



# OBČINA ŠKOFJA LOKA

Kabinet župana

Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka ♦ T: 04 511 23 00 ♦ F: 04 511 23 01 ♦ E: [obcina@skofjaloka.si](mailto:obcina@skofjaloka.si) ♦ U: [www.skofjaloka.si](http://www.skofjaloka.si)

Številka: 3505-0002/2015

Datum: 24.08.2017

## OBČINA ŠKOFJA LOKA OBČINSKI SVET

- ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE ŠKOFJA LOKA – 2. obravnava
- PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Škofja Loka
- NASLOV: **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM  
NAČRTU RETEČE – EUP RE 01/03 – Z del – usklajen  
predlog – 2. obravnava**
- POROČEVALEC: Katja Gornik Jovan, u.d.i.a., Pro- Cadia d.o.o., Ljubljana- Šentvid
- PREDLAGATELJ: Župan
- PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Škofja Loka sprejme usklajen predlog  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče –  
EUP RE 01/03 – Z del v predlagani obliki v 2. obravnavi.

### Priloge:

- Usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče – EUP RE 01/03 – Z del – besedilo odloka;
- Grafični del odloka:
  - 1.1 *Izsek iz OPN*
  - 1.2 *Prikaz stanja prostora*
  - 1.3 *Geodetski posnetek s prikazom območja OPPN*
  - 2.1 *Načrt ureditvenega območja z vplivi in povezavami s sosednjimi območji*
  - 3.1 *Lega objektov na zemljišču, s tehničnimi elementi za zakoličbo*
  - 4.1 *Lega objektov na zemljišču in usmeritve za projektiranje*
  - 4.2 *Lega objektov na zemljišču in regulacijski elementi*

- 4.3 *Karakteristični prerezi*
- 4.4 *Zasnova prometne ureditve z intervencijsko potjo*
- 4.5 *Zasnova ureditve energetske in komunalne Infrastrukture*

## I. UVOD

Občinskemu svetu posredujemo v obravnavo in sprejem usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče – EUP RE 01/03 – Z del – 2. obravnava (v nadaljevanju OPPN Reteče).

Pripravljaivec OPPN je Občina Škofja Loka, odgovorni projektant pa Boris Kajin, u.d.i.a., Pro-Cadia d.o.o., Ljubljana - Šentvid, s projektantko Katjo Gornik Jovan, u.d.i.a.. Postopek se je pričel na pobudo investitorjev, ki zagotavljajo tudi finančna sredstva.

### Pravna podlaga:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 2/14, 3/14, 46/15 – avt.razl.);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US, 76/2014 – odl. US in 14/2015 – ZUUJFO);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS št. 99/07);
- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 (Ur.l. RS št. 88/15, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/16 – pop.);
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Škofja Loka (Ur.l. RS št. 5/14-UPB).

### Izhodišča za pripravo ter ocena stanja:

Območje RE 01/03 leži v severnem delu naselja Reteče, med novejšo stanovanjsko pozidavo na zahodu, gozdom na severu, zelenimi površinami na vzhodu ter regionalno cesto (R1 210/1078) na jugu.

V OPN je za to enoto predvidena izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Območje je opredeljeno kot območje SSa in je namenjeno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi. Dovoljena je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Rob pozidave ob mestni zbirni cesti (regionalni cesti) se oblikuje v smislu oblikovanja urbanega robu. Ob tej cesti se na tem območju zasadi drevored ter zgradi pločnik. Na območju se umesti otroško igrišče.

Trenutno so na obravnavanem območju travnate površine, razen na zahodnem delu, kjer je obstoječa stanovanjska hiša s pomožnimi objekti. Ker je obstoječi objekt znotraj območja OPPN, je potrebno zanj predpisati merila in pogoje za posege.

V OPPN je predvidena nova parcelacija in izvedba nove komunalne, energetske in prometne infrastrukture, ki se bo izvedla v skladu s pogoji smernic posameznih pristojnih nosilcev urejanja prostora. Novi objekti se bodo komunalno navezali na obstoječe komunalne sisteme v bližini.

## II. DOSEDANJE AKTIVNOSTI

Občina Škofja Loka je pristopila k postopku sprejema OPPN Reteče na pobudo investitorja.

Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 je sprejel župan občine Škofja Loka dne 11.11.2015. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 88/15, popravek pa v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 45/16.

Seznanitev javnosti o nameri priprave OPPN Reteče je potekala 3.12.2015 do 22.12.2015 z gradivom, objavljenim na internetni strani Občine Škofja Loka.

Decembra 2015 smo prejeli odločbo Ministrstva za okolje, ki navaja, da v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Smernice k osnutku OPPN Reteče so v decembru 2015 podali naslednji pristojni nosilci urejanja prostora:

- Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, Ulica Mirka Vadnova 5, Kranj;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Langusova 4, 1000 Ljubljana;
- Elektro Gorenjska, d.d., Ulica Mirka Vadnova 3a, Kranj;
- Občina Škofja Loka, Mestni trg 15, Škofja Loka;
- Loška komunala (vodovod, kanalizacija, odpadki), Kidričeva 43a, Škofja Loka;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana;

Ker OPPN Reteče ne posega v območje, ki ga ščitijo, naslednji nosilci urejanja prostora niso podali svojih smernic:

- Petrol d.d. - na tem območju ni obstoječega plinovodnega omrežja;
- Zavod RS za varstvo narave - OPPN ne posega v zavarovana območja, območja naravnih vrednot, ekološko pomembna območja ali v posebna varstvena območja in njihova vplivna območja;
- Ministrstvo za kulturo - ni možnosti vpliva na kulturno dediščino;
- Sektor za železnice DRSI - območje izven varovalnega progovnega pasu.

Prav tako svojih smernic ni podala KS Reteče.

Na podlagi prejetih smernic je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN Reteče, ki je bil javno razgrnjen med 22.11.2016 in 22.12.2016. V času javne razgrnitve je bila 30.11.2016 organizirana javna obravnava. Pripombe na razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN Reteče so podali predvsem lastniki zemljišč znotraj območja predlaganega OPPN. Prispеле pripombe so se nanašale zlasti na ne vključenost lastnikov vzhodnega dela območja v postopek, nestrinjanje s predlagano ureditvijo, tako arhitekturno – urbanistično kot infrastrukturno. Želja več lastnikov zemljišč na vzhodnem delu tega OPPN je bila, da se kot stavbno zemljišče opredeli celotna njihova parcela.

Občinski svet občine Škofja Loka je gradivo 1. obravnaval na svoji 18. redni seji, dne 01.12.2016, vendar predloženega gradiva ni potrdil.

Strokovne službe občinske uprave so zato zavzele stališče, da se postopek nadaljuje skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju ter ponovno obravnavo na Občinskem svetu tako, da se zmanjša območje obdelave na območje obsega 1. faze z manjšo modifikacijo. Zmanjšanje območja OPPN je skladno z določili OPN, sprejemljivo je tudi iz strokovnega vidika, saj 1. faza vključuje prostorsko in funkcionalno zaključeno enoto z vso potrebno infrastrukturo in zelenimi površinami, kar je potrdilo tudi Ministrstvo za okolje in

prostor in pojasnilo, da v tem primeru ni potrebna ponovna javna razgrnitev. Novo zmanjšano območje OPPN je bilo objavljeno na internetni strani Občine Škofja Loka. Poleg tega je pobudnik in investitor tega OPPN lastnik zemljišča na severozahodnem delu tega območja, ki predstavlja 1. fazo izvedbe.

Lastniki zemljišč znotraj zmanjšane območja OPPN postopku in sprejemu OPPN v predlagani obliki ne nasprotujejo. Predlagane rešitve ureditve so z njimi usklajene.

Ustreznost priključevanja na državno cesto je bila preverjena v strokovnih podlagah, ki so bile javno razgrnjene in potrjene na recenzijski komisiji na Direkciji Republike Slovenije za infrastrukturo (v nadaljevanju DRSI).

Občina je v maju 2017 za preverbo ustreznosti priključka DRSI dodatno zaprosila za predhodno mnenje k spremembi dopolnjenega osnutka, ki navaja, da so predlagane rešitve možne, če so usklajene z recenziranimi strokovnimi podlagami, ki pa po pridobitvi potrdila recenzijske komisije niso več spreminjale.

Občinski svet Občine Škofja loka je ponovno prvič obravnaval predlagani odlok na svoji 23. redni seji, dne 29.06.2017 in potrdil predlog odloka v 1. obravnavi.

V juliju in avgustu so bila v zakonsko predpisanem roku pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, ki so podali smernice. Na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora so bile potrebne manjše dopolnitve odloka glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter glede gradenj enostavnih in nezahtevnih objektov. Na podlagi tega je bil pripravljen usklajen predlog odloka, ki je posredovan v sprejem Občinskemu svetu.

### **III. OBRAZLOŽITEV ODLOKA**

#### **1. Urbanistična zasnova območja**

Prostorska enota RE 01/03 - zahodni del v Retečah predstavlja območje med novejšo stanovanjsko pozidavo na zahodu, gozdno strukturo na severu, zelenimi površinami na vzhodu ter regionalno cesto R1 210/1078 na jugu. Površina območja OPPN znaša 4.700,0 m<sup>2</sup>. Prostorska enota je v prostorskem planu opredeljena kot območje SSa in predstavlja območje namenjeno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi. Dopušča gradnjo enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Na obravnavanem območju so trenutno urejene travnate površine in obstoječa stanovanjska stavba s pripadajočimi servisnimi prostori. Dostop na območje je možen iz regionalne ceste Škofja Loka - Jeprca preko obstoječe poti. Teren rahlo pada od severa proti jugu.

Bodoče naselje bodo poleg obstoječe hiše tvorili trije dvostanovanjski objekti – dvojčki in en enostanovanjski objekt, ki so lahko klasično ali montažno grajeni, podkleteni ali nepodkleteni. Možna je rekonstrukcija obstoječega objekta oziroma rušitev in postavitev novega enostanovanjskega objekta. Predvidena ureditev območja zajema tudi ureditev otroškega igrišča, razširitev obstoječe poti ter ureditev obstoječega uvoza na način, da bo možno levo in desno zavijanje na regionalno cesto.

#### **2. Ureditev odprtih površin in krajinsko arhitekturno oblikovanje**

Naselje zgrajeno po predlogih in pogojih iz obravnavanega OPPN bo predstavljalo dolgoročno sonaravno bivanje za prebivalce naselja in soseščine. Znotraj območja urejanja bo ob vstopu v naselje organizirano otroško igrišče s klopami za druženje. Predvidena je

gozdna zasaditev z avtohtonimi vrstami drevja, ki se nahaja v neposredni bližini, v zaledju predvidenega območja in predstavlja element povezave naselja s kulturno krajino.

Koncept postavitve dvostanovanjskih objektov - dvojčkov je enoten. Upošteva razdelitev, obliko in orientacijo obstoječih zemljišč. Vsaka od enot ustvarja svoj mikro ambient povezan z vrtom. Enote so s servisnih strani zaprte, introvertirane in so v celoti orientirane v vrtni del. Organizirane so tako, da iz bivalnih prostorov v najboljši možni meri omogočajo odprte poglede mimo sosednjih objektov. Koncept postavitve enostanovanjskega objekta se navezuje na bodočo postavitev objektov ob regionalni cesti. V objektu je predvidena možnost opravljanja mirnih spremljajočih dejavnosti - servisnih in poslovnih, v smislu poslovnih prostorov, različnih storitev, itd.. Objekt je v celoti introvertiran. Od regionalne ceste je ločen z varovalnim pasom, pomaknjen v notranjost parcele in proti cesti dodatno ozelenjen. Možna je postavitev protihrupne ograje.

Objekti v zaledju so etažnosti (K)+P+M. Objekt ob regionalni cesti je višji in je etažnosti (K)+P+1. Oblikovanje objektov je predvideno na način, ki sledi kvalitetni arhitekturni dediščini, ki jo je zaslediti v vaškem jedru in sosednjih naseljih. Objekti so podolgovati, kriti s simetrično dvokapno streho naklona 38° - 45° brez frčad. Mansarda se osvetljuje in zrači skozi strešna okna, poleg katerih bo možno izvesti tudi solarne sisteme v ravnini strehe. Objekti bodo obdelani enotno: fasade v beli ali zemeljskih barvah. Fasadne obloge bodo izvedene v naravni barvi lesa ali v kamnu. Okenske in vratne odprtine so lahko kvadratne ali pravokotne oblike. Ker je predvideno naselje locirano sredi zelenih površin je nujno, da se to zelenje uvleče med predvidene objekte. Medposestne ograje so prav zato predvidene kot žive meje gabra ali druge avtohtone zasaditve.

S takim oblikovanjem naselja bomo dosegli spoštovanje in neokrnjenost kulturne krajine, ki obdaja predvideno naselje. Naselje naj navzven daje vtis enotnosti v oblikovalskem smislu, kar pa ne pomeni uniformiranosti.

### **3. Ureditve prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture**

Na osnovi izdelane sinteze urbanistične ureditve znotraj območja OPPN, ki zagotavlja vzdržen prostorski razvoj, so bile pridobljene naslednje strokovne podlage komunalne infrastrukture:

- idejni projekt ureditve cestnih priključkov na državno cesto R1 210/1078,
- idejna zasnova cestnega omrežja znotraj naselja,
- idejna zasnova fekalnega kanala z iztokom v RJ4, kanala 2.4 javne mešane kanalizacije,
- idejna zasnova meteornega kanala s ponikanjem,
- idejna zasnova električnih vodov,
- idejna zasnova javne razsvetljave,
- idejna zasnova kabelsko komunikacijskega sistema,
- idejna zasnova vodovodnega omrežja.

#### **Promet**

Idejna zasnova cestnega omrežja predvideva razširitev obstoječe dovozne poti na 3,5 m ter razširitev obstoječega uvoza iz regionalne ceste R1 210/1078 Škofja Loka- Jetrca, kjer bo možno levo in desno zavijanje. V naselju ni ovir za funkcionalno oviranje.

Dostopi do vseh objektov so urejeni iz notranje, napajalne ceste »A«. Parkiranje je rešeno ob objektih na nivoju pritličja.

Prečni prerez notranje ceste »A«:  
Izmenično enosmerna cesta

- vozni pas 1 x 3,50 m = 3,50 m

Situativni potek regionalne ceste R1 210/1078 Škofja Loka - Jeprca se ohrani, sama situativna ureditev v območju križišča pa se delno preuredi. Ohrani se obstoječi prečni prerez, ki znaša (z leve na desno, gledano v smeri stacionaže):

- pločnik 1.60 m
- kolesarski pas 1.20 m
- vozišče z rob. pasom (smer Škofja Loka) 3.25 m
- sredinski pas (levi zavijalci) 2.75 m
- vozišče z rob. pasom (smer Jeprca) 3.25 m
- kolesarski pas 1.20 m
- pločnik 1.60 m.

Za novo predvideni priključek do območja OPPN sta bili za celotno območje izdelani prometna študija in idejni načrt priključka z recenzijo. Predlagane rešitve so usklajene z Direkcijo RS za infrastrukturo.

### **Vodovod**

Oskrba območja z vodo bo iz predvidenega obstoječega vodovoda, ki je lociran na severni strani območja. Sekundarni vodovodi bodo potekali po trasi cestnega omrežja predvidene ureditve. Na sekundarnem vodovodnem omrežju bodo predvideni odcepi za hišne vodovodne priključke za posamezne objekte.

Vsak objekt bo na sistem priključen preko vodomernega jaška, ki mora biti lociran na stalno dostopnem mestu izven objekta. Za zaščito pred požarom sta v območju OPPN predvidena obstoječa nadtalna hidranta DN 100 mm.

### **Kanalizacija**

Območje OPPN je delno opremljeno z javno fekalno kanalizacijo. Javna fekalna kanalizacija SEK Reteče (PVC fi 25 cm) poteka jugovzhodno od južne meje območja urejanja in je od nje oddaljena cca. 30 m.

V območju urejanja OPPN je predvidena izgradnja sekundarne javne fekalne kanalizacije, na način, da omogoča priključitev posameznih predvidenih objektov v naselju, preko svojega lastnega kanalizacijskega priključka.

Predviden je ločen sistem odvodnjavanja komunalnih odpadnih vod:

- vse komunalne odpadne vode se stekajo preko novo načrtovane kanalizacije v obstoječ javni kanal na južni strani regionalne ceste (priključek v RJ4);
- padavinske vode z javnih cest se ponikajo;
- padavinske vode s streh in utrjenih površin ob objektih se ponikajo na gradbenih parcelah.

V javno fekalno kanalizacijo bo dovoljeno odvajati le sveže odpadne vode, ki ustrezajo določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo ter Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter izvajanju posebnih storitev.

Glede na namembnost objektov ni pričakovati tehnoloških odpadnih vod. Morebitne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo. Predlagane rešitve morajo biti skladne s predpisi in veljavnim občinskim odlokom za področje odpadnih voda.

Nov kanalizacijski vod komunalnih odpadnih voda na severni strani ureditvenega območja se priključi na obstoječ priključek RJ 4, lociran preko regionalne ceste na južni strani ureditvenega območja. Trasa kanalizacijskega voda bo potekala po trasi obstoječe interne ceste. Predvidena je tudi izvedba hišnega kanalizacijskega priključka za objekt Gorenja vas - Reteče 3, ki stoji na parceli št. \*135/0, k.o. Reteče.

Vse padavinske odpadne vode, ki bodo nastajale znotraj območja urejanja se ponika in jih ni dovoljeno priključiti na javno fekalno kanalizacijo.

### **Elektroenergetsko omrežje**

Na obravnavanem območju je prisotno NN omrežje, ki je namenjeno napajanju obstoječih porabnikov na obravnavanem območju in se napaja preko obstoječe transformatorske postaje (TP) 1271 Reteče Dobrava.

Napajanje objektov z električno energijo bo po nizkonapetostnih kabljih v kabelski kanalizaciji, ki bo potekala po trasi obstoječe interne ceste.

Pri načrtovanju in gradnji objektov na ureditvenem območju je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Za predvidene objekte se uredijo hišni priključki. Mesto priklopa je predvideno iz nove razdelilne omarice na severnem delu ureditvenega območja, do priključno merilnih omaric, lociranih na parcelnih mejah posameznih objektov. Razdelilne oziroma priključno merilne omarice morajo biti dostopne z javnih površin. Njihove lokacije bodo določene v projektu elektrifikacije območja.

Ker se bodo gradbeni posegi izvajali v območju trase obstoječega elektroenergetskega voda, je predvidena predstavitev le-tega izven območja gradbenih posegov. Projektno dokumentacijo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo, projekt izvedenih del) za njegovo predstavitev mora investitor naročiti pri upravljavcu distribucijskega omrežja. Pri vseh gradbenih delih mora biti zagotovljen nadzor s strani distribucijskega podjetja Elektro Gorenjska.

### **Javna razsvetljava**

Vzdolž državne ceste poteka obstoječa javna cestna razsvetljava, javna razsvetljava znotraj ureditvenega območja ni predvidena.

### **Ogrevanje**

Ogrevanje objektov je predvideno z alternativnimi in obnovljivimi viri.

### **Ravnanje z odpadki**

Za zbiranje odpadkov so na tlakovanih površinah, ob uvozih v objekte predvidene lokacije tipskih posod. Na vsaki zemljiški parceli bo zbirno in odjemno mesto, dostopno za komunalna vozila. Prostor, kjer bodo nameščene posode mora biti utrjen, ograjen in urejen tako, da je možno redno čiščenje. Zagotovljeno mora biti ločeno zbiranje komunalnih odpadkov in varno ravnanje s posebnimi odpadki.

## **4. Varstvo naravnih dobrin**

Obravnavano območje ne leži v vodovarstvenem območju in ne posega v območje varovanih gozdov. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene

provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati.

### **Predlog za odločanje**

Občinskemu svetu Občine Škofja Loka predlagam, da po postopku za sprejem odloka na podlagi prvega odstavka 16. člena Statuta Občine Škofja Loka (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2016 - uradno prečiščeno besedilo, 35/2016 in 26/2017) sprejme naslednji

### **SKLEP:**

**Sprejme se usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče – EUP RE 01/03 – Z del – druga obravnava v predlagani obliki.**

Župan Občine Škofja Loka  
Mag. Miha Ješe, l.r.