



OBČINA PREDDVOR
ŽUPAN

ŠTEVILKA: 3505-0003/14-074/11
DATUM: 16. junij 2015

Občinski svet Občine Preddvor
Dvorski trg 10

4205 Preddvor

**Zadeva: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE
podEUP BA 04/2 (dopolnjen osnutek) – prva obravnava**

PРАВNA PODLAGA: 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 106/2010 - popr.), Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP BA 04/2 (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 11/2014) in 16. ter 113. člena Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo občine Preddvor, št. 2/1995, 7/1996, 2/1999, 8/2009, 1/2011).

PREDLAGATELJ: Župan, Miran ZADNIKAR

PRIPRAVLJAVEC: RRD d.o.o., Domžale (urbanist)

OBRAZLOŽITEV:

I. OCENA STANJA

Občina Preddvor je v mesecu septembru 2014 sprejela nov Občinski prostorski načrt – OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14). V OPN je območje podEUP z oznako BA 04/2 v naselju Bašelj opredeljeno kot zazidljivo območje za katerega je predpisana izdelava OPPN. Za območje še ni izdelan prostorski akt (OPPN), ki bi omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov. Z namenom gradnje na tem območju so lastniki zemljišč / investitorji pristopili k izdelavi OPPN.

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

Pravna podlaga za pripravo OPPN 57. člen ZPNačrt (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) ter 91. in 92. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14).

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

Z OPPN so določeni 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.

Območje OPPN BA 04/2 je namenjeno individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše). Stanovanjske stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske. V stanovanjskih stavbah so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti v obsegu do 50 % bruto tlorisne površine stavbe.

Območje OPPN je razdeljeno na tri funkcionalne celote in sicer na funkcionalno celoto načrtovanih novih stanovanjskih stavb FC S1 ter na dve funkcionalni celoti prometne infrastrukture FC I1 in FC I2.

V območju urejanja se načrtuje gradnja šestih individualnih stanovanjskih stavb (prostostoječih hiš), legalizacije obstoječega pomožnega objekta in bazena. Predvideni so naslednji tipi stanovanjskih stavb: tip A1 so dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m; tip A2 je dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 4,00 m; tip B je dimenzij 6,00 m x 8,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m, ki se zajeda v osnovni objekt; tip C1 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 3,0 m x 6,00 m; tip C2 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m.

Višinski gabarit stavb je pritličje (P) in mansarda (M), z možnostjo podkletitve oziroma delne podkletitve (K). Etažnost aneksov je pritlična (P), pri stavbah tipa A1 se dopušča etažnost (K + P + M), pri stavbah tipa A2 in C2 se dopušča etažnost (P+M). Višina kolenčnega zidu je od 1,20 m do 1,50 m.

Strehe stavb so dvokapnice s smerjo slemena v smeri daljše stranice, pritlični aneksi imajo »ravno streho«, aneksi z etažnostjo (K) + P + M imajo dvokapno streho pravokotno na osnovno stavbo, nadstreški so lahko ravni ali enokapni; dvokapne strehe so naklona 35°.

Načrtovane nove prostostoječe individualne stanovanjske stavbe morajo izhajati iz lokalne tradicije, biti oblikovane enotno, imeti morajo podolgovato tlorisno zasnovo.

Na funkcionalnih zemljiščih je dovoljena gradnja pomožnih objektov pod pogojem, da skupna pozidanost (manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih objektov) na funkcionalnih enotah Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3 in Fe S1/6 ne presega razmerja 30 % pozidanega proti 70 % nepozidanega zemljišča, v funkcionalnih enotah Fe S1/4 in Fe S1/5a(b) ne presega razmerja 35 % pozidanega proti 65 % nepozidanega zemljišča. Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov prostostoječih stanovanjskih stavb do ± 1.0 m tako, da se ohranja gradbena linija oz. gradbena meja osnovnih stavb.

Obravnavano območje se prometno navezuje na javno pot (JP 28011) Bašelj – znamenje HŠ7 – Belca. Stanovanjske hiše se na javno pot navezujejo direktno, razen stanovanjske hiše v funkcionalni enoti Fe S1/6, ki se na javno pot priključuje preko dostopne poti. Predvidena je rekonstrukcija obstoječe javne poti, ki mora biti izvedena v minimalni širini 4,0 m z bankino širine 0,5 m na južni strani in muldo širine 0,5 m na severni strani ceste. Dostopna pot se izvede v širini 4,0 m z ustreznim priključkom na javno pot.

Na obravnavanem območju ni kanalizacijskega omrežja za odpadno vodo. Občina predvideva izgradnjo kanalizacijskega sistema Bašelj, ki se zaključuje s ČN Bašelj, na katerega bo možno priključiti predvidene stanovanjske hiše. Za priključevanje območja na predviden kanalizacijski sistem bo potrebno dograditi približno 120 m sekundarnega omrežja.

Do izgradnje kanalizacijskega sistema Bašelj morajo lastniki stanovanjskih stavb zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v malih čistilnih napravah.

Padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj odvaja z meteorno kanalizacijo v najbližji odvodnik Belica s predhodno redukcijo konic preko zadrževalnikov.

Zaledne meteorne vode s severa se rešuje ločeno od meteornih voda iz območja, ki se jih ustrezno očiščene kanalizira v vodotok Belica. V kolikor se v nadaljnjih fazah dokumentacije izkaže, da je teren propusten, je meteorne vode potrebno ponikati na posameznih funkcionalnih enotah.

Na obravnavanem območju ni vodovodnega omrežja.

Za oskrbo s pitno vodo bo potrebno zgraditi ustrezno sekundarno omrežje, ki bo priključeno na obstoječe obnovljeno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm za naselje Bašelj. Točka priključitve je severno od območja, pri mostu čez Elico.

Na severu, ob javni poti, poteka obstoječa kablovod srednje napetosti. Preko območja urejanja pa poteka nizko napetostno elektro kabelsko omrežje.

Za napajanje novih in obstoječih porabnikov na obravnavanem območju je potrebno zgraditi nov NN vod iz obstoječe TP 285 Bašelj.

Na oziroma ob obravnavanem območju ni zgrajenega javnega telekomunikacijskega omrežja. Stavbe se lahko priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se nahaja izven območja, na JV delu, ob obstoječi javni poti.

Predvideno je individualno ogrevanje stanovanjskih stavb. Stavbe se lahko ogreva na lesno bio maso, dovoljeno je tudi ogrevanje z drugimi obnovljivimi viri energije. Dovoljena je tudi delna uporaba električne energije – IR paneli.

Na območju, ki ga obravnava OPPN, se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato rešitve in ukrepi za varovanje in celostno ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

Na območju, ki ga obravnava OPPN, ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato ukrepi za varovanje naravnih vrednot niso potrebni.

Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni poplavno ogroženo, zato ukrepi za varstvo voda niso potrebni.

Območje OPPN bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Komunalne odpadke je treba zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto se lahko nahaja v objektu oz. na funkcionalni enoti. Velikost zbirnega mesta mora ustrezati številu zabojnikov za odpadke. Na vrtovih je dovoljeno zbiranje organskih odpadkov za predelavo v kompost.

Območje urejanja se ne nahaja na območju erozije.

V območju OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali požarno ogroženost okolja.

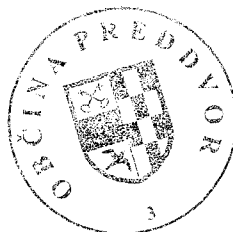
OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Načeloma predstavlja vsak objekt svojo etapo. Možna je tudi izvedba dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

III. FINANČNE POSLEDICE

Sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje podEUP BA 04/2 ne bo imel finančnih posledic.

PREDLOG:

Občinski svet Občine Preddvor v prvi obravnavi sprejme dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje podEUP BA 04/2 (št. 3505-0003/14- odl219/15).



Miran ZADNIKAR
župan

PRILOGE:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje podEUP BA 04/2 - predlog
- Zazidalna situacija
- Omrežja in priključevanje na GJI
- Načrt parcelacije

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: U-I-43/13-19) in 16. člena Statuta Občine Preddvor (UGOP, št. 08/09, 1/11) je Občinski svet občine Preddvor na seji, dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod EUP BA 04/2

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje podEUP BA 04/2 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelala RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale pod številko projekta 16/2014.

(3) Za OPPN, skladno odločbi št. 35409-46/2015/2 z dne 09. 04. 2015 celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

2. člen

(vsebina in namen OPPN)

(1) OPPN določa:

- območje obravnave,

- program dejavnosti,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- načrt parcelacije,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- 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 del 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:

- izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
- območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- zazidalna situacija,
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
- prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(ureditveno območje)

(1) Ta OPPN je izdelan za del območja BA 04 in sicer za podEUP z oznako BA 04/2.

(2) Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na razhodnem delu občine Preddvor, v nižinskem delu Brezjanske ravnine, južno od počitniškega naselja, tik pod pobočjem, ob javni poti, severno nad jedrom naselja Bašelj. Območje je od občinskega središča Preddvor oddaljeno približno 3 km.

(3) Ureditveno območje obsega zemljišča s parc. št. 41/1 – del, 41/2, 41/3 – del, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 in 1712/2 – del, vse v katastrski občini Bela. Površina območja znaša okvirno 0,4636 ha.

(4) Izven ureditvenega območja tega OPPN se s tem odlokom urejajo tudi robna območja zemljišč, ki so potrebna za priključevanje gospodarske javne infrastrukture in priključevanje na obstoječe prometno omrežje.

5. člen

(program dejavnosti)

(1) Območje OPPN BA 04/2 je namenjeno individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše).

(2) Stanovanjske stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske. V stanovanjskih stavbah so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti v obsegu do 50 % bruto tlorisne površine stavbe. Dopusča se naslednje dopolnilne dejavnosti:

- dejavnost gospodinjstev,
- dejavnost članskih organizacij,
- oddajanje zasebnih sob gostom,
- športnorekreacijske dejavnosti in
- mirne poslovne in storitvene dejavnosti za dopolnilne oblike dela na domu (do dva zaposlena) (računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; druge informacijske dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; pravne in računovodske dejavnosti; arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušaje in analiziranje; oglaševanje in raziskovanje trga; druge strokovne in tehnične dejavnosti; popravila računalnikov ter izdelkov za široko rabo).

(3) Dopolnilne dejavnosti ne smejo negativno vplivati na kvaliteto bivalnega okolje v smislu povečanja hrupa, neprijetnih vonjav in prometne obremenitve.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(oblikovanje območja)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na tri funkcionalne celote in sicer na funkcionalno celoto načrtovanih novih stanovanjskih stavb FC S1 ter na dve funkcionalni celoti prometne infrastrukture FC I1 in FC I2.

(2) Funkcionalno celoto FC S1 obsega sedem funkcionalnih enot (Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3, Fe S1/4, Fe S1/5a, Fe S1/5b in Fe S1/6), na katerih se načrtuje gradnja šestih individualnih stanovanjskih stavb (prostostoječih hiš), legalizacija obstoječih pomožnih objektov in legalizacija bazena. Funkcionalna enota Fe S1/5a se lahko poveča za funkcionalno enoto Fe S1/5b.

(3) Funkcionalna celota FC I1 je namenjena rekonstrukciji obstoječe javne poti.

(4) Funkcionalna celota FC I2 je namenjena ureditvi dostopne poti za funkcionalno enoto Fe S1/6. Le-ta posega izven območja obravnave, na stavbno zemljišče parc. št. 1712/1, k.o. Bela (javno dobro).

(5) Lega, velikost in oblika funkcionalnih celot in enot ter lega objektov na zemljišču so razvidni iz grafičnega dela OPPN.

(6) Izven območja OPPN se s tem dokumentom ureja obstoječa dostopna pot, ki bo služila za napajanje ene stanovanjske stavbe. Za zagotovitev komunalne opremljenosti bo potrebno območje urejanja priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturo, ki se nahaja izven meje območja urejanja. Poteki teh priključkov so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Poleg navedenih zemljišč v 4. členu je v območje posegov izven ureditvenega območja OPPN možno dodati tudi druge parcelne številke, ki se izkažejo kot potrebne za priključevanje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

7. člen

(velikost in oblikovanje stavb)

(1) Tlorisni gabariti načrtovanih prostostoječih individualnih stanovanjskih stavb so:

- stavbe tipa A1 so dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m;
- stavba tipa A2 je dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 4,00 m;
- stavba tipa B je dimenzij 6,00 m x 8,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m, ki se zajeda v osnovni objekt;
- stavba tipa C1 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 3,0 m x 6,00 m;
- stavba tipa C2 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m.

Izven tlorisnih dimenzij stavb so poleg napuščev lahko načrtovana zunanja stopnišča, nadstreški, balkoni in zimski vrtovi.

(2) Višinski gabarit stavb je pritličje (P) in mansarda (M), z možnostjo podkletitve oziroma delne podkletitve (K). Etažnost aneksov je pritlična (P), pri stavbah tipa A1 se dopušča etažnost (K + P

+ M), pri stavbah tipa A2 in C2 se dopušča etažnost (P+M). Višina kolenčnega zidu je od 1,20 m do 1,50 m.

(3) Oblikovanje streh:

- strehe stavb so dvokapnice s smerjo slemena v smeri daljše stranice, pritlični aneksi imajo »ravno streho«, aneksi z etažnostjo (K) + P + M imajo dvokapno streho pravokotno na osnovno stavbo, nadstreški so lahko ravni ali enokapni;
- dvokapne strehe so naklona 35°, ravne strehe nad pritličnimi aneksi so minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje, enokapni nadstreški so dovoljeni v naklonu do 8°;
- za osvetlitev mansarde (oziroma prostorov, ki se nahajajo pod streho) je dovoljena izvedba strešnih oken ali svetlobnikov in žrad enakega tipa, ki ne smejo biti višji od slemena osnovne strehe;
- strešna kritina mora dajati videz drobne strukture sive barve, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo ali steklu podobni brezbarvni materiali;
- dovoljena je postavitvev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho – postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

(4) Oblikovanje fasad:

- fasade stavb morajo biti zasnovane skladno, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi, izdelane v klasičnem zaglajenem ometu (barve iz spektra svetlih naravnih tonov v do temnejših peščenih in zemeljskih tonov), lesu, lokalnemu kamnu ali iz fasadnih plošč v imitaciji lesa;
- razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtih ter drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni, fasadne odprtine morajo praviloma biti pokončne in pravokotne;
- okrogli elipsasti balkoni niso dovoljeni, balkonske ograje morajo biti preproste lesene, kovinske ali steklene;
- napušči brez masivnih elementov;
- fotovoltaične celice in sončne sprejemnike je dovoljeno uporabljati tudi kot elemente oblikovanja fasad (nadstreški, balkonske ograje, ipd.).

(5) Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- načrtovane nove prostostoječe individualne stanovanjske stavbe morajo izhajati iz lokalne tradicije, biti oblikovane enotno, imeti morajo podolgovato tlorisno zasnovo,
- lega osnovnih stavb je določena z eno koordinatno točko in z gradbeno linijo oziroma gradbeno mejo, ki jo je potrebno upoštevati,
- medposestne ograje in podporni zidovi so ob soglasju lastnikov zemljišč praviloma postavljene na parcelne meje oziroma do meje,
- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih lesenih stavb.

8. člen

(pomožni objekti – nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju funkcionalne celote FC S1 so dovoljene naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- majhne stavbe,
- ograje in podporni zidovi,
- male komunalne čistilne naprave,
- rezervarji za vodo,
- vodnjaki, vodometi,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- pomožni komunalni objekti.

(2) Na območju funkcionalne celote FC I1 in FC I2 (prometnice) so dovoljene naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- pomožni objekti v javni rabi,

- podporni zidovi,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- objekti za oglaševanje,
- pomožni komunalni objekti.

(3) Gradnja pomožnih objektov je dovoljena pod pogojem, da skupna pozidanost (manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih objektov) na funkcionalnih enotah Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3 in Fe S1/6 ne presega razmerja 30 % pozidanega proti 70 % nepozidanega zemljišča, v funkcionalnih enotah Fe S1/4 in Fe S1/5a(b) ne presega razmerja 35 % pozidanega proti 65 % nepozidanega zemljišča. Pomožni objekti morajo biti oblikovno skladni z osnovno stavbo, ute in senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot oblikovne posebnosti.

9. člen

(zunanja ureditev)

(1) Dostopne poti, manipulativne in parkirne površine je potrebno primerno utrditi in tlakovati ter ustrezno odvodnjavati.

(2) Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(3) Na posameznih funkcionalnih enotah je potrebno zagotoviti minimalno 30 % zelenih površin, ki se uredijo kot zelenice, zelenjavni ali sadni vrt. Obstoječo drevesno vegetacijo na južnem in zahodnem robu območja je potrebno ohranjati. Nove zasaditve se izvedejo z avtohtonimi vrstami drevja in grmičevja.

(3) Medposestne ograje in podporni zidovi so ob soglasju lastnikov praviloma postavljene na parcelne meje, brez soglasja pa do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. Ograje in podporni zidovi ob javni poti morajo biti v odmiku minimalno 0,5 m od cestišča (bankine).

(4) Ograje so lahko visoke največ 1,2 m. Ograje so praviloma lesene, žične ali kot žive meje. Polne ograje so dopustne samo ob javni poti, intenzivno ozelenjene ali obložene iz vidnega lokalnega kamna. Višina ograje ob javni poti ne sme ovirati preglednosti na cesti.

(5) Nasipne in odkopane brežine je potrebno zatraviti. Kjer brežin ni mogoče zavarovati se dopušča gradnje podpornih zidov, ki morajo biti intenzivno ozelenjeni ali obloženi iz vidnega lokalnega kamna.

(6) Vstopna in uvozna vrata se morajo odprati proti parceli in ne proti cesti, oziroma so lahko drsna.

(7) Na vsaki funkcionalni enoti stavb je potrebno zagotoviti potrebne manipulativne površine in minimalno dve parkirni mesti (v stavbi ali zunaj).

(8) V primeru postavitve ekološkega otoka se le-ta ustrezno tlakuje in zazeleni z vegetacijo.

(9) Po končani gradnji je potrebno odstraniti provizorje in odvečni material ter urediti okolico.

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

10. člen

(splošno)

(1) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.

(2) Pri zagotavljanju komunalne oskrbe je treba upoštevati predpise, tehnične standarde in pogoje upravljavcev.

11. člen

(prometno urejanje)

(1) Obravnavano območje se prometno navezuje na javno pot (JP 28011) Bašelj – znamenje HŠ7 – Belca. Stanovanjske hiše se na javno pot navezujejo direktno, razen stanovanjske hiše v funkcionalni enoti Fe S1/6, ki se na javno pot priključuje preko dostopne poti.

(2) Predvidena je rekonstrukcija obstoječe javne poti, ki mora biti izvedena v minimalni širini 4,0 m z bankino širine 0,5 m na južni strani in muldo širine 0,5 m na severni strani ceste.

(3) Dostopna pot se izvede v širini 4,0 m z ustreznim priključkom na javno pot.

(4) Pri prometni infrastrukturi je potrebno upoštevati da:

- se hišni cestni priključki izvedejo pregledno in uredijo tako, da ne ovirajo prometa,
- se manipulacijske površine (dvorišča) posameznih stavb uredijo tako, da se prepreči vzvratno priključevanje na javno cesto;
- se prometno omrežje izvede v asfaltni izvedbi;
- se zagotovi ustrezen prečni nagib vozišča, ki bo omogočal odvodnjavanje meteorne vode,
- ima prometno omrežje zakonsko predpisano vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo ter
- so površine ob prometnicah ustrezno zazelenjene.

12. člen

(splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

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

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

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

(4) Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na elektriko, vodovod in kanalizacijo, vse funkcionalne enote morajo imeti priključek na javno cesto.

13. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode)

(1) Na obravnavanem območju ni kanalizacijskega omrežja za odpadno vodo. Občina predvideva izgradnjo kanalizacijskega sistema Bašelj, ki se zaključuje s ČN Bašelj, na katerega bo možno priključiti predvidene stanovanjske hiše. Za priključevanje območja na predviden kanalizacijski sistem bo potrebno dograditi približno 120 m sekundarnega omrežja. Sekundarno kanalizacijsko omrežje za območje se lahko izvede na severni strani po javni poti, ali na južni strani ob vodotoku Belica.

(2) Do izgradnje kanalizacijskega sistema Bašelj morajo lastniki stanovanjskih stavb zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v malih čistilnih napravah na lastnih funkcionalnih enotah ali v skupno malo čistilno napravo. Očiščeno komunalno odpadno vodo iz malih komunalnih čistilnih naprav se lahko ponika ali odvaja v najbližji odvodnik (vodotok Belica). Po pričetku obratovanja javne kanalizacije za odpadno vodo se male čistilne naprave opustijo in sanirajo, odpadne vode pa se neposredno odvajajo v javno kanalizacijo.

(3) Odvajanje padavinskih (meteornih) voda mora biti kontrolirano.

(4) Padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj odvaja z meteorno kanalizacijo v najbližji odvodnik Belica s predhodno redukcijo konic preko zadrževalnikov. Celotno območje je razdeljeno v 3 vodozborna območja in predvideni trije meteorni zadrževalniki s kapacitetami $Z1 = 9,0 \text{ m}^3$ (za južni del območja), $Z2 = 6,5 \text{ m}^3$ (za severni del območja) in $Z3 = 3,0 \text{ m}^3$ (za odvajanje s ceste). Iztoki na izpustu v vodotok morajo biti proti erozijsko zavarovani s kamnito zložbo v betonu na dolžini 4 m, izpusti pa zavarovani z žabjimi pokrovi.

(5) Zaledne meteorne vode s severa se rešuje ločeno od meteornih voda iz območja, ki se jih ustrezno očiščene kanalizira v vodotok Belica.

(6) Padavinska voda iz strehe stavbe se lahko uporabi tudi kot dodatni vir vode za namene pri katerih ni potrebno zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer za splakovanje stranišč, pranje perila ali zalivanje.

(7) Padavinske vode iz funkcionalnih enot ne smejo pritekati na javno pot.

14. člen

(oskrba s pitno vodo in hidrantno omrežje)

(1) Na obravnavanem območju ni vodovodnega omrežja.

(2) Ob severnem robu javne poti je predvidena izgradnja magistralnega vodovodnega omrežja za oskrbo z vodo naselja Mače (po idejnem projektu Projektni biro PHCE d.o.o. Ljubljana).

(3) Za oskrbo s pitno vodo bo potrebno zgraditi ustrezno sekundarno omrežje, ki bo priključeno na obstoječe obnovljeno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm za naselje Bašelj. Točka priključitve je severno od območja, pri mostu čez Belico.

(4) Ob izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja se izvedejo tudi odcepi za načrtovane stavbe, ki morajo biti locirani 1,0 m v funkcionalnih enotah in se na koncu blindirajo. Priključek na vodovodno omrežje se izvede s tipskim vodomernim jaškom z vodomernom. Priključek mora biti obdelan v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej.

(5) Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti lomljive izvedbe, ki morajo zagotoviti zadostno požarno vodo. Hidranti morajo biti razporejeni po predpisih za požarno zaščito območja in locirani v zelenicah.

15. člen

(oskrba z električno energijo)

(1) Na severu, ob javni poti, poteka obstoječa kablovod srednje napetosti. Preko območja urejanja pa poteka nizko napetostno elektro kabelsko omrežje, preko katerega se napaja počitniško naselje in obstoječa pomožna objekta v območju urejanja.

(2) Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani upravljavca infrastrukture.

(3) Za napajanje novih in obstoječih porabnikov na obravnavanem območju je potrebno zgraditi nov NN vod iz obstoječe TP 285 Bašelj. Za izgradnjo novega NN voda se uporabi obstoječa elektro kabelska kanalizacija, ki poteka ob obstoječi lokalni poti JP 826 291. Navezava novega NN voda na obstoječi NN kabel, v območju urejanja, se izvede s prečkanjem preko vodotoka Belica (variantno).

(4) Novi porabniki na obravnavanem območju se bodo napajali iz obstoječega NN kabla. Del obstoječega NN omrežja, ki prečka območje obravnave je potrebno delno prestaviti. Nov razvod NN omrežja do posameznih stavb v območju je potrebno izvesti s podzemnimi kabli do priključnih omaric, ki morajo biti postavljene na stalno dostopna mesta.

(5) Javna razsvetljava na območju urejanja ni predvidena.

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)

(1) Na oziroma ob obravnavanem območju ni zgrajenega javnega telekomunikacijskega omrežja. Stavbe se lahko priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se nahaja izven območja, na JV delu, ob obstoječi javni poti.

(2) Za priključitev objektov na javno telekomunikacijsko omrežje je v nadaljnjih fazah potrebno izdelati projektno dokumentacijo ter pridobiti tudi ustrezna dovoljenja lastnikov tangiranih zemljišč.

17. člen
(ogrevanje)

(1) Predvideno je individualno ogrevanje stanovanjskih stavb. Stavbe se lahko ogreva na lesno bio maso, dovoljeno je tudi ogrevanje z drugimi obnovljivimi viri energije. Dovoljena je tudi delna uporaba električne energije – IR paneli.

18. člen
(grajeno javno dobro)

(1) Del območja, ki se ureja z OPPN predstavlja grajeno javno dobro. V grajeno javno dobro bo vključena celotna prometna infrastruktura in gospodarska javna infrastruktura.

19. člen
(roki za infrastrukturno opremljanje)

Investitorji so v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb dolžni, da zgradijo, predstavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo infrastrukturne objekte, naprave in vode v in ob območju urejanja (urejeno in vplivno območje) predhodno oziroma sočasno z izgradnjo posamezne zaključene celote

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju, ki ga obravnava OPPN, se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato rešitve in ukrepi za varovanje in celostno ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

(2) V skladu s splošnim varstvenim arheološkim režimom je, ob vseh posegih v zemeljske plasti najditelj (lastnik zemljišča, investitor, odgovorni vodja del, ipd.), dolžan ob eventualnem odkritju arheološke ostaline, najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije pa mora omogočiti dostop do zemljišča za izvajanje zemeljskih del in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

21. člen
(varstvo tal, voda in zraka)

(1) Pri posegih v prostor je treba zavarovati plodno zemljo pred uničenjem ter zagotoviti ukrepe za zaščito tal med izvajanjem gradbenih del.

(2) Pri gradnji objektov je potrebno humus odstraniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev.

(3) Pri urejanju okolice mora izvajalec del med gradnjo zavarovati obstoječo vegetacijo pred poškodbami.

(4) Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenih materialov se ob sušnem in vetrovnem vremenu preprečijo emisije prahu z vlaženjem. Predvideti je treba nujne ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi.

(5) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati, snovi ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

(6) Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni poplavno ogroženo, zato ukrepi za varstvo voda niso potrebni.

(7) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane vse 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. Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlaganje in pretovarjanje odkopanih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi ter odlaganje odpadkov.

(8) V največji možni meri je potrebno ohranjati obvodno zarast.

(9) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, mora investitor pridobiti vodno soglasje.

(10) V stavbah je treba zagotoviti racionalno (učinkovito) rabo energije na področjih toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, priprave tople vode in razsvetljave.

22. člen

(varstvo gozdov)

Odlaganje viškov odkopane zemlje, gradbenih odpadkov in gradbenega materiala v gozdu ni dovoljeno.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) V času gradenj na območju je potrebno predvideti vse ukrepe, da bo obremenitev okolja s hrupom čim manjša. Dela je potrebno opravljati z delovnimi napravami in gradbenimi stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Hrupna gradbena dela naj potekajo v delovnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.

24. člen

(odpadki)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto se lahko nahaja v objektu oz. na funkcionalni enoti. Velikost zbirnega mesta mora ustrezati številu zabojnikov za odpadke. Zbirno mesto mora biti utrjeno, da je možno čiščenje in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim, higiensko tehničnim ter požarnovarstvenim pogojem in ne sme ovirati ali ogroziti prometa na javnih površinah. V času odvažanja odpadkov se zabojniki za odpadke postavijo na mesta, dostopna vozilom za odvoz.

(2) Na vrtovih je dovoljeno zbiranje organskih odpadkov za predelavo v kompost.

(3) Gradbene odpadke in odvečni izkopni material je treba deponirati na za to urejenih odlagališčih.

25. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na območju, ki ga obravnava OPPN, ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato ukrepi za varovanje naravnih vrednot niso potrebni.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

26. člen

(splošno)

(1) Za zaščito v primeru naravnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske in intervencijske poti ter površine za evakuacijo.

(2) Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje. Ureditev dovozov, dostopov, postavitvenih in delovnih površin za gasilce ob stavbi se uredi v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari in veljavnim standardom.

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje urejanja se ne nahaja na vodovarstvenem ali poplavnem območju.

- (2) Območje urejanja se ne nahaja na območju erc zije.
- (3) Ob izkopih gradbenih jam za posamezne stavbe je obvezna prisotnost geologa ali geomehanika, ki mora določiti nosilnost tal in ponil alno sposobnost tal.
- (4) V objektih ni predvideno skladiščenje nevarnih snovi, zato ne obstaja nevarnost za razlitje le-teh.
- (5) Po podatkih Agencije RS za okolje je na območju OPPN vrednost projektnega pospeška tal 0,200 (g) (potresna nevarnost).
- (6) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi nevarnostmi je v objektih, ki so določeni s predpisi, potrebno zgraditi zaklonišča, v vseh novih objektih, kjer to določajo predpisi, je potrebna ojačitev prve plošče.

28. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) V območju OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali požarno ogroženost okolja.
- (2) V območju OPPN ni predvidena uporaba požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, ki predstavljajo požarna tveganja za nastanek požara. Odmiki od sosednjih zemljišč, sosednjih objektov in gozda preprečujejo možnost širjenja požara ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.
- (3) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je, z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele, omejeno širjenje požara na sosednje objekte.
- (4) Zadostne količine požarne vode bodo zagotovljene in načrtovanega hidrantnega omrežja.
- (5) Objekti imajo zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.
- (6) Za objekte, ki so določeni s predpisom o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta »zasnova požarne varnosti«. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREJITVE

29. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Načeloma predstavlja vsak objekt svojo etapo. Možna je tudi izvedba dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto.
- (2) V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.
- (3) Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

30. člen

(dovoljena odstopanja)

- (1) Pri realizaciji tega OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov prostostoječih stanovanjskih stavb do ± 1.0 m tako, da se ohranja gradbena linija oz. gradbena meja osnovnih stavb.
- (3) Dopustne so spremembe zunanjih ureditev glede manipulacijskih površin.
- (4) V kolikor se v nadaljnjih fazah dokumentacije izkaže, da je teren propusten, je meteorne vode potrebno ponikati na posameznih funkcionalnih enotah. Prav tako je dopustno meteorne vode s ceste odvajati preko asfaltne mulde, na severni strani, v požiralnike, ki imajo vtoke preko

LTŽ mreže. Ob požiralnikih se po potrebi zgradi dodatne ponikovalnice z večjo ponikalno površino.

(5) Dovoljena so odstopanja od načrtovanih infrastrukturnih vodov na območju OPPN do ± 5.0 m, za priključna omrežja izven OPPN do oskrbovanih sistemov pa do ± 10.0 m.

(6) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se dovoljena odstopanja, ki jih dopušča ta odlok, prikaže.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

31. člen

(usmeritve)

(1) Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.

(2) V območju je s prostorskimi izvedbenimi pogoji potrebno:

- ohranjati širino javne poti;
- ohranjati obstoječo vegetacijo na jugu območja.

(3) Po zaključeni gradnji se dovoljuje:

- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
- rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitev objektov,
- gradnja novega objekta na mestu pred odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,
- sprememba namembnosti za opravljanje dopolnilnih dejavnosti v stanovanjskih stavbah, če je na parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka.

XI. KONČNE DOLOČBE

32. člen

(vpogled)

(1) OPPN je na vpogled vsem zainteresiranim na Občini Preddvor.

33. člen

(nadzorstvo)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

34. člen

(veljavnost)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po se objavi v Uradnem glasilu Občine Preddvor.

Številka: 3505-0003/2014-odl/219

Preddvor, __. __. 2015

Občina Preddvor

Miran ZADNIKAR
župan