

# OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

## 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 GRV 20-11 Gorenja vas - Praprotnica* (Uradni list RS, št. 14/2012).

### 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 je bilo v letih 1980 – 2000 namenjeno gostinsko turistični in rekreativni dejavnosti. Zaradi visokih stroškov vzdrževanja je lastnik kopališko dejavnost opustil, gostinski objekt pa še vedno obratuje. Parcele na severozahodnem delu območja se zaraščajo z gozdnim robom, osrednji del območja pa predstavlja travnik s posameznim sadnim drevjem in opuščenim igriščem za odbojko.

### Območje OPPN:

Predvidena ureditev turistično stanovanjskega naselja obsega parcele številka: 53/9, 53/5 in del 1439/1 k.o. Gorenja vas v velikosti 1.298 ha. Območje se nahaja na skrajnem zahodnem robu naselja Gorenja vas. Območje OPPN meji na severu, vzhodu in jugu na kmetijske površine, na zahodu pa na gozdne površine. Na zahodni meji območja stoji dobro ohranjen bunker Rupnikove linije.

## 2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Znotraj območja urejanja bodo objekti razporejeni v treh nizih in položeni v brežino vzporedno z plastnicami.

Obstoječi gostinski objekt (B1) se ohranja, predvidena je tudi prizidava objekta za potrebe servisnih prostorov, apartmajev in letnih teras, balinišča in otroškega igrišča. Na lokaciji opuščenega okroglega bazena je predvidena izgradnja enodružinske stanovanjske hiše (A1). V drugem nizu so predvideni stanovanjski objekti z apartmaji (B2 – B5). Tretji niz najvišje ležečih stanovanjskih objektov (A2 – A5) predstavlja rob naselja proti zahodu. Med stanovanjskima objektoma (A2 in A3) se nahaja bunker (C1) Rupnikove linije.

Dostop in dovoz do območja OPPN bo iz lokalne ceste LC 100091 Gorenja vas – Hlavče njive. Vsi trije uvozi iz lokalne ceste v območje OPPN se ohranjajo na obstoječih lokacijah.

### Tlorisni gabarit:

Enodružinski stanovanjski objekti (A1- A5):

- 7.00 – 8.00 m x 12.00 ali več

Enostanovanjski objekti z apartmaji (B2 – B5):

- Tlorisna zasnova enostanovanjskih objektov z apartmaji (B3 – B5) je podolgovata, tloris stanovanjsko apartajskega objekta (B2) je zasnovan v obliki črke "L"
- (B2) 7.00 – 8.00 m x 17.50 ali več
- (B3) 7.00 – 8.00 m x 18.00 ali več
- (B4 – B5) 7.00 - 8.00 m x 12.00 m ali več

Prizidek k obstoječemu gostinsko turističnemu objektu (B1):

- Prizidek bo izveden v obliki črke "L"
- 8.30 x 10.00 m + 8.00 X 15.00 m

**Višinski gabarit:**

Višinski gabarit vseh objektov bo K+P+M ( objekti so lahko tudi nepodkleteni). Višinska kota pritličja posameznega objekta je podana v prerezih. Strehe objektov bodo simetrične dvokapnice z naklonom 38°- 42° in krite s temno sivo kritino.

**Oblikovanje objektov:**

Oblikovanje objektov bo enotno. Objekti bodo grajeni klasično ali montažno, naravnimi materiali (les, opeka, steklo in naravni avtohtoni kamen ).

Fasade bodo izvedene v svetlem ometu bele ali peščene barve in lesu naravne barve.

Vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno brez barvanja lesa, dopustni so zaščitni premazi, ki dopuščajo naravno staranje lesa.

**Odmiki:**

Objekti bodo od parcelnih mej odmaknjeni 4.00 m ali več. Žive meje se postavijo 0.50 m od parcelne meje ali na parcelno mejo, če se tako dogovorita sosedata. Ob dovoznih cestah in poteh je odmik žive meje 1.00 m. Odmiki objektov od gozdnega roba je minimalno 20.00 m.

**Oblikovanje okolice objektov:**

Vsi dostopi in dovozi do objektov, pešpoti in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitekturnih ovir. Višinske terenske razlike se morajo premoščati s travnimi brežinami. Gradnja opornih zidov ni dovoljena, razen v primeru, da zahteva za gradnjo izhaja iz geomehanskega poročila.

Višina ograje (živa meja iz gabra) med objekti in ob cesti ne sme presegati višine 1,00 m.

Po končani gradnji je potrebno okolico zahumuzirati, zatraviti in zasaditi.

Posamična visokorasla sadna in druga drevesa na obravnavanem območju se ohranjajo.

### **3. ZASNOVA NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA JAVNEGA DOBRA TER NJEGOVIH ZMOGLJIVOSTI**

**Prometna ureditev:**

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta bo z osrednjo interno napajalno cesto priključeno na lokalno cesto LC 100091 Gorenja vas – Hlavče njive in preko nje na regionalno cesto R1 Gorenja vas - Trebija, odsek 1111. Pri vključevanju interne napajalne ceste na občinsko cesto in pri vseh ostalih priključkih na občinsko cesto je potrebno upoštevati polje preglednosti. V bližini nivojskih križišč ni dovoljeno saditi dreves, grmovja, postavljati predmetov in naprav ali storiti kaj drugega kar bi oviralo preglednost občinske ceste ali poti. Cestni priključek na občinsko cesto mora biti projektiran predvsem prometno varno

Pri načrtovanju prometnih površin je glede na namembnost oz. dejavnost potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM). Parkirna mesta so predvidena v sklopu posamezne parcele za gradnjo stanovanjskega in stanovanjsko apartmajskega objekta.

Na vsaki parceli za gradnjo stanovanjskega objekta je predvidena gradnja vsaj 2 PM/stanovanje. Na parcelah za gradnjo stanovanjsko apartmajskega objekta se predvidi gradnja vsaj 2 PM/stanovanje in 1PM/apartma.

Za potrebe gostinsko turističnega lokala je predvidena je ureditev 15 parkirnih mest (9 PM parkirni plato in 6 PM ob interni napajalni cesti).

**Ureditev priključkov na komunalno infrastrukturo:**

Parcele na katerih je predvidena gradnja stanovanjskih in turistično stanovanjskih objektov so delno komunalno urejene. Možna bo priključitev območja na vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko omrežje. Za fekalne vode bodo urejene MKČN ustrezne zmogljivosti čiščenja. Lahko se uredi tudi skupna MKČN (za več objektov). Meteorne vode s streh bo možno ponikati ali zbirati za potrebe sanitarnih vod in zalivanja vrtov. Onesnažene padavinske vode z manipulacijskih površin in cestišč se v skladu s tehničnimi predpisi, glede na obremenitev, odvajajo preko peskolovov, lovilcev olj oziroma drugih ustreznih čistilnih naprav.

**Ogrevanje objektov:**

Objekti bodo ogrevani individualno, kot energent se uporabljajo energetske obnovljivi viri: lesna biomasa ali izraba sončne energije. Sončne zbiralnike je dopustno postavljati na strehe objektov pod pogojem, da je njihova vizuelna izpostavljenost čim manjša. Pri novi ureditvi se upošteva ureditev z energetske obnovljivimi viri, ki štejejo kot pomembna nacionalna strateška zaloga energije.

**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 tal, zraka, varstvo pred prekomernim hrupom, varstvo pred naravnimi nesrečami in požarom ter varovanje narave in kulturne dediščine.

**Tla:**

Za prometne ureditve se uporabi obstoječe poti. Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Za deponije se uporabljajo površine znotraj kompleksa predvidene gradnje. 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 emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. S teh površin je treba preprečiti odtokanje vod na gozdne in kmetijsko obdelovalne površine.

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.

**Odpadne vode:**

Odvajanje odpadnih voda z območja urejanja se ureja skladno z določili "Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo". Ustrezno je potrebno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin.

**Varstvo zraka:**

Ukrepi za varstvo zraka v času gradnje predvidevajo predvsem preprečevanje prašenja z območja gradbišča in dovoznih cest in poti.

**Hrup:**

Na podlagi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008) 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 presegati 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 glede na stopnjo potresne ogroženosti. Po karti potresne nevarnosti (atlas ARSO) se obravnavani del Občine Gorenja vas – Poljane nahaja v območju s projektnim pospeškom tal (g) 0,225. Pri načrtovanju gradbene konstrukcije objekta je potrebno upoštevati 2. odst. 4. člena in 5. člen Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/2005).

**Varstvo narave:**

Na območju OPPN ni varovane naravne dediščine.

## **Varstvo kulturne dediščine:**

Na območju OPPN se nahaja grajena kvaliteta - bunker Rupnikove linije.

## **5. POSTOPKI PRIPRAVE OPPN**

Dosedanje faze priprave:

- postopek priprave OPPN se je začel s sprejemom Sklepa o začetku priprave *občinskega podrobnega prostorskega za del območja urejanja GRV 20 – 11 Gorenja vas –Praprotnica (zahodni del)*, ki ga je sprejel župan občine g. Milan Čadež in je bil objavljen v UL RS št. 14/2012.
  - osnutek OPPN za del območja urejanja GRV 20 – 11 Gorenja vas – Praprotnica (zahodni del), je izdelal Domplan d.d., Kranj, projekt št. UD 449-68-12, februarja 2012.

V skladu z določili Sklepa o začetku priprave OPPN so bili dne 09.03.2012 za posredovanje smernic pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

1. RS Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 22, Ljubljana;
2. RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana;
3. RS Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana;
4. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Kranj, Cesta Staneta Žagarja 27b, Kranj;
5. Občina Gorenja vas – Poljane, Izvajalec gospodarske javne službe – vodovod, Poljanska cesta 87, Gorenja vas;
6. Občina Gorenja vas – Poljane, Izvajalec gospodarske javne službe – kanalizacija, Poljanska cesta 87, Gorenja vas;
7. Občina Gorenja vas – Poljane, Izvajalec gospodarske javne službe – odpadki, Poljanska cesta 87, Gorenja vas;
8. Občina Gorenja vas – Poljane, Izvajalec gospodarske javne službe – ceste, Poljanska cesta 87, Gorenja vas;
9. Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije d.d., Distribucijska enota Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, Ljubljana;
10. Telekom Slovenije d.d. PE Kranj, Sektor za kabelska omrežja in zagotavljanje storitev, Center za kabelska omrežja in zagotavljanje storitev Kranj, Mirka Vadnova 13, Kranj;

Smernice so v zakonsko predpisanem roku podali vsi navedeni nosilci urejanja prostora. RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-62/2012/4 z dne 21.03.2012 s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta "*Za del območja urejanja GRV 20 – 11 Gorenja vas – Praprotnica (zahodni del)*" so bili upoštevani vsi pogoji smernice, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in strokovnih podlag je potekala med 05.11.2012 in 04.12.2012 v prostorih Občine Gorenja vas – Poljane. Javna obravnava je potekala 28.11.2012 prav tako v prostorih Občine Gorenja vas – Poljane. Na javni razgrnitvi in javni obravnavi ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov.

Občina Gorenja vas - Poljane je z vlogami 13.03. 2013 pozvala pristojne nosilce urejanja prostora, da na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 ZPNačrt, 108/09 ZPNačrt-A, 57/12 ZPNačrt-B, 109/2012 ZPNačrt-C), na podlagi Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas – Poljane (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11) in Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja *GRV20-11 Gorenja vas – Praprotnica (zahodni del)* Uradni list RS, št. 14/12) v 30 dneh podajo svoje mnenje k predlogu OPPN.

V mesecih marcu, aprilu 2013 je potekalo zbiranje mnenj k predlogu OPPN. Vsi pozvani nosilci urejanja prostora so podali pozitivna mnenja.

Občinski podrobni načrt za del območja urejanja *GRV20-11 Gorenja vas – Praprotnica* (zahodni del) je bil sprejet na seji občinskega sveta Občine Gorenja vas – Poljane dne ..... in objavljen v Uradnem listu RS, št. ...., dne .....