

**OBČINA GORENJA VAS – POLJANE**  
**POLJANSKA CESTA 87**  
**4224 GORENJA VAS**

Štev.: 3505-001/2016

Datum: 19. 6. 2018

**Zadeva: Obrazložitve k Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP Poljane nad Škofjo Loko POL-13 - Dobenska Amerika**

V veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane se za območje urejanja Poljane nad Škofjo Loko: POL-13 predvideva izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN).

**Pravna podlaga za pripravo OPPN:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. list RS, št. 33/07, 108/09 ZPNačrt-A, 57/12 ZPNačrt-B, 109/12 ZPNačrt-C, 76/14).
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja POL-13 – Dobenska Amerika (Ur. list RS št. 84/16).

**Veljavna prostorska dokumentacija na območju OPPN:**

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Gorenja vas - Poljane (Ur. list RS št. 48/10, 76/10 in 81/10, 22/11, 53/11, 5/16, 45/16, 55/16).

**1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

**Obstoječe stanje**

Območje prostorske ureditve POL-13 - Dobenska Amerika se nahaja na jugozahodnem robu strnjenegega naselja Dobje – Dobenska Amerika. Območje obsega severovzhodni del parcele št. 70/1, k.o. Dobje, ki v naravi predstavlja nepozidan travnik v naklonu tik ob poseljenem območju. Velikost obravnavanega območja je 7.204m<sup>2</sup>. Na severu in vzhodu območja se nahajajo pozidane površine, na jugu in zahodu pa kmetijske površine.

Gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, kanalizacija) se nahaja v neposredni bližini obravnavanega območja. Po vzhodni strani območja po parc. št. 111/2 in 1444/4, k.o. Dobje, poteka javna pot JP 601621 – Dobje-Dobenska Amerika, po severni strani pa javna pot JP 601622 – Dolina 27, po parc. št. 69/9 in 70/4, k.o. Dobje.

Območje OPPN je skladno s podrobnejšo namensko rabo opredeljeno kot območje za stanovanja brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).

Območje urejanja se nahaja v območju varovalnega pasu javne ceste.

**Območje OPPN**

OPPN bo izdelan za celotno območje enote urejanja z oznako POL-13 – Dobenska Amerika.

V obravnavanem območju je predvidena:

- gradnja desetih (10) samostojnih enostanovanjskih objektov (A1–A5 in B1-B5) z zunanjo ureditvijo (dostopi in dovozi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in zelene površine);

- gradnja skupnih javnih površin - interne dovozne ceste do posameznega zemljišča z obračališčem,
- gradnja prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij v javni rabi.

## 2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Ureditveno območje je razdeljeno na pet funkcionalnih enot (FE):

- FE<sub>1</sub> – obsega pet parcel na vzhodni strani območja urejanja, na katerih je predvidena izgradnja petih samostojnih enostanovanjskih objektov (A1-A5),
- FE<sub>2</sub> – obsega pet parcel na zahodni strani območja urejanja, na katerih je predvidena izgradnja petih samostojnih enostanovanjskih objektov (B1-B5),
- FE<sub>3</sub> – obsega interno dovozno cesto na vzhodni strani območja,
- FE<sub>4</sub> – obsega interno dovozno cesto na zahodni strani območja,
- FE<sub>5</sub> – obsega parcelo za transformatorsko postajo (TP).

## 3. ZASNOVA IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

### Velikosti objektov

Enodružinski stanovanjski objekti A1–A5 in B1-B5:

- Zasnova tlorisnega gabarita stanovanjskih objektov je podolgovata, z razmerjem stranic 1:1,2 ali več,
- Višinski gabarit objektov: K + P + 1 + M, pod pogojem, da je klet v celoti vkopana. Pritlični objekti imajo lahko vhod največ 1m nad urejenim terenom. Višina kolenčnega zidu pri nadstropnih objektih je maksimalno 0,4 m.
- Strehe objektov morajo biti simetrične dvokapnice s smerjo slemena, vzporedno z daljšo stranico objekta in v naklonu med 38°–50°. Vse strešine morajo imeti enak naklon. Odpiranje strešin je možno s klasičnimi frčadami ali strešnimi okni.
- Objekti so lahko grajeni klasično ali montažno z uporabo naravnih materialov.

### Oblikovanje objektov

- Pri oblikovanju objektov se upošteva kakovostne starejše grajene ali drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena. Ustvarijo ali ohranijo naj se kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.
- Neavtohtoni in neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov, kot so arkade, večkotni ali polkrožni izzidki, stolpiči in polkrožno oblikovana okna so prepovedani. Dovoljeni so pravokotni izzidki.
- Fasade morajo biti obdelane z zaključnimi ometi bele barve ali v svetlih pastelnih tonih zemeljskih ali peščenih barv, lahko so tudi lesene. Vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno v naravni barvi lesa.
- Strešna kritina mora biti v sivi ali opečni barvi.
- Pri gradnji objektov naj se upošteva načelo sonaravnosti. Objekti naj bodo grajeni klasično ali montažno z uporabo naravnih materialov (kamen, opeka, glina les in steklo).
- Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov mora slediti oblikovanju matičnega objekta, h kateremu se gradijo.
- Sončni kolektorji ali sončne celice morajo biti izvedeni v ravnini strehe.

### Lega objektov na zemljišču

- Lega objektov in javnih površin ter smeri slemen objektov so razvidne iz grafične priloge *Lega objektov na zemljiščih in usmeritve za projektiranje*.

- Višinske kote (kote pritličij) objektov so razvidne iz grafične priloge *Karakteristični prerezi*.

#### **Ureditev okolice**

- Višinske terenske razlike se morajo premoščati s travnimi brežinami. Gradnja opornih zidov je dovoljena le v primeru, kadar razlike v nivoju terena ni možno izvesti z brežino oziroma kadar zahteva za gradnjo zidu izhaja iz geomehanskega poročila. Maksimalna višina opornih zidov je 1.50 m. Višji oporni zidovi so dovoljeni za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture – ceste. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali ozelenjeni.
- Dostopne poti morajo biti urejene tako, da se v največji meri prilagajajo terenu.
- Po končani gradnji je potrebno provizorije odstraniti. Odvečni gradbeni in izkopni material je potrebno odpeljati na ustrezno deponijo ter okolico objektov zahumuzirati, zatraviti in zasaditi.
- Po končani gradnji je potrebno okolico objektov ozeleniti z avtohtonimi vrstami vegetacije. Hortikulturni elementi iz drugih okolij so prepovedani.

#### **Parcele za gradnjo in stopnja izkoriščenosti**

- Velikost in oblika parcel za gradnjo enodružinskih stanovanjskih objektov je razvidna iz grafične priloge *Načrt lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo*
- Faktor zazidanosti ne sme preseči 0,40.

### **4. ZASNOVA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

Načrtovana komunalna oprema obsega napajalno cesto v naselju in druge prometne površine (dovozi, parkirišča), javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, javno fekalno kanalizacijo, meteorno kanalizacijo, ravnanje s komunalnimi odpadki, elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Načrtovane rešitve javne infrastrukture so razvidne iz grafične priloge: *Zasnova ureditve komunalne infrastrukture*.

#### **Prometna ureditev**

- Obravnavano območje bo preko internih napajalnih cest priključeno na javni cesti JP 601621 – Dobje-Dobenska Amerika in JP 601622 – Dolina 27. Preko javne ceste JP 601621 – Dobje-Dobenska Amerika je urejena navezava na regionalno cesto R1 Škofja Loka - Poljane, odsek 1110. Ob glavni dostopni cesti se izvede pločnik za pešce.
- Parkirna mesta so predvidena v sklopu posamezne parcele za gradnjo stanovanjskega objekta. Na vsaki parceli je glede na namembnost potrebno zagotoviti minimalno število parkirnih mest - 2 PM/stanovanje.

#### **Ureditev priključkov na komunalno infrastrukturo**

- Predvideni stanovanjski objekti bodo priključeni na elektroenergetsko omrežje – na severovzhodnem delu obravnavanega območja je predvidena postavitve nove transformatorske postaje, od koder bo speljan podzemni vod do konca vsake interne napajalne ceste oz. otoka z obračališčem, kjer bo postavljena prostostoječa merilna omara za vseh 5 stanovanjskih objektov znotraj posamezne funkcionalne enote.
- Predvideni objekti bodo priključeni na telekomunikacijsko OŠO omrežje.
- Območje OPPN bo priključeno na javno vodovodno omrežje, ki poteka v javni cesti na severni strani obravnavanega območja. Vodometrični jaški bodo locirani na parcelah za gradnjo, tik ob interni napajalni cesti.
- Komunalne odpadne vode bodo speljane v javno fekalno kanalizacijo – v obstoječe jaške, ki so locirani v javni cesti na vzhodni oz. severni strani obravnavanega območja.
- Meteorne vode s strešin in utrjenih površin bodo speljane v javno meteorno kanalizacijo, ki poteka v javni cesti na severni strani obravnavanega območja.

- Za odvoz odpadkov bo skrbela pooblaščen organizacija, za zbiranje ločeno zbranih frakcij bo urejen ekološki otok ob koncu interne napajalne ceste znotraj vsake funkcionalne enote.

### **Ogrevanje objektov**

- Ogrevanje objektov bo individualno, zagotavlja naj se z energetske obnovljivimi viri, ki štejejo kot pomembna nacionalna strateška zaloga energije.

## **5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Pri načrtovanju in gradnji objektov in naprav ter uporabi le-teh je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje.

### **Varstvo pred hrupom**

- Na podlagi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 105/05, 34/08) sodi obravnavano območje v III. Območje varstva pred hrupom. Za to območje veljajo dnevne ravni hrupa 60 dBA in mejne nočne ravni 50 dBA.
- V času gradnje je zaradi obratovanja strojev in dovoza tovornih vozil pričakovati občasne povečane emisije hrupa. Za zmanjševanje hrupa v času gradnje je predvideno, da bodo vsa gradbena dela potekala v dnevnem času, med delovnim tednom.

### **Varstvo zraka**

- Ukrepi za varstvo zraka v času gradnje predvidevajo predvsem preprečevanje prašenja z območja gradbišča in dovoznih cest.
- Objekti morajo biti ogrevani z ekološko čistimi viri (plin, biomasa, sonce, geosonda).

### **Varstvo tal**

- Posegi v tla naj se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene poti ter deponije naj se uporabljajo infrastrukturne površine, na katerih so tla manj kvalitetna.
- Pri gradnji naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni.
- Humus se mora ob začetku gradbenih del odstraniti in deponirati na način, ki ohranja njegovo rodovitnost.
- Izkopni in neškodljivi rušitveni materiali naj se uporabijo na parcelah za gradnjo kot materiali za zasipavanje objektov in izravnavo različnih nivojev terena z brežinami.

### **Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem**

- Za osvetljevanje javnih in zasebnih zunanjih površin naj se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumeno ali oranžno svetlobo in ne oddajajo UV spektra; usmerjene naj bodo v tla.
- Osvetljevanje območja, dovoznih poti, parkirišč in objektov naj bo zmanjšano na najnižjo raven.

### **Ohranjanje narave**

- Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

### **Varovanje gozdov**

- Na območju OPPN ni gozdnih površin.

### **Varstvo kulturne dediščine**

- Obravnavano območje se ne nahaja znotraj vplivnega območja kulturne dediščine.

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

- Vsi objekti na območju OPPN morajo biti dimenzionirani in projektirani ustrezno glede na stopnjo potresne ogroženosti. Po karti potresne nevarnosti (atlas ARSO) se Občina Gorenja vas - Poljane nahaja v območju s projektnim pospeškom tal (g) 0,225.
- Pri načrtovanju gradbene konstrukcije objekta je potrebno upoštevati 2.odst. 4.čl. in 5.čl. Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur. list RS, št. 101/05).
- Predvidene ureditve ne smejo poslabšati stabilnosti terena tako v fazi gradnje, kot v fazi uporabe.
- Pri pripravi OPPN so bili upoštevani pogoji varstva pred požarom, zagotovljeni bodo zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara iz objekta na objekt. Zagotovljene morajo biti zadostne količine požarne vode iz hidrantnega omrežja. Manipulacijske površine ob objektih bodo skupaj z dovoznimi cestami omogočale dovoz gasilnim avtomobilom in zagotavljale delovne površine za intervencijska vozila.
- Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč bodo zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi, živali in materialne dobrine, intervencijske poti in površine.

## **6. POSTOPKI PRIPRAVE OPPN**

Občina Gorenja vas – Poljane je na pobudo investorjev začela postopek priprave in sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Sklep o začetku priprave OPPN za območje urejanja POL-13 – Dobenska Amerika je bil sprejet dne 30.11.2016 (Ur. list RS št. 84/16).

V skladu z določili Sklepa o začetku priprave OPPN so bili za posredovanje smernic pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

1. RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, Ljubljana;
2. RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, Ljubljana;
3. RS Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, Ljubljana;
4. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Kranj, Cesta Staneta Žagarja 27 b, Kranj;
5. Občina Gorenja vas – Poljane, režijski obrat - Izvajalec gospodarske javne službe, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas;
6. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana okolica, Podrečje 48, 1230 Domžale
7. Telekom Slovenije d.d., Stegne 19, Ljubljana.

Vsi nosilci urejanja prostora so smernice podali, prav tako je Ministrstvo za okolje in prostor dne 7. 6. 2017 izdalo odločbo, da v postopku sprejemanja OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

V izvedeni enomesečni javni razgrnitvi, ki je potekala med 29. 5. 2017 in 28. 6. 2017 z javno obravnavo dne 21. 6. 2018, so bile podane le pripombe glede manjših izboljšav komunalne ureditve, ki so bile pri pripravi predloga OPPN v celoti upoštevane (dodan pločnik ob osrednji dostopni cesti, pri odvodu fekalnih vod je črpališče nadomeščeno z gravitacijskim odvodom).

Po prejemu končnega predloga OPPN je bil izveden tudi postopek zbiranja končnih mnenj nosilcev urejanja prostora, ki so vsi podali pozitivna mnenja, kot sledi:

1. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana okolica, Podrečje 48, 1230 Domžale; št. 1201/2018, datum 23.7.2018
2. RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, Ljubljana; št. 350-48/2017-6-DGZR, datum 2.7.2018
3. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Kranj, Cesta Staneta Žagarja 27 b, Kranj; št. 350-2/17, datum 26.6.2018
4. Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas – za vodovod; št. 351-05/2018-07, datum 24.9.2018
5. Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas – za kanalizacijo; št. 351-05/2018, datum 27.6.2018
6. Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas – za ceste; št. 351-05/2018, datum 27.6.2018
7. TRITEL d.o.o., Nadgoriška cesta 37, 1231 Ljubljana; št. /, datum: 11.9.2018

Na osnovi vsega navedenega se predlaga občinskemu svetu v sprejem predlog končnega predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP Poljane nad Škofjo Loko POL-13 - Dobenska Amerika, kar bo podlaga za pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov z območja OPPN.

župan občine Gorenja vas- Poljane  
Milan Čadež, .l.r.