

8. OBRAZLOŽITEV

8.5.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo

Izdelovalec (načrtovalec) občinskega prostorskega načrta *Občine Tržič* (v nadaljevanju OPN), *Domplan*, d. d., Kranj, je zazidljivo, razparcelirano in z enim objektom že zazidano ter s cesto in drugo osnovno gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI), kot so vodovod, elektrika, telekomunikacije, odvoz smeti delno že opremljeno območje počitniških hiš (PNRP: SP) na vzhodnem delu naselja Potarje, Pod Strmcem (EUP: POT 02) določil obveznost priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, kar so občinski svetniki in župan sprejeli in potrdili, zato je *Občina Tržič* na osnovi hierarhično višjega akta (OPN) pričela s postopkom priprave *Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem* (v nadaljevanju OPPN). V ta namen je dne 18. 1. 2022 župan *Občine Tržič* v skladu z določili 119. člena v povezavi s 110. členom *Zakona o urejanju prostora* (*Uradni list RS*, št. 61/17) sprejel *Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem*. Sklep je bil objavljen na spletni strani pripravljavca januarja 2022. Z objavo sklepa so bila potrjena tudi *Izhodišča za pripravo OPPN*. Priprava OPPN obsega izdelavo strokovnih podlag in ostalih gradiv, ki se izdelujejo v več fazah: osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog in sprejet dokument skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o pripravi. Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2809.

Predmet načrtovanja je urbanistično bolj urejena, bolj jasno določena in glede GJI bolj usklajena postavitve še sedmih (7) (prvotno osmih (8)) objektov za namen začasnega bivanja in lahko tudi spremljajoče dejavnosti (turistične namestitve). Predmet urejanja so torej tudi pripadajoče zunanje ureditve ter potrebna prometna, komunalna in energetska telekomunikacijska infrastruktura. *Ministrstvo za naravne vire in prostor* je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2809.

8.5.2 Pravna podlaga

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, izhodiščih OPN, *Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem* in strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za predmetne ureditve.

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave OPPN so bila upoštevana temeljna pravila urejanja prostora, kot jih določa *Zakon o urejanju prostora* (*ZUreP-3*) (*Uradni list RS*; št. 199/2021; 22. 12. 2021):

- 21. člen (racionalna raba prostora)

Upoštevanje: DA; Racionalna raba prostora se iz dosedanje deloma stihijske, neurejeno razpršene poselitve dosega z urbanistično kompleksnejšo, celovito, organizirano načrtovano gradnjo zazidljivega območja počitniških hiš. Namembnost načrtovanih objektov upošteva opredeljeno PNRP območje počitniških hiš (SP), ki se razmeščajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge, pri čemer je zagotovljena tudi učinkovita dostopnost. Prav tako se z ureditvami zagotavlja (ohranja) ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezanost poselitve in gospodarske infrastrukture. Območje je dostopno z glavne ceste preko notranje (interne) dostopne ceste, ki povezuje objekte znotraj območja. Slednja bo ohranila funkcijo notranje povezovalne javne ceste, namenjene za promet znotraj območja, poleg nje pa se bo še naprej ohranila današnja funkcija gozdnih cest na robovih območja OPPN. Z OPPN se obstoječemu objektu še naprej omogoči vzdrževalna in rekonstrukcijska dela, predmetne spremembe in dopolnitve znotraj območja OPPN ne poslabšujejo pogojev za delo in funkcioniranje obstoječega objekta.

- 22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

Upoštevanje: DA; Varujejo se kakovostne grajene in naravne prvine. Predvidena je sanacija geomehansko oziroma erozijsko ogroženega in razvrednotenega severo-vzhodnega območja OPPN in vzpostavitev nove prepoznavnosti območja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Nova ureditev se prilagaja obstoječim reliefnim in drugim naravnim značilnostim prostora ter smerem GJI. Na prvi pogled razpršena mreža zazidave ob serpentinah notranje dostopne ceste urejeno in medsebojno usklajeno sledi reliefu brežine in smeri obstoječe notranje prometnice. Ozelenitev območja poleg brežine na severo-vzhodu, ki se sanira in ozeleni, zajema še urejene zelenice (»gartelc«, grmovnice, vsaj eno sadno drevo), ki jih zagotovi(jo) investitor(ji) znotraj gradbenih parcel okrog stavbišč in njih funkcionalnih zemljišč (dvorišč). Z OPPN se ohranja povezanost ekosistemov, značilne stike naselij in krajine, vizualno privlačne dele krajine in značilne vedute ter se varuje kmetijska zemljišča in gozdove.

- 23. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Upoštevanje: DA; Območje OPPN se nahaja zunaj vodovarstvenega, poplavnega območja in območja gozdov. Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote. Na območju veljajo zaščitni ukrepi erozijskega območja. Na površinah z omejitvami niso načrtovane nove prostorske ureditve, ki bi s svojim delovanjem povečale ogroženost prostora. Na območju ni sprejetih državnih prostorskih načrtov.

- 27. člen (notranji razvoj naselja)

Upoštevanje: DA; Načrtovane ureditve, spremembe in dopolnitve zagotavljajo boljšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo še praznega območja ter vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju, zlasti pa znotraj območja OPPN. Z rekonstrukcijo notranje dostopne ceste in priključka na glavno cesto je zagotovljena učinkovita dostopnost in zadostna povezanost s prometno infrastrukturo kraja in občine. Z načrtovanimi ureditvami znotraj OPPN se zagotavlja učinkovito povezanost pozidave in GJI.

- 30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju)

Upoštevanje: DA; V sklopu predvidenih ureditev znotraj območja OPPN je kot glavna javna površina načrtovana notranja prometna površina, ki omogoča dostope do gradbenih parcel, potem pa tudi območje rezervoarja za vodo in preostala zelena površina na severo-vzhodnem območju OPPN. Sicer pa je območje funkcionalno povezano tudi z javnimi površinami okoliškega prostora in ni izpostavljeno prekomernemu hrupu, prav tako ni vir prekomernega hrupa ter omogoča nadaljno ohranitev življenjskega prostora prstoživečih rastlin in živali.

- 34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Območje bo potrebno dodatno opremiti z GJI; načrtovana je rekonstrukcija in širitev obstoječe GJI. Trase nove in obstoječih koridorjev bodo tvorile sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje ter bodo potekale tako, da skladno s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev usklajeno z obstoječo GJI porabijo najmanjšo mogočo površino prostora (racionalna raba prostora pod skupnim koridorjem notranje prometnice; večina GJI je vkopane, vidno neizpostavljene), ne poslabšujejo kakovost bivanja, ohranjajo povezanost ekosistemov, so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine, se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine ter se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost.

- 39. člen (merila za načrtovanje gradbenih parcel)

Upoštevanje: DA; Na območju je že urejena primerno razčlenjena parcelna struktura, ki jo tvorijo parcele poligonalnih oblik – kjer je možno, s težnjo po pravilnih pravokotnih oblikah, sicer prilagojeno poteku notranje dostopne ceste in reliefu brežine znotraj območja OPPN –, primerno predpisani stopnji izkoriščenosti gradbene parcele, namenu, zmogljivosti, (tlorisni) velikosti in tipologiji načrtovanih objektov ter možnostim priključevanja na GJL, z zagotavljanjem primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin ter možnostim postavitve pomožnih objektov, z zagotavljanjem svetlobno-tehničnih zahtev in požarne varnosti (vsaj 4 m medsebojna oddaljenost objektov) ter omogočanjem ustreznega števila parkirnih mest (2PM/objekt), da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objektov. Parcele so bolj ali manj pravokotno nanizane na notranjo dostopno cesto.

Pri načrtovanju ureditev v sklopu priprave OPPN so bila upoštevana tudi tista pravila za urejanje prostora, ki izhajajo iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (PRS) (*Uradni list RS*, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3). V nadaljevanju so opredeljena nekatera temeljna pravila, ki so za z OPPN predvideno prostorsko ureditev najbolj relevantna, in sicer:

- 23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Upoštevanje: DA; Novo načrtovani objekti so glede lege prilagojeni obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječega objekta in notranje dostopne ceste na način, da bo prepoznavna podoba sicer razpršenega, a še vedno gručastega naselja kot celote zaselka počitniških objektov oziroma dela naselja Potarje, zlasti z ohranjanjem tradicionalnih vrednot in stavbarskih kvalitete tukajšnje kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora. Za gradnjo so koriščena neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

Nova zemljišča za gradnjo so načrtovana v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč ter s sanacijo s podaljškom obstoječe notranje ceste delno degradirano severo-zahodno brežino. Preko notranje ceste in priključka na glavno cesto proti Tržiču je zagotovljen vsakovrstni prometni dostop vsem skupinam prebivalstva do javnega prevoza, do objektov družbene infrastrukture in do javnih odprtih prostorov, v ne v petih minutah. Načrtovana je ustrezna razporeditev, funkcionalna in strukturna raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru, z bližnjimi gozdnimi in drugimi pešpotmi povezanih v naravne sestavine prostora v smislu zelenega sistema naselja. Rezervoar pitne vode bo za zagotavljanje varnosti pred požari in ustrezne količine vode za gašenje na območju razpršenega naselja Potarje oziroma celotnega področja vasi Loma pod Storžičem in njih zaselki služil tudi kot požarni bazen. Območje novih gradenj je načrtovano izven poplavno ogroženih območij. Na zelenih površinah okoli objektov je v prid ohranjanja biotske raznovrstnosti in varstva naravnih vrednot načrtovano sajenje avtohtonih rastlin (grmovnice, žive meje, sadna drevesa, ...), s čimer je omogočena povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij; zagotovljena pa je tudi taka prostorska ureditev, da ta ne bo past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih. Z izborom lokacij objektov in njih orientacijo ter ustreznih odmikov med njimi je omogočeno ustrezno celoletno osončenje in zagotovljeno zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju. Z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb so zagotovljene čim manjše izgube toplotne energije.

Z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov so stroški za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture zmanjšani na minimum. Z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije, kot je lesna biomasa in zaradi izrazito prisojne lege tudi Sonce oziroma naprave za izkoriščanje njegove energije na objektih in ob njih, so bistveno zmanjšane izgube energije pri prenosu in distribuciji energije.

Povzetek: Načrtovana ureditev OPPN se prilagaja naravnim in antropogenim danostim v prostoru (relief, morfologija obstoječe pozidave, obstoječe prometnice, obstoječa parcelna struktura itn.). Določitev pogojev za izvedbo OPPN izhaja iz končnega videza prostora kot urejenega počitniško-turističnega območja s poenoteno urejenim javnim prostorom, z enostavno bolj ali manj enakomerno razpršeno mrežo zazidave ter s sodobnim oblikovanjem objektov na osnovi tradicionalnih vrednot in z ozelenitvami okoli njih in njih funkcionalnih (dvoriščnih) površin. Z izborom lokacije, umestitve in orientacije objektov ter upoštevanjem ustreznih odnikov je omogočeno dobro osončenje stavb skozi celo leto. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtuje in se mora načrtovati tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov. Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda). Počitniško-turistično območje je z vidika infrastrukturnih ureditev načrtovano kot celota, ob upoštevanju obstoječe in predvidene infrastrukture znotraj območja in v neposredni bližini pa je s tem vložek v izvedbo GJI najbolj racionalen. Ogrevanje stavb je možno na lesno biomaso ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije (Sonce za toplo vodo ali elektriko).

- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

Upoštevanje: DA; OPPN je načrtovan tako, da je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev, usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi, tako da tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje. Glavnina GJI območja OPPN je združena v tleh (vkopana GJI) koridorja notranje dostopne ceste, s čimer je zagotovljena varčna raba prostora (poraba najmanjše možne površine), čim manjša vidnost, ohranjanje obstoječih in zaradi poseka dela gozda ter vkopanosti GJI omogočanje novih pogledov na kakovostne prostorske strukture, v čim večji meri prilagojenost strukturni urejenosti prostora in ohranjanje preostalega z GJI neobremenjenega prostora za prostorski potencial v smislu razvoja raznoraznih drugih rab prostora. GJI je načrtovana tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst.

Povzetek: Povsod se ohranja obstoječ infrastrukturni sistem, ki ga je potrebno še dograditi ali povsem na novo zgraditi. Novi infrastrukturni koridorji potekajo pretežno na trasi prometnice znotraj območja in se tako v veliki meri prilagajajo strukturni urejenosti prostora.

- 55. člen (pravila za načrtovanje v krajini)

Upoštevanje: DA; V prid varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami zaradi erozijskih omejitev severo-vzhodni del območja OPPN ni predviden za gradnjo, temveč se sanira v smeri vzpostavitve naravnega ravnovesnega stanja. Širše območje naselja Potarje nima požarnega bazena (kar se je kot velika pomanjkljivost izkazalo ob požaru sosednje domačije na naslovu Potarje 12), zato bo novonačrtovani rezervoar pitne vode hkrati tudi požarni bazen, s čimer bo upravičen relativno večji prostorski poseg za ustrezno oskrbo s pitno vodo, dokler se v daljni prihodnosti ne zgradi vodovod iz zajetja Rot pod planino Javornik z manjkajočo traso Pavšelj-Frona-Potarje, kjer ne bo problem s padcem oziroma tlakom v vodovodu, kakor je sedaj iz zajetja Za Mlinšam pod Storžičem.

Območje OPPN sledi stavbni in naselbinski dediščini ter zgodovinskemu razvoju območja z razpršeno gradnjo naselbinskih (stavbnih) gruč ali kmetij domačij samotij na gozdnem robu oziroma ob robovih travnikov, prometnic, tako da se v kar največji možni meri ohranjajo te krajinske regije značilni krajinski vzorci.

- 56. člen (pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine)

Upoštevanje: DA; OPPN je načrtovan tako, da se v kar največji možni meri ohranja reliefne oblike; za urejanje novih ali poškodovanih reliefnih oblik pa je predpisan tak način, da bodo nove reliefne oblike stabilne in prilagojene značaju okoliškega reliefa oziroma novi rabi prostora. Na območju OPPN ni voda, bližnji manjši izvir vode izven območja OPPN, na severo-zahodni strani od območja OPPN, imenovan Španove studenec, zaradi posegov na območju OPPN ne bo prizadet. OPPN predpisuje uporabo materialov, prilagojenih lokalnim krajinskim značilnostim in z načrtovanimi posegi ne ruši naravnih oblik (gozdni robovi), ohranja ekološke značilnosti habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, raznolikost habitatov ter njihovo celovitost in kvaliteto, izvaja sanacijo vegetacije predvsem severo-vzhodnega dela območja OPPN s prepuščanjem območja naravnim procesom zaraščanja, z zasajanjem pionirske vegetacije ali s prilagajanjem zasaditve posebnim zahtevam posameznih prostorskih ureditev, z vzpostavljanjem novih vegetacijskih pasov, zlasti za zaščito pred erozijo in neugodnimi vremenskimi vplivi, onesnaženjem, za razmejitev prostora, usmerjanje pogledov ter upošteva funkcijo gozdov.

- 57. člen (prepoznavnost krajine)

Upoštevanje: DA; Z OPPN načrtovan poseg v krajino ohranja prepoznavnost krajine in naravne vrednote z izrazitimi in prepoznavnimi lastnostmi, kot so pogledi na okoliške doline, gozdove, planine in gorovja, ki tvorijo kulturni in simbolni pomen ter doživljajsko vrednost krajine. Na območju OPPN ni zakonsko vrednotenih nacionalno ali lokalno pomembnih krajinsko prepoznavnih območij.

- 59. člen (razvoj in ohranjanje prepoznavnosti krajinskih območij)

Upoštevanje: DA; OPPN sicer upošteva zahteve *Natura 2000*, a za območje OPPN ni posebnih varstvenih zahtev. Z OPPN načrtovani posegi ohranjajo značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe (zlasti za osrednji del naselja Potarje, pa tudi širše, je že desetletja značilna gradnja počitniških hiš), značilne stike naselij, odprte krajine in kakovostnih grajenih struktur ter vidno privlačne dele krajine, vedute oziroma kvalitetne poglede.

- 85. člen (pravila za načrtovanje v območjih turizma in rekreacije)

Upoštevanje: DA; Širše območje okrog območja OPPN še ni preobremenjeno s turistično infrastrukturo - nasprotno, regija ima veliko neizkoriščenih potencialov, ki se lahko razvijajo ne le z dnevnimi turističnimi obiski, ampak predvsem na osnovi več dnevnih turističnih nastanitev, kar omogoča tudi območje OPPN. Že samo naselje Potarje se desetletja razvija z vikend naselji, enako pa tudi širše območje Loma pod Storžičem in drugih dveh dolin severno od Tržiča, ki skupaj tvorijo jedrno turistično območje, manj pa je možnosti večdnevnih turističnih nastanitev, kar bo izboljšano z načrtovano ureditvijo območja OPPN. Načrtovana ureditev območja OPPN zaradi manj razvite turistične infrastrukture trenutno omogoča predvsem glede turistične infrastrukture nezahtevne oblike turizma in rekreacije v naravnem okolju, ki ne ogrožajo delov narave in so skladne s predpisi s področja ohranjanja narave (pohodništvo, gorski tek in gorsko kolesarjenje, alpinizem, turna smuka, igre z žogo, predvsem nogomet in košarka, nabiralništvo, lov, konjenišstvo oziroma jezdenje).

- 99. člen (pravila za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij)

Upoštevanje: DA; Območje OPPN se sicer neposredno ne stika z drugimi poselitvenimi območji, a se navezuje na razpršene naselbinske gruče in samostojne domačije naselja Potarje, poleg tega so za za prostorsko enoto območja OPPN določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij, zato je gradnja počitniških objektov mogoča, saj njihova načrtovana izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo, z razumnimi stroški je mogoče zagotoviti komunalno opremo zemljišča, ne bo povzročila vidnega razvrednotenja prostora, škodljivih vplivov na okolje, ne bo ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine ter ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo). Okoliško območje OPPN-ja je posejano z vikendi, domačijami in enostanovanjskimi hišami, zato se z načrtovano ureditvijo na območju OPPN ohranja skladnost med funkcijami tega območja naselja Potarij, se obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjuje na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture, se zagotavlja smotrno rabo prostora in umešča objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine ter se na območju notranje dostopne ceste ureja odprte bivalne in ostale zunanje površine. Na območju naselja Potarje je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, zato je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov so upoštevani vzorci obstoječe razporeditve objektov in velikost objektov, s čimer se ohranja kulturno krajino. Na območju OPPN ni varovanih in potencialno ogroženih območij po predpisih o vodah ter kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom.

- 100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)

Upoštevanje: DA; Območje OPPN je ustrezno razparcelirano in opremljeno s priključkom na GJI, obstoječi objekt je opremljen z vsemi priključki na GJI, ni pa še načrtovan in zgrajen notranji razvod do drugih posameznih novonačrtovanih objektov znotraj OPPN, kar ne bo več prepuščeno stihiji posameznih investitorjev in pogojevanjem upravljalcev posamezne GJI, ampak bo urejeno z OPPN, zato je zlasti glede GJI izdelava in sprejem OPPN bistven doprinos k urejenosti prostora.

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave OPPN so bili smiselno upoštevani tudi drugi področni zakonski akti, kot so:

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 61/2017)

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 61/2017)

Odlok o prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016-popr. 18/2017-obv. razlaga, 30/2017-SD1, 46/18, 76/19, 3/20)

Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem (št. 350-4/201; 18. 1. 2022; spletna stran pripravljavca: <https://www.trzic.si/za-obcane/okolje-inprostor/prostorsko-nacrtovanje/obcinski-prostorski-nacrt-opn.html>)

Izhodišča za pripravo OPPN (izdelovalec *Studio R, Premrl & Partner*, d. n. o., Tržič, Zvirče 91, 4290 Tržič)

8.5.3 Območje OPPN

S predvidenimi ureditvami se posega na zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 401/28, 401/29, 401/30, 401/31, 401/33 (obstoječa stanovanjska hiša), 401/34, 401/35, 401/36, 401/37, 401/38, 401/39, 401/40, 401/42, 401/43, 401/44 in 401/45 v k. o. 2142 – Lom pod Storžičem. Skupna velikost območja OPPN znaša 8.675,45 m² oziroma 0,87 ha. Zemljišča so v zasebni lasti investitorjev (pobudnikov).

8.5.4 Postopek priprave

Dosedanje faze postopka:

- Pobuda za postopek OPPN je bila podana na zahtevo zasebnega pobudnika v letu 2021;
- Župan *Občine Tržič* je januarja 2022 sprejel *Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem*; sklep je bil objavljen na spletni strani pripravljavca – *Občine Tržič*; s sprejetim sklepom so bila potrjena tudi izhodišča za OPPN;
- Pripravljavec – *Občina Tržič* je januarja 2022 državnim nosilcem urejanja prostora podala vlogo za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in vlogo, ali je za omenjeni postopek OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO);
- Izdelovalec – *Studio R, Premrl & Partner*, d. n. o., Tržič, Zvirče 91, 4290 Tržič je januarja 2022 pripravil osnutek OPPN, pod številko projekta 943/21-G.
- Nosilci urejanja prostora so bili januarja 2022 zaproseni za izdajo smernic – (prvega) mnenja;
- Na osnovi (prvih) mnenj je izdelovalec julija 2022 izdelal strokovne podlage in pripravil dopolnjeni osnutek OPPN;
- Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in javna obravnava sta potekali januarja 2023;
- Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN so bila podana aprila 2023;
- V aprilu 2023 je bil pripravljen predlog OPPN, s katerim je pripravljavec zaprosil za (drugo) mnenje.
- Usklajen predlog OPPN je bil na __. seji OS *Občine Tržič* obravnavan in sprejet __. 2023.
- Odlok je bil objavljen v *Uradnem listu RS*, št. __/__; v veljavo je stopil 15. dan po objavi, torej __. 2023.

8.5.5 Obrazložitev vsebine

Vrste, tipologija in druge ureditve

Znotraj območja se načrtuje gradnja:

- sedem (7) enostanovanjskih stavb;
- nezahtevnih in enostavnih objektov;
- dostopa oziroma uvoza na območje in ceste v območju urejanja;
- komunalne infrastrukture;
- druge pripadajoče ureditve, ki služijo gradnji.

Velikost objektov, tlorisna površina in gabariti:

- Enostanovanjske stavbe: tloris podolgovat, do netto 50 m² na etažo, razmerje stranic 1:1,4 ali več (tloris kletne etaže, ki mora biti vsaj delno vkopana, je lahko drugačen od predpisanega, a ne večji od netto 50 m², kar pomeni da je kletna etaža lahko izmaknjena izpod pritličja glede na danosti površja in je možen izkop v brežini z upoštevanjem omejitev geomehanike), etažnost (delno ali v celoti vkopana) K + P + M (kolenčni zid do 1 m), streha simetrična dvokapnica, sleme vzdolž objekta, naklon od 38° do 45° (obvezni napušči in polčopi, možni podaljški strešin, obvezni nad izzidki, strešne odprtine v obliki strešnih oken ali klasičnih frčad), kritina videza majhnih strešnikov v naravni opečni barvi, objekti so lahko klasični ali montažni, barve fasad v ometu bele barve ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv ali lesene v naravni barvi lesa;
- Nezahtevni in enostavni objekti: oporni zid, ograja, zimski vrt, garaža, nadstrešnica, vrtna lopa, drvarnica, uta, bazen ipd.

Lega objektov na zemljišču

Parcela, namenjena gradnji, je gradbena parcela, na kateri so predvideni objekti in urejene površine, ki služijo temu objektu. Preostale površine območja so namenjene skupnim površinam naselja. Na teh površinah so dovoljene: infrastrukturne in prometne ureditve, ureditev skupnega parkiranja, ureditev zasebnih ali skupnih zelenih površin, ureditev skupnega prostora za zabojnike za smeti, ki ni ekološki otok, ali drugih skupnih ureditev. Stanovanjske stavbe so oddaljene od sosednjega zemljišča vsaj 4,0 m, s pisnim soglasjem mejaša do 2,5 m.

Enostavni in nezahtevni objekti so oddaljeni od sosednjega zemljišča vsaj 3,0 m, s pisnim soglasjem mejaša do 1,5 m.

Ograje za ograjevanje parcel morajo biti od meje s sosednjimi zemljišči odmaknjene najmanj 0,5 m oziroma toliko, da so v celoti grajene na parceli, na kateri se gradijo; s pisnim soglasjem mejaša so lahko zgrajene tudi na parcelni meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih; odmik ograd od zemljišč dostopne ceste je najmanj 1 m.

Oporni zidovi za premoščanje višinskih razlik površja (terena) morajo biti od sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 0,5 m oziroma toliko, da so v celoti grajeni na parceli, na kateri se gradijo; s pisnim soglasjem mejaša so lahko zgrajeni tudi na parcelni meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih; odmik opornih zidov od zemljišč dostopne ceste je najmanj 1 m.

Odprte, zelene površine

Na skupnih površinah naselja se predvidi možnost skupnih ureditev (skupni prostor za zabojnike za smeti, ki ni ekološki otok, parkiranje, zasaditve in podobno).

V območju OPPN se načrtuje naslednja vrsta infrastrukture:

- prometno omrežje;
- padavinsko kanalizacijsko omrežje;
- fekalno kanalizacijsko omrežje;
- javna razsvetljava;
- vodovodno omrežje;
- elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez.

Skladno z *Zakonom o urejanju prostora* (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) se bo za potrebe odmere komunalnega prispevka za predvidene stanovanjske stavbe po sprejemu OPPN pripravil Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč in Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Faznost gradnje

Gradnjo je dopustno izvesti v eni ali več etapah; faznost ene gradnje je mogoča pod pogojem, da se ta navezuje na obstoječe omrežje povezav in predstavlja smiselno zaključeno celoto. V prvi fazi se načrtuje sanacija brežine in nasutja dostopne ceste nad obračališčem, v naslednjih fazah pa urejanje grajenega prostora na območju OPPN. Pred gradnjo vsakega objekta je potrebno predhodno zagotoviti ustrezno komunalno in prometno opremo, vključno s predpisanim številom parkirnih mest za ureditev, ki se bo realizirala, ter ustrezno zagotoviti globalno stabilnost pobočja. Ureditev dostopne ceste se lahko izvaja samostojno, vendar kot predpogoj za gradnjo objektov.

Odstopanja

Pri realizaciji OPPN so dopustna naslednja odstopanja, ki ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo:

- Splošna odstopanja ± 20 % glede lege in velikosti objektov v vodoravni in navpični smeri (za dopustno lokacijsko odstopanje pri gradnji objektov se šteje, če je stanovanjski objekt znotraj gradbene meje in če daljša stranica stanovanjskega objekta sledi predpisani orientaciji);
- Odstopanja pri gradnji infrastrukturnih objektov in naprav grajenega javnega dobra ter križanja komunalnih vodov: k vsaki rešitvi poteka ali križanja komunalnih vodov morajo investitorji takega voda predhodno pridobiti soglasje upravljavcev.