



3.4 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

3.4.1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 ZPNačrt-A, 57/12 ZPNačrt-B, 109/12 ZPNačrt-C).
- 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 del območja urejanja POH51-2 Podvrh – počitniški objekti (Uradni list RS št. 30/11).

Veljavna prostorska dokumentacija:

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

Obstoječe stanje:

Območje OPPN obsega parcele s št.: 213/4, 213/8 in 213/9, vse k.o. Podvrh, v velikosti 1252 m². Zemljišča so nepozidana in v naravi predstavljajo travnik v naklonu (ca. 18 – 22 °), ki pada s severa proti jugu.

Gospodarska javna infrastruktura je delno izvedena do območja OPPN (vodovod, električna, telekomunikacije). Dostop do parcel je možen po javni poti JP 601211 Četena ravan – Podvrh preko parcele 213/10 k.o. Podvrh.

Za območje urejanja veljajo sledeča varovanja:

- območje erozije (zahtevnejši erozijski ukrepi)
- območje varovanja vodnih virov (drugo varstveno območje vodnih virov)
- varovalni pas gozdnega roba
- varovalni pas javne poti (4 m)

Namenska raba: Območje OPPN je skladno s podrobnejšo namensko rabo namenjeno stanovanjem za posebne namene (SP). Območja počitniških objektov (SP) so namenjena sekundarnemu bivanju.

Območje OPPN

OPPN bo izdelan za manjše območje znotraj enote urejanja POH51-2 Podvrh – počitniški objekti.

Območje OPPN se nahaja v severnem delu območja počitniških objektov ob javni poti JP 601211 Četena ravan – Podvrh in posega na zemljišča s parc. št. 213/4, 213/8 in 213/9 k.o. Podvrh, s skupno površino 1.252 m². Na severnem robu meji na gozdne površine, na vzhodu, jugu in zahodu pa meji na stavbna zemljišča z obstoječimi počitniškimi objekti. Dostop do gozda z novo ureditvijo ostane nespremenjen.



3.4.2 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Na območju OPPN je predvidena novogradnja treh počitniških objektov s pripadajočo komunalno infrastrukturo (dovoz in dostopi, greznice, zbiralniki meteornih vod, ponikovalnice, elektroenergetski in telekomunikacijski priključki). Z vstavitvijo novih objektov bo zagotovljeno ohranjanje in razvijanje prepoznavne podobe naselja kot celote in njegovih posameznih delov. Nova arhitektura bo soustvarila prepoznavno identiteto.

Velikost in zmogljivost objektov (območje SP):

- Tlorisni gabarit posameznega objekta: 6,00 m x 9,00 m (razmerje stranic 1:1,5) + 0,60 m x 2,00 m izzidek na vzhodni strani + 1,50 m x 2,70 m izzidek na zahodni strani.
- Višinski gabarit: klet, pritličje in mansarda (K+P+M), višina kolenčnega zidu v mansardi največ 0,40 m, klet mora biti delno zasuta, možen dostop v nivoju dvorišča. Višinski gabarit prilagojen obstoječi gradbeni strukturi.
- Streha nad objektom: simetrična dvokapnica naklona 45°, na vzhodni in zahodni strani podaljšana preko izzidkov. Sleme poteka v vzdolžni smeri. Čopi niso dovoljeni. Za osvetlitev mansardnih prostorov so predvidena strešna okna ali klasične frčade.
- Objekti so lahko zidani klasično ali pa so montažne izvedbe.
- Parkirišča ob objektu je možno nadkriti z ravno streho. Maksimalna velikost pokritega parkirišča je 6,00 x 6,00 m.

Oblikovanje zunanje podobe objektov (območje SP):

- Neavtohtoni in neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov, kot so arkade, večkotni ali polkrožni izzidki, stolpiči in polkrožno oblikovana okna so prepovedani.
- Balkoni na čelnih fasadah so dovoljeni le kot gank v zatrepu.
- Okenske odprtine: kombinacije pokončnih (v razmerju 1:1,5) in kvadratnih okenskih odprtin manjše dimenzije, ki so razporejene osno v enotnem rastru.
- Fasade morajo biti obdelane z zaključnimi ometi v spektru svetle barve oz. zemeljskih tonov v kombinaciji z lesom v naravni barvi in v kombinaciji z naravnim kamnom. Lahko so v celoti lesene, klet pa se izvede v naravnem kamnu ali v ometu svetlo sive barve.
- Strešine morajo biti izvedene enotno, krite s temno sivo kritino. Vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno v naravni barvi lesa. Napušči naj bodo odprti, z vidno strešno konstrukcijo. Zapiranje napuščev s škatlami ni dovoljeno.
- 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).

Lega objekta na zemljišču:

- Vsi objekti (A1 – A3) so pozicionirani z eno fiksno točko. Kote slemena strehe posameznega objekta so določene z višinskimi kotami v toleranci $\pm 0,50$ m glede na konfiguracijo terena. Smeri slemenov objektov so pravokotne na plastnice terena. Dostop do gozda se ohranja na vzhodnem robu območja.
- Odmiki objektov od sosednjih zemljišč so razvidni iz načrta: Lega objektov na zemljiščih in usmeritve za projektiranje (list. št. 2. 7.)

Ureditev okolice objekta:

- Zaradi zemeljskih posegov v teren bodo potrebni oporni zidovi. Večje višinske razlike morajo biti premoščene z večimi opornimi zidovi višine 1,2 m zgrajenimi v kaskadah. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.
- Po končani gradnji je potrebno okolico objektov ozeleniti z avtohtonimi vrstami vegetacije. Hortikulturni elementi iz drugih okolij so prepovedani.

Velikost in oblika zemljiških parcel:

- Velikost zemljiških parcel je v mejah velikosti zemljiških parcel obstoječih počitniških objektov.



- Oblike parcel se ohranjajo.

3.4.3 UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Prometna ureditev:

Načrtovana ureditev ima dostop po obstoječi javni poti JP 601211 Četena ravan – Podvrh preko parcele 213/10 k.o. Podvrh.

Pri načrtovanju prometnih površin je glede na namembnost potrebno upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- 2 PM/počitniški objekt

Ureditev priključkov na komunalno infrastrukturo:

Počitniški objekti bodo priključeni na elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Območje OPPN se opremlja z izgradnjo Javnega vodovoda Podvrh – Zapreval. Objekti bodo priključeni na primarni, javni vodovod preko sekundarnega priključka in razvodov do posameznih objektov. Priključek bo speljan preko parcel št. 212/1, 213/7 k.o. Podvrh. Vodomerni jaški bodo locirani na zemljiških parcelah 213/4, 213/8 in 213/9 k.o. Podvrh. Meteorne vode s strešin bodo speljane preko zbiralnikov v ponikovalnice. Meteorne vode z utrjenih površin bodo speljane v ponikovalnice. Komunalne odpadne vode bodo speljane v nepretočne greznice. Za izvajanje praznjenja greznic je potrebno skleniti pogodbo s pooblaščen organizacijo.

Za odvoz odpadkov bo skrbela pooblaščen organizacija. Ločene zbrane frakcije se oddajo na obstoječi ekološki otok v naselju Podvrh, ki se nahaja izven območja OPPN.

Ogrevanje objektov:

Objekti bodo individualno ogrevani, energent trda goriva (lesna biomasa), ki spadajo med energetske obnovljive vire.

Dovoljena je sočasna gradnja objektov in prometne ter komunalne infrastrukture.

3.4.4 REŠITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

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

Varstvo zraka:

Ukrepi za varstvo zraka v času gradnje predvidevajo predvsem preprečevanje prašenja z območja gradbišča in dovoznih cest. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu.

Varstvo tal in plodne zemlje:

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju, kjer so potrebni erozijski ukrepi, ki jih določijo pristojni nosilec prostora.

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene poti ter deponije se uporabljajo obstoječe infrastrukturne površine. Pri gradnji naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin



ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti odtekanje vod na kmetijsko obdelovalne površine oziroma na površine parcel obstoječih objektov.

Humus se ob začetku gradbenih del odstrani in deponira na način, ki ohranja njegovo rodovitnost oziroma tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj rodovitnim materialom.

Varstvo vodnih virov:

Območje se nahaja v drugem in tretjem varstvenem območju vodnih virov.

Odvajanje odpadnih voda z območja urejanja se ureja skladno z določili Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l. RS, št. 30/2010). Skladno z uredbo so na območju OPPN predvidene nepretočne greznice. Ustrezno je potrebno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin.

Hrup:

Na podlagi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni 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. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presežati predpisane mejne ravni hrupa. 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 pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom:

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 4. in 5. člen Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05).

Varstvo narave:

Območje OPPN meji na severu na gozdne površine. Dostop do gozda ostane nespremenjen. Na obravnavanem območju ni drugih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Varstvo kulturne dediščine:

Na obravnavanem območju ni vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za varstvo kulturne dediščine.

3.4.5 POSTOPKI PRIPRAVE OPPN

Občina Gorenja vas – Poljane je na pobudo investitorjev začela postopek priprave in sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Sklep o začetku priprave OPPN za območje urejanja POH51-2 Podvrh – počitniški objekti je bil sprejet dne 12.04.2011 (UL RS št. 30/11).

V mesecih maj, junij in julij 2012 je potekalo zbiranje smernic za načrtovanje OPPN.

V skladu z določili Sklepa o začetku priprave OPPN so bili dne 16.04.2012 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, 1000 Ljubljana;
2. RS Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za varstvo okolja;



3. RS Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek območja zgornje Save, Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj;
4. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Kranj, Cesta Staneta Žagarja 27 b, 4000 Kranj;
5. RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana;
6. RS Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Kranj;
7. Občina Gorenja vas – Poljane, režijski obrat – Izvajalec gospodarske javne službe, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine, Trg francoske revolucije 3, 1000 Ljubljana.
9. Elektro Gorenjska d.d., OE distribucijsko omrežje, Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj;
10. Telekom Slovenije d.d. PE KRANJ, Mirka Vadnova 13, 4000 Kranj

RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje je izdalo odločbo št. 35409-101/2012/5 z dne 04.06.2012, s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka OPPN za del območja urejanja POH51-2 Podvrh – počitniški objekti so bili upoštevani vsi pogoji smernic, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.