6 prostostojećih stanovanjskih objektov. Ker širitev (novogradenj) ni možna brez posegov na območje, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 8/2014), v nadaljevanju odlok, se predlaga OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, ki je bila podana s strani investitorja poleg pobude za pričetek postopka novega OPPN.

Območje OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza se nahaja na severnem delu roba naselja Tupaliče, med obstoječo zazidavo in gozdom ter obsega celotni zemljišči parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o. Tupaliče (2082), ki v naravi predstavljata nepozidani stavbni zemljišči, strmega naklona.

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

Velikost območja prve OPPN za območje urejanja Tupaliče pod EUP PR12 – 1. faza je cca. 4 375,00 m<sup>2</sup>.

#### **Obrazložitev zasnove prostorske ureditve**

Po prostorsko ureditvenih pogojih občine Preddvor je območje opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, kjer je predviden občinski podrobni prostorski načrt.

Območje urejanja sestavljata dve (2) zemljiški parceli namenjenih individualni stanovanjski gradnji ter zemljišča namenjena osrednjim dostopnim cestam. Prometna ureditev znotraj območja OPPN je načrtovana z veljavno zakonodajo o projektiranju cest. Zasnova temelji na zahtevah Odloka o občinskih cestah (UVG, št.: 19/99, Ur. l. RS št.: 55/08). Predvidene ceste ustrezajo kriterijem za javno pot v skladu s 7. členom Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št.: 91/2005).

#### *Bilanca površin namenske in dejanske rabe:*

**Oznaka prostorske enote:**

**Makroenota:**

**Makrocelota:**

**PodEUP PR 12**

**Tupaliče**

**Nižinski del – Brezjanska ravnina**

**Osnovna namenska raba:** **Območja stanovanj**  
**Podrobnejša namenska raba:** **SS – bivanje do dveh stanovanj na stavbo**

**POVRŠINA OBMOČJA:**

Dejanska raba

- |   |                                      |                              |                      |
|---|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| - | parc. št. 303/1 k.o. Tupaliče (2082) | velikost celotnega zemljišča | 2 036 m <sup>2</sup> |
| - |                                      | zemljišče zajeto v OPPN      | 2 036 m <sup>2</sup> |

Po namenski rabi je zemljišče parc. št. 303/1 k.o. Tupaliče (2082) opredeljeno kot gozdno zemljišče 1 706 m<sup>2</sup>- bonitetne točke 16 in pozidano zemljišče 330 m<sup>2</sup>.

- |   |                                      |                              |                      |
|---|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| - | parc. št. 300/4 k.o. Tupaliče (2082) | velikost celotnega zemljišča | 2 339 m <sup>2</sup> |
| - |                                      | zemljišče zajeto v OPPN      | 2 339 m <sup>2</sup> |

Po namenski rabi je zemljišče parc. št. 300/4 k.o. Tupaliče (2082) opredeljeno kot gozdno zemljišče 2 121 m<sup>2</sup>- bonitetne točke 16 in pozidano zemljišče 218 m<sup>2</sup>.

---

SKUPAJ NAMENJENO POZIDAVI: cca. 4 375,00 m<sup>2</sup>

**Arhitekturna zasnova:**

Tip objekta A prosto stoječa individualna stanovanjska hiša,  
tloris klet: 8,00 m × 12,00 m,  
tloris pritličje: 8,00 m × 12,00 m,  
višina: +8,70 m,  
etažnost: K+P+M,  
streha: 35-45°, simetrična dvokapnica, frčade,  
del strehe lahko tudi raven ali z minimalnim naklonom enokapnice.

Tip objekta B prosto stoječa individualna stanovanjska hiša,  
tloris klet: 7,50 m × 10,00 m,  
tloris pritličje: 7,50 m × 10,00 m,  
višina: +8,70 m,  
etažnost: K+P+M,  
streha: 35-45°, simetrična dvokapnica, frčade,  
del strehe lahko tudi raven ali z minimalnim naklonom enokapnice.

**Tolerance:**

Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov za maksimalno ±15%.

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

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

Oštevilčenje novo načrtovanih parcel ter njihova velikost:

<b>OŠTEVILČENJE NOVIH PARCEL TER NJIHOVA VELIKOST</b> <b>(točna velikost posameznih zemljišč bo znana po parcelaciji)</b>	
Parcela št. 1	627,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 2	564,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 3	792,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 4	699,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 5	607,00 m <sup>2</sup>
Parcela št. 6	558,00 m <sup>2</sup>

**Skupna merila za zunanjo ureditev:**

Ograje ob cesti je potrebno graditi vsaj pol metra od zunanjega roba cestišča, žive meje pa toliko, da jih lastniki vzdržujejo iz svoje parcele. Višina ograje je največ 1,2 metra, višina živih mej pa 1 meter oziroma toliko, da ne ovirajo pregleda prometne varnosti. Za živo mejo naj se uporabijo avtohtone vrste (npr. beli gaber). Urejanje in vzdrževanje žive meje mora biti zagotovljeno na posameznem zemljišču, posameznega investitorja. Ni dovoljena uporaba bodeče žice. Vsi pomožni objekti za lastne potrebe znotraj pripadajoče zemljiške parcele morajo biti skladni z Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013, 26/13).in upoštevanjem urbanističnih zahtev tega odloka (pozidanost, zelene površine).

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

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

**Komunala:**

Za nemoteno delovanje in predvidenih objektov in ureditev v območju je potrebno zagotoviti infrastrukturno opremljenost zemljišč in priključitev le te na obstoječe omrežje izven območja urejanja. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura obsega: prometno omrežje, vodovodno omrežje za sanitarno in požarno vodo, ponikanje in odvod fekalnih voda ( priključek na javno kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje (NIN), plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez, odvoz odpadkov.

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

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

#### **2.4 Etapnost izvedbe**

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

#### **2.5 Utemeljitev predlaganih rešitev**

Pri načrtovanju OPPN so bile upoštevane usmeritve Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 8/2014, smernice soglasodajalcev ter predpisi s področja urejanja prostora in varstva okolja.

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

#### **2.6 Strokovne podlage**

- Idejna zasnova objektov, ALFA ARS d.o.o., Kranj, december 2014,
- Idejna zasnova IDZ – strokovna podlaga za izdelavo OPPN Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, december 2014,
- Geodetski posnetek, GEODETSKE STORITVE Peter ČADEŽ, s.p., november 2014.

#### **PREDLOG:**

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

**Občinski svet Občine Preddvor sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) »Tupaliče EUP PR12-1. faza« v prvi obravnavi.**

**Miran ZADNIKAR**  
župan





Naziv akta: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
OBMOČJE UREJANJA Tupaliče podEUP PR12  
– 1. faza**

Pripravljalec: **OBČINA PREDDVOR  
Dvorski trg 10  
4205 PREDDVOR**

Pobudnik in naročnik: **VREČEK Janez  
Tupaliče 39  
4205 PREDDVOR**

Načrtovalec: **ALFA ARS d.o.o.  
Stritarjeva 8  
4000 KRANJ**

**Direktor:  
Tomaž OBLAK**

Odgovorna vodja projekta: **Elizabeta FLEIŠER**, univ. dipl. ing. arh. A-0681

Sodelavci: **Katja CENTRIH**, univ.dipl. ing. arh.  
**Aleksandar LALIĆ**, univ.dipl. ing. arh.  
**Sinan MIHELČIČ**, univ.dipl. ing. arh.  
**Tomaž OBLAK**

Številka projekta: U-1103/15

Datum: MAJ 2015

Prostorski akt sprejme:

**OBČINA PREDDVOR**  
**Dvorski trg 10**  
**4205 PREDDVOR**

**Župan:**  
**Miran ZADNIKAR**



## KAZALO VSEBINE

IZJAVA O SKLADNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA .....	4
ODLOK .....	5
KARTOGRAFSKI DEL .....	26
PRILOGE .....	27
1. Izvleček iz strateških prostorskih aktov .....	29
2. Prikaz stanja prostora .....	34
3. Seznam strokovnih podlag .....	40
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora .....	41
5. Obrazložitev in utemeljitev .....	69

IZJAVA O SKLADNOSTI  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja projekta

**ELIZABETA FLEIŠER, univ. dipl. ing. arh.**

**IZJAVLJAM:**

1. da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu z nadrejenimi občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v načrtu upoštevane vse pridobljene smernice in pogoji.

Številka projekta: U-1103/15

**Elizabeta FLEIŠER, univ. dipl. ing. arh.**  
ZAPS A-0681

Datum:  
Kranj, maj 2015