

ODLOK

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona 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), Sklepa 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) in 16. ter 113. člena Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 2/1995, 7/1996, 2/1999, 8/2009, 1/2011) je Občinski svet Občine Preddvor na seji dnesprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Tupaliče podEUP PR12 – 1. faza

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

1. S tem odlokom se ob upoštevanju določil Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt) in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 8/2014, v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje podEUP PR12 - 1. faza, v naselju Tupaliče, opredeljeno kot zazidljivo območje, za katerega je predpisana izdelava OPPN.
2. Za območje še ni izdelan prostorski akt (OPPN), ki bi omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in infrastrukturnega opremljanja zemljišč. Z namenom gradnje na tem območju je lastnik zemljišč pristopil k izdelavi OPPN.
3. OPPN je izdelalo podjetje ALFA ARS, d.o.o., Stritarjeva ulica 8, Kranj pod številko U-1103/15, v maju 2015.

2. člen
(namen OPPN)

Osnovni namen priprave OPPN je, da se na podlagi usmeritev iz OPN je določijo urbanistične in krajinske rešitve in tehnični pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo 6 stanovanjskih objektov ter drugi pogoji, zahteve in ukrepi za izvedbo prostorske ureditve.

3. člen
(vsebina OPPN)

OPPN vsebuje besedilo in grafične prikaze, ki se nanašajo na mejo območja OPPN, lego, zasnovo, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditve ter okoljevarstvene ukrepe.

- a. Besedilni del obsega;
 - i. Uvodne določbe

- II. Opis prostorske ureditve
- III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- IV. Zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo
- V. Rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
- VI. Rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- IX. Končne določbe
 - a) Kartografski del obsega;
 - 1) Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom prostorske ureditve na širšem območju
 - 2) Izsek iz kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom enot urejanj prostora in gospodarske javne infrastrukture na širšem območju
 - 3) Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
 - 4) Ureditveno situacijo
 - 5) Prikaz ureditev glede omrežij in priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo
 - b) Priloge obsegajo;
 - 1) Izvleček iz strateških prostorskih aktov
 - 2) Prikaz stanja prostora
 - 3) Seznam strokovnih podlag
 - 4) Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - 5) Obrazložitev in utemeljitev

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(ureditveno območje in opis ureditve)

- 1.) Območje OPPN obsega zemljišči parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o. Tupaliče (2082), s skupno površino cca. 4 375,00 m².
- 2.) 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.

- 3.) Ureditveno območje je prikazano v grafičnem načrtu (kartografski del; Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem).
- 4.) Pri pripravi OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, so bile dosledno upoštevane določbe Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, številka 8/2014, v nadaljevanju OPN).

5. člen

(predvideni posegi v območju 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.

6. člen

(ureditve izven območja OPPN)

- 1.) Izven OPPN za ureditveno območje podEUP PR12-1. faza, bodo obdelani vsi predvideni priključki in navezovanja prometne, energetske in celotne komunalne ureditve na pripadajočih površinah, za potrebe kasnejše povezave s širšim območjem, ki so potrebni za nadaljno izvedbo in rabo.
- 2.) Vse predvidene prometne, energetske in komunalne ureditve na pripadajočih površinah, za potrebe povezave s širšim območjem, bo mogoče izvesti tudi za preostalo območje OPPN, z nadaljnjim poimenovanjem OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 – 2. faza.

7. člen

(predvideni posegi v območju OPPN)

V OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza je predvidena;

- 1.) Gradnja prostostojećih eno ali dvostanovanjskih objektov dveh različnih tipov, z zunanjo ureditvijo (dostopi do zemljišč in objektov, funkcionalne površine – dvorišča in parkirišča, zelene površine).
- 2.) Gradnja javne infrastrukture in internih dovoznih cest.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTORU

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

- 1.) Zemljišči namenjeni predvideni ureditvi s parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o.

Tupaliče (2082), se nahajata po svojem namenu, znotraj območja stavbnih zemljišč.

- 2.) Nova zazidava se bo navezovala na občinsko cesto s parc. št. 883 k.o. Tupaliče (2082), na severo-vzhodni strani območja.
- 3.) Obstoječa gospodarska javna infrastruktura je izvedena v robu cestišča javne ceste parc. št. 884 k.o. Tupaliče (2082). Za komunalno opremljanje zemljišč znotraj območja OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, se izvede nova infrastruktura, ki bo omogočala priključevanje vseh objektov na pripadajočo infrastrukturo.
- 4.) Ravno tako bo iz javne ceste parc. št. 883 k.o. Tupaliče (2082) izvedena dostopna pot do posameznih objektov.
- 5.) Nova pozidava se bo v tlorisnih in višinskih gabaritih, razmerjih in oblikovanju fasad objektov zgledovala po tipologiji obstoječih objektov.

9. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

- 1.) Predvidena je pozidava OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, bo predstavljala dva različna tipa eno ali dvo-družinskih, klasično, montažno ali skeletno grajenih stanovanjskih objektov, podkletenih, delno podkletenih ali nepodkletenih z izkoriščeno ali neizkoriščeno mansardo. Znotraj območja urejanja je mogoča tudi izgradnja potrebne infrastrukture.
- 2.) OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo predpisi o prostorskem načrtovanju.

10. člen

(vrste dopustnih gradenj in rešitev)

- 1.) Predvidena pozidava v območju OPPN se deli na gradnjo individualnih stanovanjskih objektov (prostostoječe hiše), z največ dvema stanovanjema na stavbo, dveh tipov (tipa A in B) in pomožnih objektov za osebno rabo.
- 2.) Območje bo pozidano s prostostoječimi individualnimi stanovanjskimi objekti;
 - tip A - tlorisnih dimenzij 8,00 m x 12,00 m,
 - tip B - tlorisnih dimenzij 7,50 m x 10,00 m.
- 3.) Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije, s podolgovatimi tlorisi. Deli tlorisa v okviru maksimalnih gabaritov so lahko členjeni (erkerji, izzidki, niše). Etažnost obeh tipov objektov bo največ (K)+P+M; (klet), pritličje, mansarda.

Pri obeh tipih objektov višina slemena ne sme presegati višine +8,70 m od urejene kote pritličja.

- 4.) Strehe nad objekti so praviloma simetrične dvokapnice, slemena vzporedno z daljšo stranico objekta, v naklonu od 35° do 45°. Ravna streha je dopustna nad delom objekta v primeru pohodne površine (terasa, balkon) ali nad izzidki.
- 5.) Obliko, naklon, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja. Šotoraste in lomljene strehe niso dovoljenje.
- 6.) Strešna kritina je lahko sive do grafitno sive barve.
- 7.) Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki frčad in strešnih oken. Dovoljene oblike frčad so kukrle, frčada na firtah in frčada trikotne oblike. Frčade stanovanjskih hiš se lahko oblikuje z modernimi arhitekturnimi elementi.
- 8.) Višina slemena frčad mora biti nižja od slemena osnovne strešine. Strešine frčad in prizidkov se oblikujejo v enakem naklonu kot osnovna streha (naklon strehe, vrsta kritine). Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.
- 9.) Deli stavb v posameznih etažah kot so balkoni, lože - podaljški prostorov, oblikovni poudarki so lahko zamaknjeni do 1,50 m.
- 10.) Barve fasad so praviloma bele barve oziroma v spektru svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Prepovedane so močne kontrastne žive barve fasad. Deli ali celote fasad se lahko obdelajo v različnih naravnih materialih (les, kamen).
- 11.) Gradnja stanovanjskih objektov mora biti zasnovana tako, da se zagotavlja gradnjo nizko energetskega objektov.
- 12.) Pri vseh tipih objektov je možnost postavitve pomožnega objekta – garaže ali nadstrešnice, ki se fizično lahko navezuje na stanovanjsko hišo ali pa predstavljajo samostojni pomožni objekt.
- 13.) Streha nad pomožnim objektom je lahko položnejša oziroma minimalnega naklona (ravna strešina).
- 14.) Za premoščanje brežin je dovoljena gradnja opornih zidov, kamnitih zložb in teras, katere je potrebno po končani gradnji ozeleniti.
- 15.) Odmiki od parcelnih meja morajo biti minimalno 4,00 m za stanovanjsko hišo (zid) in 1,50 m za pomožni enoetažni objekt. Manjši odmik je mogoč le ob predhodnem pisnem soglasju mejaša.
- 16.) Ob objektih se uredijo zadostne površine za mirujoči promet, manipulativne

površine in površine za dostop. Naštete površine morajo biti tlakovane, dvoriščne površine urejene v protiprašni izvedbi ter preostale površine ozelenjene in urejene v obliki zelenic in drugih oblikah zelenih površin.

- 17.) Na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Parkirne in manipulativne površine morajo biti oblikovane tako, da zagotavljajo ustrezne odmike, fizično ločene od cestnega sveta.
- 18.) Pri izračunu parkirnih mest je potrebno dosledno upoštevati namembnost posameznega objekta;

VRSTA GRADNJE	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
Enostanovanjska stavba	2 parkirni mesti
Dvostanovanjska stavba	4 parkirna mesta

- 19.) Ob dnevnih prostorih se lahko oblikuje večja terasa oziroma tlakovan zunanji prostor za bivanje na prostem.
- 20.) Ohraniti je potrebno čim več obstoječe vegetacije, nove zasaditve pa naj upoštevajo avtohtone drevesne in grmovne vrste.
- 21.) Gradbene parcele je potrebno hortikulturno urediti. Pri izbiri dreves in grmovnic je potrebno upoštevati avtohtonost rastlinja, klimatske in specifične rastiščne razmere.
- 22.) Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti prostorsko dominantno v okolju kot novo kvaliteto prostora ali doseči večjo prepoznavnost prostora.

11. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

- 1.) Pri oblikovanju objektov je treba zagotoviti usklajenost z obstoječo pozidavo v okolici, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi in bivalni kulturi.
- 2.) Pri določanju lege objektov na zemljiščih je upoštevana ureditev dovoza in vhoda na zemljišče ter ustrezni bivalni pogoji v in ob objektu. Lego objekta na zemljišču določajo fiksne točke, priložena situacija je sestavni del OPPN.
- 3.) Del zemljišča med cesto in stanovanjskimi objekti bo utrjen (tlakovan ali asfaltiran). Na njem bosta zagotovljeni vsaj dve parkirni mesti na posamezno stanovanjsko enoto oziroma stanovanjski objekt, upoštevajoč parkirna mesta v garaži oziroma pod nadstreškom, če ju objekt ima.

- 4.) Na delu zemljišča, ki je neposredno povezan z bivalnimi prostori v pritličju stanovanjskega objekta se lahko uredi terasa, ki je lahko nadkrita ali zasenčena s pergolo ali markizo. Ob osnovnem objektu se lahko uredi zimski vrt, na podlagi veljavne zakonodaje.
- 5.) Preostali del gradbene parcele bo urejen kot zelenica oziroma vrt, katere je potrebno hortikulturno urediti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem.
- 6.) Zagotovljen mora biti pregleden, varen in neoviran uvoz in izvoz na javno cesto. Ograje ob cesti je potrebno graditi vsaj pol metra od zunanjšega 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.
- 7.) Na zemljišču posameznih stanovanjskih objektov je dovoljena gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe v skladu z določbami Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013, 26/13) oziroma drugo veljavno zakonodajo, ki ureja gradnjo pomožnih objektov.
- 8.) Predvideti je potrebno ustrezno reševanje zalednih voda in zalednih voda pobočja.

12. člen
(ureditev okolice)

- 1.) Utrjene površine namenjene dostopu, dovozu, parkirišču in manipulativnim površinam bodo utrjene ter izvedene v ustreznih naklonih z urejenim odvodnjavanjem in opremljene z lovilci olj, oblikovane brez arhitekturnih ovir.
- 2.) Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vse začasne objekte (gradbiščna baraka), odvečni gradbeni in izkopani material odpeljati na ustrezno deponijo, plodno zemljo pa uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.

13. člen
(lega objekta na zemljišču)

- 1.) Lega objekta je prikazana v kartografskem delu s prilogo ureditvene situacije.
- 2.) Odmiki objekta od parcelnih meja morajo biti v skladu z ureditveno situacijo oziroma v okviru dopustnih odstopanj, pod pogojem, da so usklajeni s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom.

14. člen
(parcelacija)

- 1.) Pripadajoča zemljišča OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza in predmetna gradnja in vseh ureditvah povezanih z njimi, ni identična obstoječi meji OPPN. V delu se razširi in v delu zmanjša (glej prilogo, zazidalne situacije).
- 2.) Celotno območje po OPN določenega območja OPPN, obsega zemljišča s parc. št. 292/1, 295, 303/1 in 300/4 vse k.o. Tupaliče (2082).
- 3.) V prvi fazi se izvede izdelava OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, ki zajema zemljišči parc. št. 303/1 in 300/4 obe k.o. Tupaliče (2082).
- 4.) Za preostala zemljišča lastniki niso izkazali interesa izdelave OPPN, zato se jih umesti v nadaljnje faze izdelave OPPN.
- 5.) Za namen predvidene gradnje se izvede po sprejemu akta, parcelacija sedanjih zemljiških parcel, glede na priloženo situacijo OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza. Parcelacijo je potrebno izvesti pred posegom v prostor.
- 6.) Za potrebno izvedbo prometne, komunalne in energetske infrastrukture se izvede parcelacija pripadajočih zemljišč.

**IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE
PRIKLJUČEVANJA OBJEKTA NA GOSPODARSKO JAVNO
INFRASTRUKTURO**

15. člen
(skupni pogoji)

- 1.) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v neposredni bližini OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- 2.) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih vodov gospodarske infrastrukture in priključitev nanjo, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb.
- 3.) Kljub fazni izdelavi OPPN je potrebno infrastrukturo obravnavati celotno.
- 4.) Pri izgradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati priporočljive

minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih in zakonodaji. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati medsebojno usklajeno.

- 5.) Predvideni objekti v OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza se morajo priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo.
- 6.) V okviru strokovnih podlag za območje OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza v občini Preddvor, je potrebno izdelati *zasnovo projektnih rešitev prometnega, komunalnega in energetskega omrežja* v skladu z izdanimi smernicami.
- 7.) Obravnavano območje bo urejeno z naslednjo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo:
 - Cesta z odvodnjavanjem
 - Vodovod
 - Kanalizacija
 - Električna
 - Javna razsvetljava
 - Telekomunikacijsko omrežje

16. člen
(cestno in prometno omrežje)

- 1.) V OPPN za ureditveno območje podEUP PR12 - 1. faza se zgradi dostopna pot do posameznih stanovanjskih objektov.
- 2.) Pred posegom v prostor je potrebno geodetsko urediti zemljišča vključno z cesto znotraj območja.
- 3.) Ker se obravnavano območje navezuje na parcelo v lasti Občine Preddvor, ki v naravi predstavlja gozdno pot, ni pa kategorizirana, je potrebno obstoječo pot rekonstruirati in jo izvesti z minimalno širino cestišča 3,5 m.
- 4.) Promet se bo po območju odvijal dvosmerno. 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).
- 5.) Prometna ureditev je razdeljena na dostopno cesto in povezovalno cesto z naseljem in posameznimi kraki do posameznega objekta.
- 6.) Na slepih priključkih je potrebno zagotoviti obračanje vozil. Na koncu vsakega od krakov pa bo močno obračanje tudi na dvoriščih posameznih objektov, zato so kraki cest toliko podaljšani, da je mogoče obračanje in čelno vključevanje.