

06



## Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

## 1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

V skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Tržič (Uradni list RS, št. 3/2020 – UPB, 103/2023) je obravnavano območje opredeljeno kot enota urejanja prostora POP 02, za katero sta predpisana izdelava in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Občina Tržič je pristopila k izdelavi predmetnega OPPN s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POP 02 Popovo – zahod dne 16.10.2018. Ministrstvo za okolje in prostor je omenjenemu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 1108.

Z OPPN se načrtuje gradnja šestih prostostoječih stanovanjskih hiš (objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6) s pripadajočimi zunanjimi in infrastrukturnimi ureditvami. Nova pozidava v območju OPPN je načrtovana tako, da se rob varovane vasi Popovo in njen odnos z okolico ohranjata.

Investicija v načrtovane prostorske ureditve OPPN predstavlja zasebno pobudo investitorja, ki je skladna s cilji prostorskega razvoja občine glede aktivacije nezazidanih stavbnih zemljišč. Pobudnik za izdelavo in investitor OPPN je Gorenjska gradbena družba d.d.

Izdelovalec OPPN je družba Domplan d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj.

## 2. PRAVNA PODLAGA

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, nadrejenih prostorskih aktov in sklepu o začetku priprave OPPN:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017 v zvezi z 298. členom Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 3/2020 – UPB, 103/2023),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POP 02 Popovo – zahod, št. 350-0005/2018 z dne 16.10.2018

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in veljavne področne zakonodaje je podrobneje pojasnjeno v prilogi »Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta«, ki je stavni del OPPN.

Pri izdelavi OPPN so bila upoštevana tudi izhodišča za pripravo OPPN, konkretne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora ter strokovne podlage, ki so bile izdelane za potrebe načrtovane ureditve:

- Hidrološko poročilo za ureditev odvodnje na območju OPPN Popovo, št. projekta 171/2020, november 2020, Tempos d.o.o.
- Elaborat osnovnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN, št. projekta 1-2/2019, februar 2019, Gracen d.o.o.
- Elaborat dodatnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN elaboratom, št. projekta 1-2 SVIZ/2019, marec 2021, Gracen d.o.o.
- Tehnična podlaga za OPPN, 2/1 – Načrti s področja gradbeništva in zunanja ureditev, št. NC-17/20, Gorenjska gradbena družba d.d., september 2021, november 2023
- Arhitekturno idejna zasnova, št. 495-108-18, Domplan d.d., julij 2023
- Elaborat ekonomike – dopolnjen osnutek (št. UD/495-108/18, DOMPLAN d.d., januar 2024).

Vpliv načrtovanih ureditev na stabilnosti in erozijsko ogroženosti terena je bil preverjen z Elaboratom osnovnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN, št. projekta 1-2/2019, februar 2019, Gracen d.o.o. in Elaboratom dodatnih geotehniških raziskav in usmeritev

za pripravo OPPN, št. projekta 1-2 SVIZ/2019, marec 2021, Gracen d.o.o. Predvidena gradnja na območju OPPN ob doslednem upoštevanju in izvedbi v študijah predvidenih ukrepov ne bo imela posledic na stabilnost območja.

Za potrebe načrtovanih ureditev je bilo izdelano Hidrološko poročilo za ureditev odvodnje na območju OPPN Popovo, št. projekta 171/2020, november 2020, Tempos d.o.o. V okviru izdelave strokovne podlage je bil izveden tudi pregled hidrografske mreže območja in s hidravličnim izračunom preverjen vpliv načrtovane pozidave na vodni režim vodotoka, v katerega se bo iztekala meteorna kanalizacija. Ob upoštevanju usmeritev tega elaborata in izgradnji sistema odvodnje z ustreznim zadrževalnikom predvidena gradnja ne bo imela negativnega vpliva na odtočni režim in poplavno varnost območja. V naslednjih fazah projektiranja mora biti zagotovljeno sodelovanje geomehanika, ki bo preveril pravilno upoštevanje podanih usmeritev in izdelal načrte geotehniških konstrukcij v fazi projekta za izvedbo gradnje.

Tlorisni gabariti stanovanjskih objektov so v OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbeno mejo (GM), ki je bila preverjena in določena v arhitekturni idejni zasnovi (Domplan d.d., julij 2023). Umestitev objektov kot tudi umestitev ter izvedba ceste ter pripadajočih infrastrukturnih in zunanjih ureditev objektov so bili ob upoštevanju strokovnih podlag s področja geomehanike preverjeni z izdelavo Tehnične podlage za OPPN, ki jo je pod št. NC-17/20 izdelala Gorenjska gradbena družba d.d. v septembru 2021 in dopolnila v novembru 2023.

V fazi izdelave elaborata ekonomike projekta oziroma investicijska dokumentacija za gradnjo prometne in komunalne ureditve še ni bila izdelana, zato so bile upoštevane temeljne prostorske rešitve iz OPPN, strokovnih podlag ter smernic in mnenj pristojnih upravljavcev infrastrukture. V elaboratu ocenjena vrednost komunalne opreme za potrebe obravnavanega bo financirana z zasebnimi sredstvi investitorja. Financiranje ostale gospodarske javne infrastrukture bo predmet posebnega dogovora z upravljavci te infrastrukture. Predvidena investicija načrtovanih ureditev v OPPN ne predstavlja bistvenega vpliva na družbeno infrastrukturo in je zaradi tega ne bo potrebno povečevati.

### **3. OBMOČJE OPPN**

#### **3.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA OBMOČJA OPPN**

Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu ob vasi Popovo in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi nevzdrževan travnik, porasel z grmovjem in posameznimi drevesi.

Ureditveno območje je izrazito podolgovate oblike z glavno smerjo sever - jug. Površje je razgibano z generalnim nagibom proti zahodu. V vzhodni smeri se brežina dviga proti uravnavi – terasi, na kateri se nahaja obstoječi zaselek Popovo. Višine terena na območju so med 550 mnnv na jugozahodnem vogalu in 571 mnnv v osrednjem delu, kjer je teren najvišji. Višinska razlika med vzhodnim in zahodnim robom območja znaša med 10 in 15 m.





Slika 1: Območje OPPN na orto foto posnetku

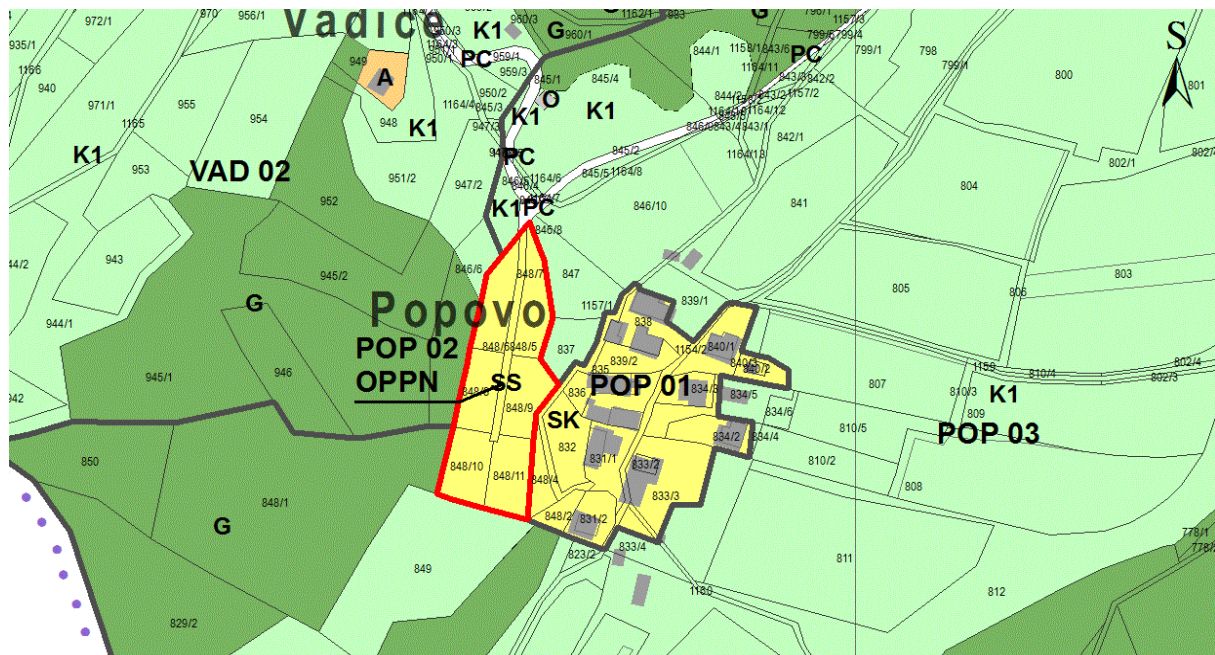


Slika 2: Pogled na območje OPPN z obstoječe dostopne ceste s S strani

### 3.2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Območje OPPN je v skladu z OPN Tržič opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako POP 02 in se po namenski rabi uvršča med stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).





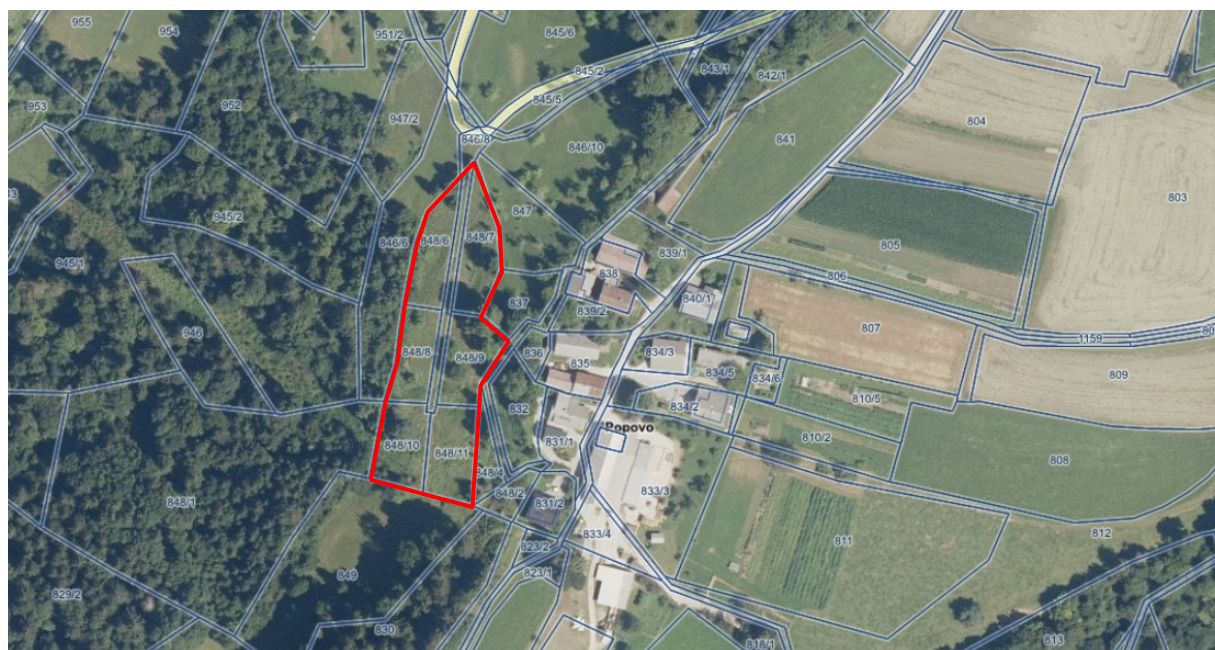
Slika 3: Izsek iz grafičnega dela OPN – prikaz namenske rabe prostora

Meja območja je določena v skladu z OPN Tržič v grafičnem delu OPPN. Območje OPPN na vzhodni strani meji na obstoječe naselje, na zahodni strani na gozdna zemljišča, na severu in jugu pa na območja kmetijskih zemljišč.

### 3.3. PARCELNO STANJE

Območje OPPN obsega parcele oz. dele parcel št. 848/5, 848/6, 848/7, 848/8, 848/9, 848/10 in 848/11 v k.o. 2144-Bistrica v skupni površini okvirno 5.600 m<sup>2</sup>.

Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim delom OPPN. Dostopna cesta na obravnavano območje bo izvedena z lokalne ceste, ki poteka severno od območja OPPN.



Slika 3: Parcelno stanje območja OPPN

## 4. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

### 4.1. OPIS POSTOPKA IZDELAVE OPPN

Postopek izdelave OPPN se je začel v letu 2018 na podlagi tedaj veljavnega Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/217) s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POP 02 Popovo – zahod, št. 350-0005/2018 z dne 16.10.2018, ki se je objavil na spletni strani Občine Tržič.

Skladno z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) se postopek priprave OPPN, ki je bil začel na podlagi ZUreP-2, nadaljuje in konča po dosedanjih predpisih.

Za potrebe izdelave OPPN je bila pridobljena odločba MOP, št. 35409-396/2018/5 z dne 1.2.2019, da v postopku priprave OPPN celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, ravno tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe planov na varovana območja narave.

Rešitve OPPN temeljijo na podlagi izdelanih izhodišč za izdelavo OPPN, strokovnih podlag in pridobljenih smernic ter mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

#### Dosedanje faze postopka:

Faza	Datum
- Investitor poda Pobudo za pripravo OPPN	september 2018
- Izdelava izhodišč za pripravo	oktober 2018
- Ministrstvo za okolje in prostor dodeli ID številko	24.10.2018
- Objava Sklepa, Pobude in Izhodišč za pripravo na spletni strani pripravljavca	oktober 2018
- Pridobivanje konkretnih smernic	oktober – december 2018
- Pridobivanje odločbe o CPVO	oktober 2018 – februar 2019
- Izdelava Osnutka OPPN	februar 2019
- Pridobivanje mnenj na osnutek OPPN	oktober 2020
- Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	januar 2021 – januar 2024
- Javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN	februar – marec 2024

#### Predvidene faze postopka:

Faza	Datum
- Priprava in sprejem stališč do pripomb, danih v času javne razgrnitve	
- Priprava predloga OPPN	
- Pridobivanje drugih mnenj nosilcev urejanja prostora	
- Priprava usklajenega predloga OPPN	
- Predstavitev in sprejem OPPN na seji občinskega sveta	
- Objava odloka o OPPN v uradnem glasilu	

### 4.2. PRISTOJNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA, KI SODELUJEJO V POSTOPKU

#### Področje celovite presoje vplivov na okolje:

Nosilec urejanja prostora	Št. in datum dokumenta
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO	35409-396/2018/5 01.02.2019



- Ministrstvo za kulturo	35012-193/2018/4 6.12.2018
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje	354-39/2017-15 27.11.2018
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Zgornje Save	35021-90/2018-2 11.12.2018
- Zavod za varstvo narave, OE Kranj	2-III-509/4-O-18/SR 29.11.2018
- Zavod za gozdove, OE Kranj	350-22/18 26.11.2018

#### Konkretne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora:

	Konkretne smernice št. in datum dokumenta	Prvo mnenje št. in datum dokumenta
- Ministrstvo za kulturo	35012-193/2018/4 6.12.2018	35012-193/2018/8 15.10.2020 dopolnilno mnenje 35012-193/2018/11 18.12.2020
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-255/2018-3 - DGZR 08.11.2018	350-255/2018-6 - DGZR 29.9.2020
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko	/	351-160/2018-4 8.10.2020
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Zgornje Save	35021-90/2018-2 11.12.2018	35024-128/2020-2 13.10.2020
- Zavod za gozdove, OE Kranj	350-22/18 26.11.2018	350-22/18-1 28.9.2020
- Zavod za varstvo narave, OE Kranj	2-III-509/4-O-18/SR 29.11.2018	2-III-532/2-O-20/SR 23.10.2020
- Elektro Gorenjska, d.d.	625305 22.11.2018	6636312 29.9.2020
- Komunala Tržič, d.o.o.	SM-2019-01 29.01.2019	SM-2020-2 15.10.2020
- Telekom Slovenije, d.d.	17610201-00111201810290042 5.11.2018	17610201-0011120209180007 12.10.2020
- Občina Tržič	3502-111/2018(204) 18.12.2018	3500-0005/2020/2(204) 7.10.2020

#### 4.3. VSEBINA IN OBLIKA OPPN

OPPN je izdelan skladno z ZUreP-2 in podzakonskimi akti.

OPPN v skladu z določili 51. člena ZUreP-2 vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- izhodišča za pripravo OPPN
- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN,

- konkretne smernice in mnenja
- obrazložitev in utemeljitev OPPN
- povzetek za javnost.

Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Iz ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 17. členu vsebino grafičnega dela OPPN. Predmetni OPPN je izdelan skladno z navedenim pravilnikom.

Z OPPN so ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Tržič, zahtevami pristojnih nosilcev urejanja prostora in pogojev izdelanih strokovnih podlag podrobneje določeni:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

V OPPN uporabljeni izrazi imajo enak pomen, kot ga določajo zakoni in drugi državni predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter OPN Tržič. Če se pomen izrazov iz OPPN, ki so vsebinsko enaki izrazom iz zakonov in drugih državnih predpisov s področja prostorskega načrtovanja, zaradi spremembe teh aktov spremeni, se uporabljajo v svoji spremenjeni obliki.

#### **4.3. VKLJUČEVANJE IN SEZNANITEV JAVNOSTI**

Vključevanje in seznani tev javnosti se zagotavlja skozi celoten postopek priprave OPPN z objavo gradiva vseh faz postopka na spletni strani občine. V fazi dopolnjenega osnutka OPPN bosta izvedeni javna razgrnitev in javna obravnava. V času javne razgrnitve, ki bo potekala v prostorih Občine Tržič in na uradni spletni strani, ter na javni obravnavi, bo zainteresirana javnost imela možnost, da poda predloge in pripombe na dopolnjen osnutek OPPN. Pripombe na načrtovano ureditev bodo preučene in ustrezno upošt evane pri pripravi predloga OPPN, zavzeto stališče občine do pripomb javnosti pa javno objavljeno na spletni strani občine ter na krajevno običajen način.

#### **5. OPIS IN OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE**

Obravnavano območje je na podlagi OPN Tržič in skladno z izhodišči za izdelavo OPPN namenjeno prostostoječi stanovanjski gradnji. Na območju se načrtuje gradnja šestih eno ali dvostanovanjskih hiš s pripadajočimi zunanjimi in infrastrukturnimi ureditvami.

V času izdelave dopolnjenega osnutka OPPN je po pridobitvi prvih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora prišlo do manjših prilagoditev in uskladitev ureditvene situacije, pri čemer pa se spremembe rešitve dopolnjenega osnutka OPPN bistveno ne razlikujejo od rešitev osnutka OPPN.



Na podlagi izdelane arhitekturne idejne zasnove je bil preverjen in natančno določen tlorisni gabarit stanovanjskih objektov, ki je bil nato upoštevan v dopolnjenem osnutku OPPN. Na podlagi spremenjene tlorisne zasnove se je ponovno preverila in prilagodila umestitev objektov na posamezni gradbeni parceli, pri čemer število stanovanjskih objektov ostaja nespremenjeno. Glede na spremenjen koncept zunanje ureditve, ki se v čim večji meri prilagaja naravnim danostim terena in ne predvideva več popolnih izravnjav terena ob objektih, se je prilagodil tudi potek dostopne ceste na območju OPPN in pozicije uvozov na gradbene parcele.

V osnutku OPPN se je na območje predvidevala umestitev objektov tlorisnih dimenzij 8,2 x 11,5 m z možnostjo odstopanja  $\pm 10\%$  in dopustne etažnosti K+P+1. Ureditve okolice objektov je bila v večji meri predvidena s trajnim preoblikovanjem terena in dolgimi potezami opornih zidov za objekti na posestnih mejah.

V fazi izdelave dopolnjenega osnutka je bil preverjen in določen optimalnejši tlorisni gabarit objektov 7,0 x 18,0 m, ki hkrati predstavlja tudi gradbeno mejo, ki jo načrtovani objekti ne smejo preseči, lahko pa so manjši. Tlorisni gabarit je določen na način, da omogoča umestitev parkirne garaže v sklopu glavnega objekta oz. znotraj gradbene meje. Koncept zasnove zunanje ureditve temelji na čim večjemu prilagajanju obstoječi konfiguraciji terena. Za zagotovitev ravnih površin pod in nad stavbami se teren izravna z nasipi in izkopi, pri čemer popolna izravnava terena na gradbeni parceli ni dopustna. Podporni zidovi na območju gradbenih parcel stavb v okviru strokovne tehnične podlage za OPPN niso predvideni. Edina oporna konstrukcija je predvidena na območju obračališča na južnem delu. Postavitev podpornih zidov je z OPPN dopustna, v kolikor se v naslednjih fazah podrobnejšega projektiranja glede na arhitekturne rešitve izkažejo kot nujni za funkcioniranje stavbe (ureditev dovoza, dostopa, dvorišča, bivalne terase), v primeru terasaste ureditve vrta ali predstavljajo del ureditve za zaščito pred erozijo.

V času priprave OPPN je med fazama osnutek OPPN in dopolnjenega osnutka OPPN pri izdelovalcu prišlo tudi do zamenjave odgovornega prostorskega načrtovalca.

## **5.1. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

### **5.1.1. Zazidalna zasnova**

Na obravnavanem območju je načrtovana gradnja šestih prostostojećih stanovanjskih hiš (objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6) s pripadajočimi zunanjimi in infrastrukturnimi ureditvami.

Dostop do območja je predviden preko nove dostopne ceste, ki poteka skozi območje v smeri sever-jug in se na severni strani priključuje na obstoječo lokalno cesto LC 428151-Leše-Vadiče-Brezje pri Tržiču, na južni strani pa se zaključi z obračališčem. Dostopna cesta je v največji možni meri organsko zasnovana. Stanovanjski objekti, ki so predvideni vzhodno in zahodno od ceste, se nanjo priključujejo s samostojnimi cestnimi priključki.

Objekti so v prostor umeščeni na dveh nivojih, pod in nad novo dostopno cesto. Na strani višjega terena bodo kletne etaže (garaže) vkopane, na strani nižjega pa na koti terena. K objektom nad cesto so načrtovani uvozi s ceste na koti kleti, k objektom pod cesto pa na koti pritličja. Postavitev objektov se prilagaja konfiguraciji terena, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami oziroma dostopni cesti. Na gradbenih parcelah so na uvozi in pred vhodi predvidene utrjene dvoriščne površine, namenjene dostopu do objektov in/ali parkiranju. Preostale proste površine ob objektih predstavljajo ozelenjene površine, urejene kot zelenica, vrt ali sadovnjak.

Novi stanovanjski objekti bodo priključeni na vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, ki je zgrajeno v okolici OPPN. Za potrebe nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi oz. dograditi obstoječe infrastrukturno omrežje zunaj in znotraj območja OPPN. Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v male komunalne čistilne naprave (MKČN).

Preko južnega dela obravnavanega območja poteka obstoječi 20 kV daljnovod. Gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih objektov so določene tako, ne segajo v 10 m varovalnega pasu daljnovoda.

Ureditev novega naselja je načrtovana tako, da se rob varovane vasi Popovo in njen odnos z okolico ohranjata. Posegi v obstoječo drevnino med obstoječim naseljem in območje OPPN zaradi načrtovanih ureditev zato niso predvideni. Predvidena umestitve ceste in stanovanjskih objektov se v največji možno meri prilagaja obstoječi konfiguraciji terena.

### **5.1.2. Dopustne vrste gradenj in ureditev**

Na območju OPPN so ob upoštevanju določil odloka dovoljeni:

- gradnja novih objektov,
- prizidave objektov,
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti v skladu z določili 9. člena tega odloka,
- vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov,
- ureditve zemljišč (dvorišča, sadovnjaki, vrtovi),
- trajno reliefno preoblikovanje terena,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo načrtovanim gradnjam in ureditvam,
- gradnja, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje komunalne, energetske, prometne in druge gospodarske javne infrastrukture.

Vsi načrtovani objekti in spremljajoče ureditve morajo biti izvedeni ob upoštevanju posebnih pogojev in omejitev s področja geomehanike, predpisanih v 37. členu tega odloka.

V primeru rekonstrukcij obstoječih objektov se morajo konstrukcijski elementi kleti v celoti ohraniti.

### **5.1.3. Dopustne vrste objektov in dejavnosti**

Območje OPPN je namenjeno bivanju z eno ali največ dvema stanovanjskima enotama v posameznem objektu. Dovoljene so tudi dopolnilne oblike dela na domu, pri čemer mora imeti posamezen objekt več kot polovico prostora namenjenega za stanovanje. V takem primeru mora investitor v skladu z določili odloka o OPPN na gradbeni parceli (v sklopu dvorišča) zagotoviti tudi vsa morebitna dodatna potrebna parkirna mesta, potrebna za opravljanje te dejavnosti.

Dopustne namembnosti oz. dejavnosti:

- stanovanja,
- delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročijo večjih vplivov kot bivanje samo, se odvijajo v zaprtih prostorih, kot npr. prevajanje, biro in delo s strankami) in pod pogojem, da je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

Ob upoštevanju določb odloka o OPPN so na območju dopustni tudi naslednji objekti in posegi v prostor, ki služijo načrtovanim prostorskim ureditvam:

- pomožni objekti za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnica, vrtna lopa, senčnica, drvarnica, uta, steklenjak), vendar samo kot nezahtevni in enostavni objekti,
- ograje in oporni zidovi,
- zunanje naprave in zunanja oprema (zunanje tehnološke naprave in zunanja grajena oprema, ki se postavijo na objekt ali so postavljeni na zunanji ureditvi objekta in služijo delovanju objekta, npr. toplotna črpalka, mala čistilna naprava, hranilnik električne energije, pergola, urbana oprema ipd.),
- čebelnjaki,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni infrastrukturni objekti za potrebe načrtovanih objektov pod pogoji, ki jih OPPN določa za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- vodni zbiralniki,
- objekti in naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
- objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč.

#### 5.1.4. Tlorisni in višinski gabariti objektov

Tlorisni gabarit stanovanjskih objektov se je preveril in določil v okviru izdelave idejne zasnove načrta arhitekture v fazi dopolnjenega osnutka OPPN. Predlagan podolgovat tlorisni gabarit objekta 7,0 m x 18,0 m je prilagojen morfološkim značilnostim lokalne pozidave in je ustreznih dimenzij, ki omogočajo umestitev parkirne garaže v sklopu glavnega objekta oz. znotraj gradbene meje.

Predvidena tlorisna dimenzija vseh stanovanjskih objektov pod in nad terenom znaša 7,0 x 18,0 m in predstavlja največjo dopustno dimenzijo – gradbeno mejo (GM), ki jih načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene meje, pri čemer pa je še vedno treba ohraniti podolgovat tlorisni gabarit objekta z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Natančna tlorisna velikost posameznih objektov se bo ob upoštevanju gradbenih mej natančno opredelila v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Gradbeno mejo posameznega objekta, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN, lahko presegajo napušči, nadstreški, balkoni, ganki, senčila in naprave, ki so nameščene na objektih. Izven gradbenih mej je ob upoštevanju omejitev odloka o OPPN dopustna tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.

Prizidava objektov se lahko izvede le znotraj predpisane gradbene meje. Izzidki na objektih niso dopustni.

Dopustna etažnost stanovanjskih objektov je K+P+M, pod pogojem, da je klet delno vkopana. Višina kolenčnega zidu je lahko največ 1,0 m.



### 5.1.5. Pogoji za oblikovanje objektov

Arhitekturno se morajo novi objekti ob upoštevanju sodobnih trendov arhitekture in bivalne kulture prilagajati kakovostnim morfološkim značilnostim pozidave obstoječega naselja Popovo, zato naj bodo kot vodilo sodobnemu arhitekturnemu oblikovanju objektov uporabljeni značilni arhitekturni elementi, ki izhajajo iz obstoječih objektov in ki so oblikovno značilni za območje obdelave in sicer:

- a) uporaba lesenih fasadnih oblog iz naravnega lesa, ki se z uporabo vertikalno postavljenih elementov uporabijo na čelni fasadi mansarde in pritličja ter tudi na stranski fasadi pritličja in kleti kot npr.:



Slika 4: Lokacija: Leše, Vir: Google Maps, januar 2024

Pri tem se morajo vsi leseni deli na fasadah obdelati enotno. Oblikovanje detajlov lesenih elementov se lahko povzame iz strokovne podlaga k OPN Tržič: Katalog pomožnih objektov v Občini Tržič (<https://www.trzic.si/doc/obcina-predpisi/katalog-pomozni-objekti.pdf>)

- b) uporaba okrasnih fasadnih rozet v mansardnem delu čelnih fasad objekta kot npr.:



Slika 5: Lokacija: Popovo, Vir: Google Maps, januar 2024



Slika 6: Lokacija: Leše, Vir: Google Maps, januar 2024

c) možnost uporabe kamnitih ali kamnitim podobnih vratnih in okenskih okvirjev, kot npr.:



Slika 7: Lokacija objekta: Leše, Vir: Google Maps, januar 2024

d) ozelenitev fasade s popenjavimi neinvazivnimi rastlinskimi vrstami (npr. *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii', *Lonicera* sp., *Hydrangea petiolaris*, *Rosa* sp., *Clematis* sp., *Actinidia* sp.) kot npr.:



Slika 8: Lokacija objekta: Paloviče, Vir: Google Maps, januar 2024

Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov kot so arkade, izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij.

Na delu strehe kletne etaže objektov 2, 4 in 6 je znotraj določene gradbene meje dopustno urediti bivalno teraso. Na delu strehe kletne etaže objektov 1, 3 in 5 je dopustno urediti parkirno ploščad. Terasa in parkirna ploščad se lahko nehajta tudi pod previsno etažo ali pa sta pokriti s pergolo ali nadstrešnico, ki mora biti povezana z glavno stavbo oz. prislonjena k njej. Oblikovanje nadstrešnice (naklon, barva, materiali) mora biti skladno z glavno stavbo.

Strehe na stanovanjskih objektih se predvidi kot simetrične dvokapnice v naklonu  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta. Obvezna je izvedba napuščev v širini najmanj 0,5 m. Dopustno je odpiranje strešin s strešnimi okni in klasičnimi frčadami, pri čemer mora biti sleme frčad nižje od slemena matične strešine. Dopustna je tudi izvedba čopov v matični strešini.

Kritina streh stanovanjskih objektov na območju OPPN mora biti med seboj poenotena. Dopustne so kritine v videzu majhnih strešnikov, sive do grafitno sive barve ali rdeče barve.

Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehah je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in morajo biti postavljeni poravnano s strešino.

Barve fasad morajo biti v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv; živobarvne fasade niso dovoljene. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (modra, rdeča, oranžna, citrsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, turkizno modra in zelena). Fasade so lahko izvedene tudi v kombinaciji z lesenimi oblogami. Vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno v naravni barvi lesa.

Fasadne odprtine naj bodo pokončne, simetrične, razporejene osno v rastru polno/prazno. Na fasadah, ki se odpirajo proti cesti, morajo biti tehnične naprave (klimatske naprave ipd.) oblikovno zastrite pred pogledi ali vključene v arhitekturno zasnovo objekta.

Ograje teras, balkonov in gankov morajo biti izvedene v lesenem opažu, ki je položen vertikalno.

Vsi stanovanjski objekti morajo biti na območju OPPN skladno oblikovani glede volumna, materialov in barv.

#### **5.1.6. Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov**

V območju OPPN je v skladu z dopustnimi vrstami objektov dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo za potrebe načrtovanih ureditev.

Nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, se lahko gradijo le na vrtnem delu gradbenih parcel (na območju terasasto urejenega vrta se lahko postavi vrtno lopo, senčnico, steklenjak, drvarnico ipd.). Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, v sklopu dvorišnega dela pred objekti ni dopustna. Glede na materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti morajo biti pomožni objekti poenoteni s stanovanjsko stavbo, h kateri se gradijo oz. morajo izpolnjevati pogoje za oblikovanje, ki so določeni za oblikovanje stanovanjskih objektov. Dovoljena višina je samo pritličje, brez kleti.

Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti projektno obdelani v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. V primeru naknadne postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so stavbe, ali za potrebe trajnega preoblikovanja terena, mora biti zagotovljeno sodelovanje geomehanika, ki preveri ustreznost načrtovanega objekta oz. ureditve in pisno potrdi njegovo ustreznost.

Enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, pač pa so lahko priključeni le na obstoječe priključke na stavbni parceli.

V primeru postavitve čebelnjaka mora njegovo oblikovanje slediti tipologiji tradicionalnega slovenskega čebelnjaka. Zgrajen je lahko kot prostostoječa, pritlična, z vseh strani zaprta stavba za čebelne panje. Čebelnjak je postavljen na točkovne temelje, fasada je iz vertikalnih lesenih desk. Streha je dvokapnica, s krajšo sprednjo in daljšo zadnjo strešino. Na sprednji strani je večji, večinoma polkrožni napušč za zaščito panjev. Konstrukcija mora biti lesena. Za kritino se uporabljajo lesene skodle, deske ali betonski strešniki sive barve.

#### **5.1.7. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin**

Na gradbenih parcelah je na strani dovozov in vhodov v objekte dopustno urejati utrjene dvoriščne površine, preostali del gradbenih parcel pa se predvidi kot ozelenjena površina,



urejena kot zelenica, vrt ali sadovnjak. Dopustna je ureditev razgibanih vrtov, ki so nivojsko ločeni v več teras, in izvedba bivalnih teras ob objektih.

Zasnova zunanje ureditve naj se v največji možni meri prilagaja obstoječi konfiguraciji terena. Za zagotovitev ravnih površin pod in nad stavbami se teren izravna z nasipi in izkopi, pri čemer popolna izravnava terena ob objektu ni dopustna. Podporni zidovi na območju gradbenih parcel stavb v okviru strokovne tehnične podlage za OPPN niso bili predvideni. Edina oporna konstrukcija je predvidena na območju obračališča na južnem delu.

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozom na dvorišča objektov oziroma v kletne garaže ter kotam raščenega terena na obodu območja. Teren na mejah med posameznimi gradbenimi parcelami stanovanjskih objektov naj se v čim večji meri ohranja na obstoječi koti.

Višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti s travnatimi brežinami.

Višinske razlike se izjemoma lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi, v kolikor se v naslednjih fazah podrobnejšega projektiranja glede na arhitekturne rešitve izkažejo kot nujni za funkcioniranje stavbe (ureditev dovoza, dostopa, dvorišča, bivalne terase), v primeru terasaste ureditve vrta ali predstavljajo del ureditve za zaščito pred erozijo. Podporni zidovi morajo biti izvedeni v naravnih materialih (kamen ali les) in ozelenjeni. S svojo višino se morajo podporni zidovi v čim večji možni meri prilagajati konturi terena. Vidno izpostavljene ravne poteze podpornih zidov v ozadju novih objektov niso dopustne.

Dopustna višina podpornih zidov je do 1,5 m. Samo kadar obstaja nevarnost rušenja terena, je podporni zid lahko tudi višji, pri čemer mora biti izveden v kaskadah.

Dopustna je postavitve medsosedskih ograj do višine 1,2 m. Ograjevanje parcel je dopustno le z lesenim plotom ali z zasaditvijo žive meje iz gabra. Vstopna in uvozna vrata v ograji se ne smejo odpirati proti cesti.

Utrjevanje zunanjih površin je dovoljeno izvajati z naravnimi avtohtonimi materiali. Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.

Zbirno mesto za odpadke se locira na posamezni gradbeni parceli, lahko tudi znotraj glavnega objekta. V času odvoza odpadkov se zabojniki prestavijo na ustrezno lokacijo ob dovozno cesto, v skladu s soglasjem pristojne gospodarske javne službe zbiranja odpadkov.

Višinska regulacija terena, prikazana v grafičnem delu OPPN, je idejna in se natančno določi v fazi projektiranja ob upoštevanju preostalih določil tega odloka.

Oblikovanje zunanje ureditve okolice objektov mora biti vključno s pripadajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti obdelano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

#### **5.1.7. Pogoji za izvajanje ozelenitev**

Ozelenitev gradbenih parcel stanovanjskih objektov mora vključevati zasaditev visokoraslih sadnih dreves. Na gradbeni parceli vsake stanovanjske hiše morata biti posajeni najmanj dve visokodebelni sadni drevesi.

Nove zasaditve v sklopu zunanje ureditve se predvidi z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih neavtohtonih rastlinskih vrst ni dopustno (kot npr. cipresa, lovrikovec, thunbergov češmin, peterolistna vinika, metuljnik, sirska svilnica, volčji bob, veliki

pajesen in druge iz seznama invazivnih rastlin). Za urejanje zelenih površin ravno tako ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig, z namenom, da se prepreči širjenje hruševega ožiga v (gozdno) naravno okolje.

Pri zemeljskih delih je treba odstraniti in deponirati sloj humusa za kasnejšo ponovno uporabo pri urejanju okolice in zasaditvah. Po končanih delih je treba sanirati poškodbe, odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Odmik debla predvidenih dreves od podzemnih komunalnih vodov mora biti najmanj 1,0 m.

#### **5.1.8. Lega objektov**

Gradnja stanovanjskih objektov je dopustna znotraj gradbenih mej (GM), določenih v grafičnem delu OPPN. Na vsaki gradbeni parceli je za gradnjo stanovanjskega objekta določena gradbena meja tlorisnih dimenzij 7,0 m x 18,0 m, ki je načrtovani objekt s svojo fasado ne sme presegati, lahko pa se jo dotika ali pa je od nje odmaknjen v notranjost gradbene meje. Ob upoštevanju gradbenih mej se natančna umestitev objektov opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odmiki stanovanjskih objektov od parcelnih mej so v okviru dopustnih izjem, ki jih v 10. členu določa odlok o OPPN (GM lahko presegajo napušči, nadstreški, balkoni, ganki, senčila in naprave, ki so nameščene na objektih), lahko tudi manjši od prikazanih v zazidalni situaciji, vendar ne manj kot 2,5 m ter pod pogojem, da so usklajeni z zahtevami nosilcev urejanja prostora, s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom.

Nezahtevni in enostavni objekti se ob upoštevanju omejitev, ki jih v 12. členu določa odlok o OPPN (pomožne stavbe se lahko umešča le na vrtni del gradbenih parcel), lahko gradijo tudi izven predpisane gradbene meje (GM), pri čemer mora biti zagotovljen odmik od sosednjih zemljišč najmanj 3,0 m. Manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne manj od 1,5 m.

V primeru gradnje podpornih zidov morajo biti le-ti od mej gradbenih parcel stanovanjskih objektov odmaknjeni najmanj 0,5 m oz. toliko, da so v celoti grajeni na gradbeni parceli, na kateri se gradijo. Ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa so lahko zgrajeni tudi na parcelni meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih.

Ograje morajo biti od mej gradbenih parcel stanovanjskih objektov odmaknjene najmanj 0,5 m. Ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa je ograje dopustno postavljati tudi na parcelne meje.

Od zemljišča ceste morajo biti ograje in podporni zidovi, ki niso sestavni del ceste, odmaknjen najmanj 1,0 m.

Med cesto in uvozom na parkirišče ali v garažo oz. med cesto in ograjo je treba zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oz. izvoz iz nje.

Prometne, dvoriščne ali zelene površine se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč izvedejo do meje gradbene parcele, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

Odmiki objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje niso predpisani, so pa pogojeni z zahtevami po medsebojni oddaljenosti in pridobitvijo mnenj pristojnih upravljavcev.

Pri gradnji objektov in pripadajočih zunanjih in infrastrukturnih ureditvah je treba zagotoviti ustrezen odmik od gozdnega roba, ki mora biti tolikšen (praviloma za višino odraslega drevja), da gospodarjenje z gozdom ne ogroža objektov oziroma rab prostora; v primeru manjšega odmika investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojem objektu, ki jih lahko povzročijo ujme ter sanacijo njenih posledic in normalno vzdrževanje gozda.

#### **5.1.9. Urejanje površin za mirujoči promet**

Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na pripadajočih gradbenih parcelah objektov, pri čemer je za vsak stanovanjski objekt treba zagotoviti najmanj 2 PM/stanovanje. Za potrebe dopustnih spremljajočih dejavnosti, ki vključujejo dodatne zaposlene oziroma obisk strank, je treba na gradbeni parceli zagotoviti dodatna parkirna mesta v skladu z normativi OPN Tržič.

Parkirna mesta je treba prednostno zagotoviti v garaži v sklopu stanovanjskega (glavnega) objekta. Pri objektih 1, 3 in 5 se parkirna mesta lahko zagotovijo tudi na parkirni ploščadi na delu strehe kletne etaže objekta.

Morebitna dodatna parkirna mesta je dopustno zagotavljati na dvoriščnih površinah ob objektu. Postavitev garaž kot pomožnih stavb na dvoriščnih površinah ob objektu ni dopustna, kot je določeno v 12. členu odloka o OPPN.

#### **5.2. NAČRT PARCELACIJE**

Območje OPPN je razdeljeno na šest gradbenih parcel, namenjenih za gradnjo stanovanjskih objektov (GP1 – GP6), na gradbeno parcelo ceste (GP7) in prsto zemljišče pod daljnovodom (GP8), kjer nove ureditve z izjemo obračališča niso predvidene.

Parcelacija območja je določena na grafičnem listu št. 9 »Načrt parcelacije«. Mejne točke novih parcel so določene po ETRS koordinatnem sistemu. Nove gradbene parcele se na terenu določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.

Posestne meje novih gradbenih parcel morajo biti urejene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### **5.3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

##### **5.3.1. Splošno opis opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo**

Predvideni objekti na območju OPPN bodo priključeni na obstoječe in predvideno prometno, komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, ki je razvidno iz grafičnega dela OPPN (grafični list št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«). Za energetska oskrbo objektov je dopustna tudi izraba obnovljivih virov energije (biomasa, fotovoltaika, toplotne črpalke ipd.), v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je predvidena gradnja nove dostopne ceste, ki se na severni strani priključuje na obstoječo lokalno cesto LC 428151-Leše-Vadiče-Brezje pri Tržiču. Novi infrastrukturni vodi bodo v večjem delu potekali v trasi nove napajalne ceste.

Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v male komunalne čistilne naprave (MKČN).



Ponikanje na obravnavanem območju ni dopustno. Odpadne vode (padavinske, zaledne, drenažne in prečiščene komunalne vode) se kontrolirano odvaja v bližnji površinski odvodnik (Vadiški graben).

Preko južnega dela območja OPPN poteka 20 kV daljnovod. Gradnja novih stanovanjskih objektov v 10 m varovalnem pasu daljnovoda ni predvidena. Gradbene parcele stanovanjskih objektov so v celoti določene izven varovalnega pasu daljnovoda.

Pri izgradnji nove komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in objektov je treba upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.

Obstoječo komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo je dopustno odstranjevati, zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi. Morebitne potrebne prestavitve in zaščite obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav je treba projektno obdelati in izvesti v skladu s predpisi in pogoji pristojnega upravljavca.

### **5.3.2. Pogoji za prometno urejanje**

Območje OPPN se bo z izgradnjo nove interne dovozne ceste prometno navezovalo na lokalno cesto LC 428151-Leše-Vadiče-Brezje, ki poteka severno od območja OPPN. Umestitev ter izvedba ceste ter pripadajočih infrastrukturnih ureditev so bili ob upoštevanju strokovnih podlag s področja geomehanike določeni z izdelavo Tehnične podlage za OPPN, ki jo je pod št. NC-17/20 izdelala Gorenjska gradbena družba d.d. v septembru 2021 in dopolnila v novembru 2023.

Nova dostopna cesta se na severni strani priključuje na obstoječo lokalno cesto preko zemljišč parc. št. 846/6, 846/8, 846/7 in 846/5, k.o. 2144-Bistrica. Skladno s tehničnimi predpisi se priključitev izvede z ustreznimi elementi (obračalni radiji, širina, prečni skloni) tako, da se omogoči dostop osebnim, komunalnim in intervencijskim vozilom.

Nova dostopna cesta generalno poteka po sredini območja OPPN v smeri sever-jug. Na severnem delu se priključi na obstoječo lokalno cesto. Razen navezave v vezane sloje voziščne konstrukcije posegi v obstoječo cesto niso predvideni. Priključek nove ceste je dimenzioniran za prevoznost dvoosnega tovornjaka (gasilsko vozilo in tovornjak za odvoz smeti). Situativno je trasa nove ceste umeščena tako, da se prilagaja obstoječemu terenu in čimbolj skuša slediti obliki višinskih plastnic. Na južnem delu se cesta zaključi z obračališčem, ki je dimenzionirano za obračanje tovornjaka za odvoz smeti. Širina asfaltiranega vozišča je 3,5 m, z obojestranskimi bankinami širine 0,5 m. Dopusten je enostranski naklon vozišča. Del vozišča na spodnji strani tvori asfaltirana mulda širine 0,5 m. Vertikalno niveleta generalno sledi terenu, zaradi zagotavljanja ustrezne vozne dinamike pa so dopustna lokalna odstopanja. Tako se v osi ceste lahko lokalno pričakuje nasipe in vkope. Niveleta se od navezave na obstoječo cesto dviga, nato pa na oddaljenosti okoli 80 m začne spuščat. Največji predviden naklon nivelete je cca 10 %.

Na sredini trase nove dostopne ceste (na temenu nivelete) je predvidena razširitev asfaltiranega vozišča na 5,5 m. Ta del služi kot izogibalno središče za srečevanje dveh osebnih vozil.

Na koncu trase nove ceste je predvidena ureditev obračališča. Obračališče se dimenzionira tako, da je omogočeno obračanje z manevriranjem dvoosnega tovornega vozila za odvoz smeti.

Območje OPPN bo imelo zagotovljen peš dostop z obstoječe lokalne ceste. Na novi dostopni cesti je vodenje pešcev in kolesarjev v mešanem profilu skupaj z motornim prometom.

### 5.3.3. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Na obravnavanem območju kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju novega kanalizacijskega omrežja je treba upoštevati veljavne predpise in pravilnike, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda. Kanalizacijsko omrežje mora biti v celoti izvedeno iz umetnih mas in vodotesno.

#### Padavinske odpadne vode

Iz izvedenih geološko geomehanskih raziskav izhaja, da ponikanje odpadnih voda (odpadne komunalne, padavinske, drenažne, zaledne vode) na območju OPPN in njegovi okolici ni dopustno. Za potrebe načrtovanih ureditev je bilo izdelano Hidrološko poročilo za ureditev odvodnje na območju OPPN Popovo, št. projekta 171/2020, november 2020, Tempos d.o.o. Skladno z usmeritvami navedene strokovne podlage se vso odpadno vodo iz območja OPPN (padavinsko, zaledno in drenažno vodo kot tudi prečiščeno komunalno vodo iz MKČN) kontrolirano odvaja v bližnji vodotok (Vadiški graben).

Za potrebe odvodnjavanja padavinske vode z vozišč, dvorišč in streh objektov je predvidena gradnja nove meteorne kanalizacije, na katero bo možen tudi priklop iztokov iz malih komunalnih čistilnih naprav.

Predvidena meteorna kanalizacija se generalno razdeli na dva kanala:

- za odvodnjavanje površin nad cesto in odvodnjavanje ceste od temena naprej se v sredino vozišča nove ceste umesti en kanal,
- za odvodnjavanje površin pod cesto in odvodnjavanje ceste od priključka do temena nivelete pa se umesti kanal ob zahodni robu območja OPPN.

Iztok kanalov se predvidi na jugozahodnem delu območja OPPN, tako, da voda kontrolirano odteka v obstoječ vodotok.

V okviru izdelanega hidrološkega poročila je bil s hidravličnim izračunom preverjen vpliv načrtovane pozidave na vodni režim vodotoka, v katerega se bo iztekala meteorna kanalizacija. Za potrebe zmanjševanja hipnega odtoka je na podlagi izdelane strokovne podlage treba predvideti zadrževanje z gradnjo ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika, ki bo preprečil negativen vpliv pozidave na površinske odvodnike. Z območja OPPN je treba zadržati 6m<sup>3</sup> odtoka, da se stanje oz. odtočne razmere v Vadiškem grabnu, zaradi izpusta meteornega kanala, ne bodo spremenile. Zadrževalnik se lahko izvede kot cevni ali škatlast zadrževalnik, ki mora imeti vgrajeno dušilko, ki prevaja največ 55l/s, kolikor je odtok padavinske vode. V grafičnem delu OPPN in strokovni podlagi je označeno območje, kjer se predvidi gradnja zadrževalnika pred izpustom. Natančno se bosta tip in ureditev zadrževalnika ob upoštevanju izdelanega hidrološkega poročila določila v naslednjih fazah projektiranja.

Na območju OPPN se nahaja obstoječi cevovod za odvod padavinskih voda iz obstoječega naselja Popovo. Na kanalu je obstoječ poškodovan jašek, ki ni več vodotesen. Predvideno je, da se padavinske vode iz obstoječega naselja speljejo v novo načrtovano meteorno kanalizacijo, predvideno za potrebe tega OPPN.

Pred pričetkom gradnje in med gradnjo objektov in prometno komunalne infrastrukture je treba zagotoviti začasen odvod zaledne površinske vode. Ker se pobočje proti vzhodu dviga, je treba zajeti tudi dotoke s sosednjih zemljišč.

### **Komunalne odpadne vode**

Komunalne odpadne vode iz objektov se vodijo v male komunalne čistilne naprave (MKČN), zgrajene na gradbenih parcelah objektov. MKČN morajo biti zgrajene v oddaljenosti največ 30 m od ceste. Iztoki iz MKČN morajo biti ravno tako dostopni. Dopustna je tudi gradnja skupne čistilne naprave s pripadajočim kanalizacijskim omrežjem.

MKČN morajo biti izvedene podzemno v skladu z veljavnimi predpisi. Zagotovljeno mora biti ustrezno čiščenje odpadne vode po veljavni uredbi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Prečiščene komunalne odpadne vode iz MKČN se skupaj z ostalimi odpadnimi vodami (padavinske, zaledne, drenažne vode) kontrolirano vodi v vodotok.

V primeru nastajanja tehnoloških industrijskih odpadnih vod mora povzročitelj pred izpustom v padavinsko kanalizacijo na svoji gradbeni parceli zagotoviti ustrezno predčiščenje industrijske odpadne vode.

#### **5.3.4. Vodovodno omrežje za sanitarno vodo in gašenje**

Na območju OPPN javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Možni sta dve varianti priključevanja na javno vodovodno omrežje in sicer priključevanje na vodovodno omrežje, ki je zgrajeno v obstoječi lokalni cesti ali pa priključevanje na vodovodno omrežje v vasi Popovo.

Obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se načrtovana gradnja v območju OPPN priključuje po prvi varianti, poteka v vasi Popovo; preko ceste vodi vod, ki napaja vodohran Vadič. Predvidena je izgradnja novega vodovoda, ki se izven območja OPPN priključuje na obstoječ javni vodovod v cesti na parceli št. 1154/2, k.o. 2144-Bistrica in poteka po zemljiščih parc. št. 846/8, 846/7, 1164/7, 845/2, k.o. 2144-Bistrica, nadaljuje v parceli, ki v naravi predstavlja cesto in se priključi v križišču na parceli 1154/2, k.o. 2144-Bistrica.

Po drugi varianti pa je možna priključitev na javni vodovod na parceli 1154/2, k.o. 2144-Bistrica tako, da vod do območja OPPN poteka preko vasi, predvidoma po parc. št. 1157/1, 831/1 in 848/4, k.o. 2144-Bistrica, skladno z dogovorom med investitorjem in lastniki zemljišč, preko katerih poteka vod. Do območja OPPN poteka nov vodovod dodatno še po zemljiščih parc. št. 1157/1, 831/1 in 1154/2, k.o. 2144-Bistrica.

Vsak stanovanjski objekt se na vodovodno omrežje priključuje s samostojnim vodovodnim priključkom. Vsakemu porabniku se zagotovi možnost individualnega merilnega mesta.

Zajem požarnih voda je potrebno predvideti tako, da ne pride do onesnaženja z nevarnimi snovmi.

#### **5.3.5. Elektroenergetsko omrežje**

Po južnem delu obravnavanega območja, po parcelah št. 848/10 in 8481/11, k.o. 2144-Bistrica poteka obstoječi 20 kV daljnovod. Posegi v obstoječi daljnovod zaradi načrtovane gradnje niso predvideni. Gradnja novih stanovanjskih objektov v 10 m varovalnem pasu daljnovoda ni predvidena.

Mimo obravnavanega območja po severni strani poteka obstoječ NN kablovod, ki služi napajanju obstoječih naselij Vadiče in Popovo vzhodno od obravnavanega območja in se napaja iz TP 0442 Vadiče.

Na območju OPPN je predvideno novo elektro NN omrežje, ki se priključuje na obstoječ elektro vod na parceli št. 846/8, k.o. 2144-Bistrica severno od obravnavanega območja. Novo NN omrežje se gradi s podzemnimi kabli do priključno merilnih omaric, ki morajo biti locirane na posestnih mejah gradbenih parcel posameznega stanovanjskega objekta in dostopne s ceste.

Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov. Kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v območju tras obstoječih elektroenergetskih vodov, je potrebno predvideti njihovo prestavitev izven območja gradbenih posegov oziroma predvideti njihovo zaščito v skladu z veljavnimi predpisi. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani distribucijskega podjetja Elektro Gorenjska.

### **5.3.6. Telekomunikacijsko omrežje**

Na območju OPPN je predvidena gradnja novega telekomunikacijskega omrežja, ki se priključuje na obstoječe nadzemno telekomunikacijsko omrežje v vasi Popovo in vodi prek ceste do vasi Vadiče.

Predvidena je gradnja novega TK kablovoda, ki od priključne točke (drog št. 42) na parceli št. 841, k.o. 2144-Bistrica poteka do območja OPPN preko parcel št. 846/8, 846/7, 1164/7, 845/2, 845/5, 1164/8, 846/10, 1157/1, 842/1 in 841, k.o. 2144-Bistrica.

Telekomunikacijski vod poteka v kabelski kanalizaciji in se zagotovi za vsak objekt ločeno.

V primeru, da se izkaže potreba po povečanju kapacitet, se predvidi povečava obstoječega optičnega omrežja po trasi od Brezij pri Tržiču do Popovega.

### **5.3.7. Razsvetljava**

Znotraj območja OPPN je dopustno urediti razsvetljavo ob dostopni cesti ter na funkcionalnih površinah objektov. Vsa razsvetljava na območju OPPN mora biti izvedena skladno z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

### **5.3.8. Ogrevanje, obnovljivi viri in osončenost**

Za ogrevanje objektov je dopustna tudi uporaba obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, utekočinjen naftni plin).

Rezervoarji za plin naj se namestijo na vidno neizpostavljenih delih gradbenih parcel.

Objekti in naprave za izrabo in hranjenje sončne energije na gradbenih parcelah objektov ne smejo biti vizualno izpostavljeni. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov je dovoljeno na strehah objektov pod pogoji, ki jih določa 11. člen odloka o OPPN (nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehah je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in morajo biti postavljeni poravnano s strešino).

Osončenost stanovanjskih stavb mora biti zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

## **5.3. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

OPPN leži med dvema varovanima območjema:

- EŠD 9371 naselbinska dediščina Popovo – Vas



- EŠD 28960 kulturna krajina

Leše pri Tržiču – kulturna krajina

Nova pozidava v območju OPPN je načrtovana tako, da se sedanji rob varovane vasi Popovo in njen odnos z okolico ohranjata. Posegi v obstoječo drevnino med obstoječim naseljem in območje OPPN zato niso predvideni. Robovi tako obstoječega kot novega naselja ostajajo organsko zaključeni z drevesno vegetacijo. Novo naselje se z načrtovano umestitvijo ceste in postavitvijo stanovanjskih objektov v največji možni meri prilagaja obstoječi konfiguraciji terena.

Trasa nova dostopne ceste v območju OPPN je v največji možni meri speljana organsko po terenu. Situativno je trasa nove ceste umeščena tako, da se prilagaja obstoječemu terenu in čim bolj skuša slediti obliki višinskih plastnic.

Stavbe so podolgovatega tlorisnega gabarita z daljšo stranico vzporedno novi dostopni cesti. Postavitev objektov se prilagaja konfiguraciji terena, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami.

Za zagotovitev ravnih površin pod in nad stavbami se bo teren izravnal z nasipi in izkopi, pri čemer popolna izravnava terena ob objektu ni dopustna. Podporni zidovi na območju gradbenih parcel stavb v okviru strokovne tehnične podlage za OPPN niso predvideni. Edina oporna konstrukcija je predvidena na območju obračališča na južnem delu.

Višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se izjemoma lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi, v kolikor se v naslednjih fazah podrobnejšega projektiranja glede na arhitekturne rešitve izkažejo kot nujni za funkcioniranje stavbe (ureditev dovoza, dostopa, dvorišča, bivalne terase), v primeru terasaste ureditve vrta ali predstavljajo del ureditve za zaščito pred erozijo. Podporni zidovi morajo biti izvedeni v naravnih materialih (kamen ali les) in ozelenjeni. S svojo višino se morajo podporni zidovi v čim večji možni meri prilagajati konturi terena. Vidno izpostavljene ravne poteze podpornih zidov v ozadju novih objektov niso dopustne.

Arhitekturno se morajo novi objekti ob upoštevanju sodobnih trendov arhitekture in bivalne kulture prilagajati kakovostnim morfološkim značilnostim pozidave obstoječega naselja Popovo, zato naj bodo kot vodilo sodobnemu arhitekturnemu oblikovanju objektov uporabljeni značilni arhitekturni elementi, ki izhajajo iz obstoječih objektov, in ki so oblikovno značilni za območje obdelave, kot je podrobneje pojasnjeno v poglavju 5.1.5. »Pogoji za oblikovanje objektov.«

Za vsak poseg je predhodno treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi splošen arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

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

### 5.4.1. Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

V bližini oz. v območju daljinskega vpliva se nahajata naslednji zavarovani območji:

- |   |           |                           |           |
|---|-----------|---------------------------|-----------|
| - | SI3000285 | Natura 2000               | Karavanke |
| - | 21300     | Ekološko pomembno območje | Karavanke |

Na območju vpliva se po conaciji in prepoznavanju terena nahajajo habitati naslednjih kvalifikacijskih vrst: mali podkovnjak (*Rhinolophus hipposideros*), Gejerjev vretenec (*Vertigo Geyeri*) in močvirski krešič (*Carabus variolosus*). Na območju OPPN je zato treba upoštevati pogoje za zmanjševanje negativnih vplivov na zavarovane vrste.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na netopirja malega podkovnjaka se za razsvetljavo uporabi svetilke brez sevanja nad vodoravnico, ki oddajajo rumeno, oranžno oz. rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra; to so na primer natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). V primeru uporabe LED svetil se uporabijo svetila s temperaturo sevanja 2400 K ali manj. Fasad objektov ni dopustno osvetljevati. Za osvetlitev okolice stanovanjskih hiš se uporabi izključno svetila na senzor gibanja. Svetil za dekoracijo zunanosti objektov se z izjemo zimskega obdobja (od 1. 11. do 28. 2.) ne sme uporabljati.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na habitat Gejerjevega vrtenca in močvirskega krešiča se za ozelenitev okolice objektov prednostno uporablja avtohtone rastlinske vrste, izjemoma lahko tujerodne vrste, ki zanesljivo niso invazivne.

### 5.4.2. Varstvo zraka

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam.

V času gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje. Raznos materialov z gradbišča v primeru prevozov po javnih prometnih površinah je potrebno preprečevati tako, da se skrajša transportne poti na najmanjšo možno mero, tovor na transportnih vozilih se prekriva, kadar pa prekrivanje ni mogoče, se sipke materiale vlaži.

Dejavnosti, ki povzročajo emisije v zrak iz tehnoloških procesov, na območju OPPN niso dopustne.

### 5.4.3. Značilnosti in varovanje tal

Območje OPPN se nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju.

Vpliv načrtovanih ureditev na stabilnosti in erozijsko ogroženosti terena je bil preverjen z Elaboratom osnovnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN, št. projekta 1-2/2019, februar 2019, Gracen d.o.o. in Elaboratom dodatnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN elaboratom, št. projekta 1-2 SVIZ/2019, marec 2021, Gracen d.o.o. Predvidena gradnja na območju OPPN ob doslednem upoštevanju in izvedbi v študijah predvidenih ukrepov in pogojev 36. člena odloka o OPPN ne bo imela posledic na stabilnost območja.

Na podlagi izvedenih geotehniških raziskav izhaja, da se na območju OPPN pojavlja razmeroma enovita sestava temeljnih tal. Pod humozno krovino se pojavlja ali rjava peščena glina v srednje do težko gnetnem konsistenčnem stanju, ali umetni nasip, sestojč iz mešanice glinastega melja in ostrorobih do slabo zaobljenih drobcev in odlomkov kamnin. Peščena glina med 1,7 m in 2,9 m preide v težko gnetno do trdo glino/melj rjave in sive barve, v kateri so pogosti vključki različnih ostrorobih do slabo zaobljenih kamnin. V globini med 4,0 m in 5,9 m je opazen prehod v sivo, trdo peščeno glino/melj do peščen lapor – sivico, ki se pojavlja najmanj do dna vrtin (v globinskem območju med 6 m in 12 m). Sivica je trda in homogene strukture.

Podzemna voda se v zveznem horizontu ne pojavlja. Prisotna je kot infiltrirana padavinska voda, ki po nekoliko prepustnejši glinasti preperini gravitira v nižje ležeča področja.

Zaradi različne vkopanosti je na koti temeljenja pričakovati različno deformabilna tla; delno trdo glino, delno srednje do težkognetno rjavo peščeno glino ali umetni nasip, kar bo zahtevalo ustrezno sanacijo tal, ki bo zagotovila enakomerno posedanje posameznih objektov.

Pri izvedbi del se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Izkopan material se sproti uporablja za vgrajevanje oziroma se začasno deponira na mestu naslednje predvidene gradnje, postavitve ali ureditve.

Odlaganje okolju neškodljivih rušitvenih in izkopnih materialov z obveznim deponiranjem za bodoče investitorje je treba zagotoviti na gradbenih parcelah objektov.

Morebitni prostori in mesta, kjer bi se lahko prečrpavale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, transformatorske postaje, podzemne garaže) se urejajo kot lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

#### **5.4.4. Varovanje voda in zaščitni ukrepi**

Za potrebe načrtovanih ureditev je bilo izdelano Hidrološko poročilo za ureditev odvodnje na območju OPPN Popovo, št. projekta 171/2020, november 2020, Tempos d.o.o. V okviru izdelave strokovne podlage je bil izveden tudi pregled hidrografske mreže območja.

Območje OPPN po javno razpoložljivih podatkih ne posega na poplavna ali na vodovarstvena območja.

Na območju OPPN je evidentiran manjši izvir vode, ki se preko pobočja (neizržit jarek) zliva proti Vadiškemu grabnu. Predvideno je, da se trasa jarka ohrani, očisti in poveča. V 5 m pasu od trase osi jarka novi posegi niso predvideni. V okolici območja OPPN se nahajajo še trije izviri in stalne struge brez zemljepisnega imena širine 0,5 – 2 m. Najbližja večja vodotoka v okolici območja OPPN sta potok Vadiški graben in Vadičnik. Vodotoki s pripadajoči priobalnimi pasovi so prikazani v grafičnem delu OPPN.

Območje OPPN leži v prispevnem obočju Vadiškega grabna, kamor se trenutno stekajo vode iz tega območja in kamor se vodi tudi odpadne vode (padavinske, drenažne, zaledne in prečiščene komunalne vode iz MKČN) iz območja OPPN. Pri odvajanju odpadnih voda je treba upoštevati predvidene rešitve skladno z določili tega OPPN in izdelanih strokovnih podlag s področja geologije in hidrologije, ki so bile izdelane za zadevno območje.

V okviru zgoraj navedene hidrološke študije je bil s hidravličnim izračunom preverjen tudi vpliv načrtovane pozidave na vodni režim Vadiškega grabna, v katerega se bo iztekala meteorna kanalizacija. Za potrebe zmanjševanja hipnega odtoka je treba predvideti zadrževanje z gradnjo ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika. Z območja OPPN je treba zadržati 6m<sup>3</sup> odtoka. V grafičnem delu OPPN in strokovni podlagi je označeno območje, kjer se predvidi gradnja zadrževalnika pred izpustom. Natančno se bosta tip in ureditev zadrževalnika ob upoštevanju izdelanega hidrološkega poročila določila v naslednjih fazah projektiranja. Ob izgradnji sistema odvodnje z ustreznim zadrževalnikom predvidena pozidava območja OPPN ne bo imela negativnega vpliva na odtočni režim in poplavno varnost bližnjih vodotokov.

Preko južnega dela obravnavanega območja poteka obstoječ cevovod za odvod padavinskih voda iz obstoječega naselja Popovo. Na kanalu je obstoječ poškodovan jašek, ki ni več vodotesen. Predvideno je, da se padavinske vode iz obstoječega naselja speljejo v novo načrtovano meteorno kanalizacijo, predvideno za potrebe tega OPPN.

Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, kot jih določa veljavni zakon, ki ureja upravljanje z vodami:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne infrastrukture in komunalnih priključkov na javno infrastrukturo ter z gradnjo objektov javne infrastrukture neposredno povezane ureditve, ki se načrtujejo na podlagi predpisov s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor,
- gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje posebne rabe vode nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
- gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem, in
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru. Zacevljenje, prekrivanje in kanaliziranje vodotokov ni dopustno, razen na krajših razdaljah zaradi potrebe zagotovitve dostopa oz. prehoda preko vodotoka v primeru, da gre za objekt javne prometne infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh).

Na priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljiv delovanjem vode, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja. Odlaganje izkopnega ali odpadnega gradbenega materiala v vodotoke ni dopustno.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba pridobiti vodno soglasje. Vse obstoječe vodne vire je treba ohraniti in varovati pred onesnaževanjem.

#### **5.4.5. Varstvo pred hrupom**

Območje OPPN skladno s področnim predpisom sodi v III. območje varstva pred hrupom.



Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov in naprav morajo projektanti, izvajalci in investitorji skladno z veljavnimi zakonskimi predpisi upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Pri gradnji stanovanjskih objektov naj se postavitve morebitnih toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče za sosednje stanovanjske objekte.

#### **5.4.6. Osončenje**

Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju, morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Stanovanjskim objektom je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

#### **5.4.7. Ravnanje z odpadki**

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov na območju OPPN se uredi na krajevno običajen način. Za zbiranje ločenih frakcij odpadkov je za novo naselje predvidena uporaba obstoječega ekološkega otoka, lociranega v bližini na Brezjah.

Za odlaganje komunalnih odpadkov se ob dogovoru z izvajalcem zbiranja in odvoza odpadkov na posamezni gradbeni parceli uredi prostor za ločeno zbiranje odpadkov, ki bo dostopen pooblaščenim organizacijam za odvoz.

Z gradbenimi odpadki je treba ravnati skladno s področnimi predpisi. V času gradbenih del je investitor dolžan zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo odpadke, ki nastajajo pri gradbenih delih ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja in da je zbiralcem gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem. Gradbeni odpadki se odlagajo na območju odlagališč, ki so registrirani za sprejem gradbenih odpadkov.

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

#### **5.5.1. Potresna nevarnost in zaklanjanje**

Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,175 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu s predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

Treba je predvideti ojačitve prve plošče nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

#### **5.5.2 Varstvo pred požarom**

Predvidena prostorska ureditev mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike med objekti oz. ustrezne požarne ločitve objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ukrep za zajem onesnažene požarne vode.

Voda za gašenje za predvidene objekte bo zagotavljana iz javnega vodovodnega omrežja, ki mora zagotavljati odvzem vode najmanj 10 l/s. Na delu nove dostopne ceste je na območju izogibališča predviden hidrant.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture namesti ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Intervencijska vozila do objektov v območju OPPN bodo imela zagotovljen dostop z obstoječe lokalne ceste LC 428151-Leše-Vadiče-Brezje in nadalje preko novo predvidene dostopne ceste na območju urejanja. Na koncu intervencijske poti je predvideno obračališče. Tehnični elementi nove dostopne ceste morajo omogočati neovirano vožnjo intervencijskim vozilom.

### **5.5.3 Proti erozijska in proti plazljiva zaščita**

Območje OPPN se glede na karto erozijskih območij in opozorilno karto poplav nahaja v erozijsko ogroženem območju – zahtevni zaščitni ukrepi.

Glede na Karte erozijske in poplavne nevarnosti, pazljivosti in nevarnosti snežnih plazov za območje občine Tržič, Vir: Oddelek za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani Aškerčeva 2, Ljubljana, stanje maj 2010) je območje OPPN opredeljeno kot območje majhne erozijske nevarnosti in zelo majhne podvrženosti plazanju.

Relief na obravnavanem območju je zelo razgiban, z nagibom med 15° in 25° proti zahodu. Jugozahodno zemljišče je zaradi dolgoletnega iztekanja padavinske vode in tudi dotekanja vode iz bližnjega višje ležečega manjšega izvira, degradirano (zamočvirjeno), kar zahteva ustrezno sanacijo pred gradnjo.

Pri temeljenju objektov je treba upoštevati pogoje iz strokovne podlage s področja geomehanike. Kvaliteto temeljnih tal za vsak objekt posebej preveri pooblaščen strokovnjak s področja geomehanike, ki pisno potrdi ustreznost in varnost vsakega objekta.

V fazah projektiranja in gradnje se preveri možnost zatekanja talnih zalednih voda v vkopane oziroma kletne etaže objektov (preverba hidrogeoloških razmer). Med gradnjo je treba zagotavljati stabilnost vkopnih brežin in dobro odvodnjavanje izkopov. Vsi vkopani deli objektov, podpornih in opornih konstrukcij morajo biti kvalitetno drenirani. Padavinske in drenirane vode se kontrolirano odvede v bližnji Vadiški graben.

### **5.5.4. Posebni pogoji za gradnje in ureditve s področja geomehanike**

Vpliv načrtovanih ureditev na stabilnosti in erozijsko ogroženosti terena je bil preverjen z Elaboratom osnovnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN, št. projekta 1-2/2019, februar 2019, Gracen d.o.o. in Elaboratom dodatnih geotehniških raziskav in usmeritev za pripravo OPPN, št. projekta 1-2 SVIZ/2019, marec 2021, Gracen d.o.o. Predvidena gradnja na območju OPPN ob doslednem upoštevanju in izvedbi v študijah predvidenih ukrepov ne bo imela posledic na stabilnost območja.

V naslednjih fazah projektiranja mora biti zagotovljeno sodelovanje geomehanika, ki bo preveril pravilno upoštevanje podanih usmeritev in izdelal načrte geotehniških konstrukcij v fazi projekta za izvedbo gradnje. Dopustna so odstopanja od predvidenih tehničnih rešitev, v kolikor se tako izkaže za ustrežnejše na podlagi podrobnejšega proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer.

#### **Gradnja stanovanjskih objektov:**

Ob danem reliefu so objekti v prostor umeščeni tako, da so na strani višjega terena kletne etaže (garaže) vkopane, na strani nižjega pa na koti terena. K objektom nad cesto so načrtovani uvozi s ceste na koti kleti, k objektom pod cesto pa na koti pritličja. Tako je pri objektih nad cesto nad kletno etažo dopustno izvesti tudi pritličje/teraso, pri objektih pod cesto pa pritlične etaže podkletiti.

V času gradnje je treba vkopne stene varovati pred porušenjem. Glede na posamezno lokacijo gradnje se predvidi ustrezne začasne ukrepe (izvedba izkopov v naklonu 1:2 ali armiranega, po potrebi sidranega brizganega betona (torkret) ali pilotne stene ipd.). Natančno se zasnova, tip in dimeziniranje zaščitnih ukrepov določijo in obdelajo v fazi projekta za izvedbo gradnje.

Na južnem delu segata objekt 5 in nasipni del obračališča na območje zamočvirjenih tal. Pred gradnjo je treba zamočvirjeno zemljino iz tega dela odstraniti in jo nadomestiti z dobro propustnim kamnitim materialom, izkopni material pa odpeljati na ustrezno deponijo. Na lokaciji preostalih načrtovanih objektov je predvidena nosilnost tal ustrezna in zamenjava ni potrebna.

Pri gradnji objektov je treba predvideti ustrezno utrditev temeljnih tal. Na koti temeljenja se pri vseh objektih zagotovi enakomerno deformabilna tla, zato se na plitvo vkopanih delih, po potrebi, odstrani mehkejša plasti ter pri manjših poglobitvah te nadomesti z nearmiranim betonom, pri poglobitvah v večjem obsegu pa s kvalitetno zgoščeno gramozno blazino. Dopustno je tudi temeljenje objektov na temeljni plošči.

Vkopane kleti objektov morajo biti armirane betonske in dobro drenirane.

V času gradnje mora biti zagotovljeno ustrzeno odvajanje površinske zaledne vode. V nobenem primeru voda ne sme priti v stik z odkopnim licem. V ta namen je nad gradbeno jamo treba predvideti zaledni jarek ali drug primeren ukrep, brežine pa fizično zaščititi pred padavinsko vodo (na primer pokrivanje s folijo).

#### **Izvedba vkopov in nasipov:**

Za zagotovitev ravnih površin pod in nad stavbami se teren izravna z nasipi in izkopi. Oporne in podporne konstrukcije ob stavbah niso predvidene.

Izkopne brežine so predvidene v naklonu 1:2, nasipne pa 1:1,5. Ob tem je treba površino čimprej zavarovati pred erozijo (humus in zatravitev), nasipne brežine pa je treba graditi iz ustreznih materialov. Izkopni material na zadevnem območju ni primeren za gradnjo nosilnih nasipov in ga je zato potrebno odpeljati na ustrezno deponijo.

Edina oporna konstrukcija je predvidena na območju obračališča na južnem delu. Natančno se tip in dimenzioniranje oporne konstrukcije določita v fazi projekta za izvedbo gradnje v sodelovanju z geomehanikom.

#### **Izvedba dovozne ceste:**

Niveleta dostopne ceste sledi naravnemu reliefu, zato bodo vkopi ali nasipi vzdolž trase minimalni, nekoliko večji pa v območju obračališča. Trajne vkopne brežine morajo biti

protierozijsko zaščitene (zatravitev, prekrivna vegetacija) in izvedene v naklonu 1:2. Nasip je treba izvesti iz utrjenega gramoznega materiala, nasipne brežine morajo biti prav tako protierozijsko zaščitene, dopusten je naklon 1:1,5.

V dnu cestnega telesa se pretežno pojavlja glina, ki se očisti in nadomesti z utrjenim gramozom. Planum glinastih tal je treba prekriti z geotekstilom, na katerega se vgradi zmrzlinško obstojen gramoz. Cestno telo je treba zaradi slabo prepustnega glinastega ustrezno drenirati.

## **5.6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

Gradnja se lahko izvede kot celota ali v dveh ali več ločenih etapah.

Na podlagi izdelanih geomehanskih preveritev je potrebno v primeru etapne gradnje v prvi fazi zagotoviti izgradnjo dostopne ceste s pripadajočimi konstrukcijskimi ureditvami, celotnega infrastrukturnega omrežja (skupaj z meteorno kanalizacijo) ter kletnih etaž vseh stanovanjskih objektov, ki mora potekati sočasno in usklajeno ter se izvede kot samostojna etapa.

V drugi fazi (in nadaljnjih fazah gradnje) je dopustna gradnja nadzemnih etaž posameznih stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih ureditev.

## **5.7. DOPUSTNA ODPSTOPANJA**

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od predpisanih tehničnih rešitev, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN. S takimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali vpliv na enote kulturne dediščine.

Dopustna so odstopanja od potekov tras, priključnih mest (vključno s pozicijami uvozov na gradbene parcele), površin, objektov, naprav in priključkov prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, tudi potek posameznih infrastrukturnih ureditev po drugih zemljiščih (kot je prikazano v grafičnem delu OPPN - načrt št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«), če to ni v nasprotju z javnimi interesi in z odstopanji soglašajo organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, ter upravljavci posamezne komunalne infrastrukture.

Dopustno je zmanjšanje tlorisnih in vertikalnih gabaritov objektov ter števila etaž.

Dovoljena so odstopanja pri parcelaciji, če to pogojuje usklajevanje z obstoječim stanjem in prilagoditev dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na velikost teh in sosednjih parcel.