

### 3. TEKSTUALNI DEL odloka

Na podlagi 298. člena *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)*, 119. člena, v povezavi s 110. členom *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)*, ter 10. in 30. člena *Statuta občine Tržič (Ur. l. RS, št. 19/13, 74/15)* je *Občinski svet občine Tržič* na svoji \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel ***Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem.***

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

(predmet odloka)

(1) V skladu z *Občinskim prostorskim načrtom občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/16, 74/16)* se sprejme *Občinski podrobni prostorski načrt za območje **POT 02 Potarje – Pod Strmcem*** (v nadaljevanju OPPN).

(2) OPPN je pod številko 943/21-G izdelalo podjetje *STUDIO R*, d. n. o., Tržič, Zvirče 91, 4290 Tržič.

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko prostorskega akta ID 2809.

##### 2. člen

(namen OPPN)

Namen OPPN je določitev podrobnih pogojev za gradnjo sedmih počitniških hiš (v nadaljevanju objektov), postavitve enostavnih objektov, ureditev uvoza na območje in ceste v območju urejanja, gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter vseh pripadajočih ureditev, ki služijo gradnji.

##### 3. člen

(območje OPPN)

(1) Območje urejanja se nahaja v naselju Potarje v *Občini Tržič*.

(2) Meja območja OPPN izhaja iz *Občinskega prostorskega načrta Občine Tržič*.

(3) Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcel: 401/28, 401/29, 401/30, 401/31, 401/33, 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; območje OPPN je veliko 8.675,45 m<sup>2</sup> oziroma 0,87 ha.

(4) Izven območja OPPN lahko sega le ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

##### 4. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki obsega naslednje načrte:

- št. 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;

- št. 2. Območje odloka z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1:500;

- št. 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:500;

- št. 4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija, merilo 1:500;

- št. 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro, merilo 1:500;

- št. 6. Požarno varnostna shema, merilo 1:500.

(2) Grafični prikazi so izdelani na geodetskem načrtu (v nadaljevanju GN), izdelanem v merilu 1:500.

5. člen  
(obvezne priloge OPPN)

OPPN ima naslednje obvezne priloge:

1. Izvleček iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPPN;
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
6. Povzetek za javnost;
7. Odločba, iz katere je razvidno, da okoljsko poročilo ni potrebno.

6. člen  
(uporabljeni izrazi in pojmi)

V tem OPPN uporabljeni izrazi in pojmi so povzeti iz veljavnih predpisov s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov, ter *Občinskega prostorskega načrta Občine Tržič* in *Kataloga pomožnih objektov Občine Tržič*.

## II. DOLOČBE PROSTORSKE UREDITVE

### 1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN

7. člen  
(opis prostorske ureditve)

(1) Načrtuje se gradnja sedmih počitniških hiš (v nadaljevanju objekti), postavitve enostavnih objektov, ureditev uvoza na območje in ceste v območju urejanja, gradnjo komunalne in druge gospodarske infrastrukture ter vseh pripadajočih ureditev, ki služijo gradnji.

(2) Z OPPN se ob upoštevanju nadrejenih aktov podrobneje določi arhitekturne, krajinske arhitekturne in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev. Nova gradnja počitniških hiš se komunalno opremi tako, da se priključi na obstoječo gospodarsko infrastrukturo. Uredi se dostop in navezava na javno prometno omrežje občine.

(3) Z OPPN se v omenjenem območju ustvari kakovostno bivalno okolje, pri čemer se varuje okolje, ohranja naravo, varuje naravne vire, ohranja krajevno tipologijo in prepoznavno podobo naselja ter zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in obrambo.

8. člen

(vrste območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora znotraj območja OPPN)  
Nadrejeni akt znotraj območja OPPN označuje podrobno namensko rabo: SP – območje stanovanj za posebne namene oziroma območje počitniških hiš, namenjenih začasnemu bivanju in za turistične nastanitve.

## **2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor**

### **2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji**

#### **9. člen**

(vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Načrtovana gradnja predstavlja večinoma še nepozidano območje, namenjeno bivanju na vzhodnem delu naselja Potarje. Na severo vzhodu, vzhodu in jugu meji na gozdna zemljišča (G), na severozahodu in zahodu pa na območje kmetijskih zemljišč (K2).

(2) Predvidena gradnja ne bo negativno vplivala na soslednja območja gozdnih zemljišč (G) in kmetijskih zemljišč (K2), na njih tehnične lastnosti ali na njih uporabo ali na obstoječe objekte, niti na obstoječo gospodarsko infrastrukturo na območju soslednjih zemljišč okoli območja OPPN.

### **2.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin**

#### **10. člen**

(dopustne vrste gradenj in ureditev objektov glede na namen)

Dopustne so:

- novogradnje samostojnih objektov (za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ponovne gradnje in odstranitve objektov, spremembe namembnosti obstoječih objektov za potrebe turističnih dejavnosti),
- postavitve enostavnih objektov (drvarnica, nadstrešek in lopa, vendar na posamezno gradbeno parcelo le po en objekt površine do 20 m<sup>2</sup>), ograje za ograjevanje parcel ter oporni zidovi,
- infrastrukturne ureditve, urejanje zunanjih površin, gradnja dostopne ceste s priključki in potmi do objektov, vodov, naprav in priključkov gospodarskih infrastrukturnih omrežij ter gradnje čistilnih naprav (do ena na posamezno gradbeno parcelo).

### **2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

#### **11. člen**

(vrste, tipologija in oblikovanje objektov)

(1) Velikost objektov (tlorisni in višinski gabariti):

- podolgovat tloris z razmerjem stranic vsaj 1:1,4, do največ neto površine 50 m<sup>2</sup> na etažo;
- višinski gabarit (etažnost) objektov do (K) + P+M (pri čemer mora biti klet delno ali v celoti vkopana), svetla bivalna višina posamezne etaže ne sme presegati 3 m;
- višina kolenčnega zidu največ 1 m;

Stanovanjske objekte se umešča tako, da je daljša stranica vzporedna s plastnicami. V primeru, da je del kleti viden, mora biti v celoti zasuta najmanj ena vzdolžna stranica objekta. Tloris dela kletne etaže, ki je vkopan in ni viden, je lahko drugačen od predpisanega. Kota pritličja se določi glede na oblikovanost površja v času načrtovanja objekta.

(2) Oblikovanje: Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom v vzdolžni smeri (vzporedno z daljšo stranico objekta) in enakim naklonom vseh strešin  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ . Nad zatrepi oziroma v zaključkih slemen osnovnih strešin je obvezna izvedba polčopov (ne koroški tip) v razmerju Zlatega reza (1:1,618). Naklon polčopa mora biti enak naklonu osnovne strešine objekta. Obvezni so vsaj 0,7 m široki napušči z vidno konstrukcijo. V primeru, da je objektu dodan izzidek (največ v širini napušča), je streha nad njim lahko ali podaljšek obstoječe strešine z istim naklonom kot osnovna strešina, ali simetrična dvokapnica z istim naklonom kot osnovna strešina in s slemenom pravokotno na sleme osnovne strehe, prav tako zaključenim s polčopom. Dovoljene strešne odprtine so le strešna okna v ravnini strešin in klasične frčade. Sleme klasične frčade mora biti nižje od slemena osnovne (matične) strešine objekta. Kritina naj bodo maloformatni strešniki v naravni opečni (rdeče rjavi) barvi.

V primeru gradnje v celoti vkopanega dela objekta je streha nad tem delom lahko izvedena kot zelena streha, ki jo pokriva zemljina, poraščena z vegetacijo.

Fasadne odprtine naj bodo pokončne pravokotne oblike, uravnoteženo (ne nujno zrcalno) simetrične, razporejene osno v rastru polno/prazno, čim bolj v razmerjih Zlatega reza (1:1,618), tako v ploskovnem (fasadne ravnine), kot v prostorskem smislu (kubusi posameznih enot objekta). Fasade morajo biti izvedene v ometu bele barve ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv ali lesene v naravni barvi lesa. Pločevinaste, betonske ali polimerne fasade niso dovoljene. Vsi lesen deli na fasadah se morajo obdelati enotno. Ograje balkonov ali gankov morajo biti izvedene z navpično pritrjenim lesenim opažem. Dopustna je tudi izvedba fasad v kombinaciji omet in les. Vidni del kleti se izvede v ometu ali naravnem kamnu. Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov kot so arkade, več kotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij.

(3) Materiali: Pri gradnji objektov se upošteva načelo sonaravnosti. Objekti so lahko grajeni klasično ali montažno z uporabo naravnih avtohtonih materialov (kamen, apno, opeka, glina, les, steklo).

(4) Dostopnost: za namen dostopa z invalidskim vozičkom se po potrebi ustrezno uredijo dostopi in dopustijo preureditve stanovanj (npr. da je nadstropje dostopno z dvigalom).

## 12. člen

### (oblikovanje enostavnih objektov)

(1) Enostavni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe oziroma skladno z usmeritvami iz *Kataloga pomožnih objektov Občine Tržič*. V kolikor se enostavni objekti dotikajo osnovnega objekta, morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko enostavnega objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha. Sleme enostavnega objekta je lahko le nižje od slemena strehe osnovnega objekta. V primeru gradnje v celoti vkopanega objekta je streha lahko izvedena kot zelena streha, ki jo pokriva zemljina, poraščena z vegetacijo.

(2) Oblikovanje ograj za ograjevanje parcel je dovoljeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, z gabrovo živo mejo (*Navadni gaber - Carpinus betulus*) – dopustne so tudi žive meje nekaterih drugih rastlinskih vrst (npr. *Zimzelena kalina - Ligustrum vulgare*, *Rumeni dren - Cornus mas*, *Navadna trdoleska - Euonymus europaeus* in *Navadni šipek - Rosa canina*) – ter z lesenimi plotovi (dopustne so tudi vereje, lese in kombinacija žive meje z lesom). V ograji se vstopna in uvozna vrata ne smejo odpirati proti dostopni cesti. Višine ograj ne smejo presegati 1,2 m.

(3) Oblikovanje opornih zidov za premoščanje višinskih razlik površja (terena) je dovoljeno s kamnom (ali v izgledu kamnitih zidov) in dodano ozelenitvijo. Oporni zidovi naj bodo izvedeni v naklonu proti brežini, visoki do 1,5 m. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,5 m, je dovoljena le zaradi geotehničnih ali hidroloških pogojev terena. Oporne zidove, višje od 1,5 m, je potrebno izvesti v kaskadah oziroma terasah.

### 13. člen

(lega objektov na zemljišču)

- (1) Lega objektov na zemljišču: Fasadni plašč objekta mora biti od meje sosednjih zemljišč odmaknjen najmanj 4 m, manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča, vendar ne manjši od 2,5 m. Lega objektov je razvidna iz grafičnega dela OPPN (Risba št. 4).
- (2) Objekte se umešča tako, da je daljša stranica vzporedna s plastnicami. Kota pritličja se z višinsko koto določi glede na oblikovanost površja v času načrtovanja posameznega objekta.
- (3) Enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 3 m, manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča, vendar ne manjši od 1,5 m.
- (4) 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. Ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa 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.
- (5) 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. 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. Odmik opornih zidov od zemljišč dostopne ceste je najmanj 1 m.
- (6) Objekti morajo biti od gozdnega roba odmaknjeni vsaj za višino odraslega drevesa, s soglasjem in pod pogoji pristojnega upravljalca lahko tudi bližje.
- (7) Vsak objekt ima lahko le en dimnik (lahko več tuljav), ki mora segati iz objekta na sredini slemena strehe vsaj 60 cm; lahko je zamaknjen vzdolž slemena proti eni ali drugi strani slemena, če je s tem bolj oddaljen od sosednjih objektov.
- (8) Zunanja enota toplotne črpalke posameznega objekta mora biti postavljena na tisti strani objekta, kjer je najmanj možnosti vidne črte med toplotno črpalco posameznega objekta in sosednjimi objekti (najmanjši hrup toplotne črpalke na sosednje objekte).

### 14. člen

(odprte in zelene površine)

- (1) Vrtovi se načrtujejo ob upoštevanju naravnih danosti, skladno s krajevno tipologijo in ob upoštevanju krajevnih tradicionalnih praks ter norm in tehnik krajinsko-arhitekturnega in biodinamičnega oblikovanja. Za zgled naj bo tradicionalni »gartel«.
- (2) Terasse se glede na oblikovanje površja in stavb gradijo ter urejajo skladno s potrebami lastnika posameznega objekta in zemljišča.
- (3) Višinske razlike površja se, v kolikor je mogoče, izvedejo na način, da površje (teren) čim bolj enakomerno, zvezno pada. Dopustno je oblikovanje brežin in opornih zidov z zasaditvijo. Pri preoblikovanju površja (terena) se upošteva smotrne prerazporeditve zemeljskih mas ter prilagoditve obstoječemu terenu na mejah območja urejanja. Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena. Zemeljska dela (izravnavanje, poglobljanje terena, nasipavanje in zasipavanje) se izvaja tako, da se ohranijo lastnosti terena. Pri zemeljskih posegih v teren se planiranje terena izvaja z brežinami. V primeru, ko to ni mogoče, oziroma ko se mora upoštevati pogoje geotehničnega ali hidrološkega poročila, se izvede z opornimi zidovi.
- (4) Izmed materialov se lahko uporabljajo le naravni materiali (kamen, les, zemljina oziroma opeka, rastline). Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.

(5) Ozelenitev stavbnih zemljišč se izvede z visokoraslimi sadnimi drevesi. Ob objektu mora biti na zelenih površinah posajeno vsaj eno visokodebelno sadno drevo. Hortikulturni elementi iz drugih okolij so prepovedani; sajenje invazivnih tujerodnih vrst ni dopustno. Rastline se morajo saditi tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Za urejanje zelenih površin ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig in invazivnih tujerodnih vrst, da bi se preprečilo širjenje hruševega ožiga in tujerodnih vrst v (kmetijsko in gozdno) naravno oziroma kultivirano okolje naravne in kulturne krajine okoli območja OPPN.

(6) Pri urejanju okolice objektov mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta vegetacijo zavarovati pred poškodbami, po končani gradnji pa sanirati poškodbe, odstranitičasne objekte, naprave in gradbeni material ter urediti okolico.

#### 15. člen

(pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

(1) Parkirne površine za posamezen objekt se zgradijo znotraj dvorišča pripadajoče parcele, namenjene gradnji. Za posamezni objekt se zahteva najmanj 2 parkirni mesti.

#### 16. člen

(parcela namenjena gradnji)

(1) Parcela namenjena gradnji je zemljišče, praviloma sestavljeno iz ene zemljiške parcele, na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo temu objektu. Gradbena parcela, namenjena gradnji stavb, mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem, dostopom, komunalnimi in energetske objekti in priključki.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na sedem gradbenih parcel, ki so namenjene gradnji objektov, ter na ostale parcele, ki so namenjene zelenim površinam in niso namenjene gradnji objektov. Velikost in oblika gradbenih parcel ter ostalih površin je razvidna iz grafičnega dela OPPN (Risba št. 2 in 4) in okvirno obsega pozidano gradbeno parcelo P0 (obstoječi objekt) velikosti 361 m<sup>2</sup> ter nepozidane gradbene parcele: P1 (objekt št. 1) velikosti 452 m<sup>2</sup>, P2 (objekt št. 2 ) velikosti 500 m<sup>2</sup>, P3 (objekt št. 3) velikosti 724 m<sup>2</sup>, P4 (objekt št. 4) velikosti 454 + 64 m<sup>2</sup> (del od P5), P5 (objekt št. 5) velikosti 507 m<sup>2</sup>, P6 (objekt št. 6) velikosti 786 m<sup>2</sup> in P7 (objekt št. 7) velikosti 581 m<sup>2</sup>; preostale parcele skupne velikosti 3063 m<sup>2</sup> pa so namenjene le potrebni komunalni infrastrukturi in zelenim površinam. Zemljišča severo vzhodno nad objekti so in se lahko v celoti zasadijo z nizkim drevjem, grmičevjem ipd. rastjem – ne pa z visoko raslim gozdom –, ali pa se jim namembnost spremeni v nezazidljivo, npr. v vrsto kmetijske ali gozdne rabe.

(3) Parcela se na površju (terenu) območja OPPN določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.

(4) Posestne meje gradbene parcele, namenjene gradnji, morajo biti urejene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(5) V kolikor bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnih kamnov, je le-te investitor dolžan na svoje stroške pri pooblašeni organizaciji za geodetske meritve postaviti v prvotno stanje.

### **3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

#### **17. člen**

(opremljenost z gospodarsko infrastrukturo)

V območju OPPN se načrtujejo naslednji infrastrukturni vodi:

- prometno omrežje;
- vodovodno omrežje;
- padavinsko (meteorno) kanalizacijsko omrežje;
- male čistilne naprave;
- elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez;
- odvoz odpadkov.

Gospodarsko infrastrukturo se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Posegi na gospodarski infrastrukturi ter posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu gospodarske infrastrukture, se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske infrastrukture. Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno.

#### **18. člen**

(prometne površine in obcestni prostor)

(1) Območje OPPN se priključuje na lokalno cesto z oznako LC 428042 – odcep Potarje – Pr' Tič. Priključek oziroma uvoz se zagotovi po parceli št. 401/28, k. o. 2142 – Lom pod Storžičem. Skladno s tehničnimi predpisi se izvede na način, ki zagotoviti ustrezne elemente (obračalne radije, širino, prečne sklone) tako, da se omogoči dostop osebnih, tovornih in intervencijskih vozil.

(2) Dopustna je gradnja in rekonstrukcija obstoječe dostopne ceste, ki povezuje obstoječo lokalno cesto s predvidenimi parcelami. Situativno dostopna cesta poteka v smeri jugozahod – severovzhod. Trasa je vijugasta (serpentine), večji del v brežini, le na začetku (navezava na lokalno cesto) in na koncu (ureditev obračališča) v ravnini oziroma položni brežini. Širina asfaltiranega vozišča je 3,5 m, na ovinkih 4,5 m, z obojestranskimi bankinami širine 0,5 m. Površina za pešce je predvidena v širini 80 cm vzporedno z dostopno cesto, izogibališče pa v širini 2,50 m in dolžini 16,00 m. Prečni naklon vozišča dostopne ceste je povsod manjši od za gasilska vozila predpisanega maksimalno 5 %. Dele vozišča dostopne ceste na spodnjih straneh tvori asfaltirana mulda širine 0,5 m. Vertikalna niveleta vzdolžnega profila vozišča dostopne ceste generalno sledi naravni konfiguraciji terena, zaradi zagotavljanja ustrezne vozne dinamike pa so dopustna lokalna odstopanja. Tako se v osi obstoječe dostopne ceste lahko lokalno pričakuje nasipe do okoli 1 m in vkope do okoli 2 m. Vertikalna niveleta vzdolžnega profila vozišča dostopne ceste se od navezave na obstoječo lokalno cesto vseskozi dviga. Naklon vertikalne nivelete vzdolžnega profila vozišča dostopne ceste je do 20 %. Na vrhu dostopne ceste se zgradi razširitev vozišča dostopne ceste v izmeri 5,5 m x 10 m za slepo obračališče vozil. To je dimenzionirano tako, da je omogočeno obračanje z manevriranjem dvoosnega tovornega vozila za odvoz smeti.

## 19. člen

(odvodnjavanje padavinskih voda)

(1) Odvodnjavanje padavinske (meteorne) vode z vozišč, dvorišč in streh znotraj posameznih gradbenih parcel je predvideno z gradnjo novih individualnih meteorne kanalizacione s ponikovalnicami znotraj posameznih gradbenih parcel. Padavinske (meteorne) vode z dostopne ceste se vodi v ponikanje dispergirano v najmanj 4 (štiri) ponikovalnice ob dostopni cesti (na začetku ob cestnem priključku in na koncu ob obračališču dostopne ceste ter vmes ob obeh cestnih zavojih).

(2) Na osnovi ugotovitev *Elaborata osnovnih geotehničnih raziskav in usmeritve za pripravo OPPN*, št. 1-19/2021, z dne 2. 12. 2021 v točki 3.1 je ponikanje prečiščene padavinske vode z objektov in interne ceste možno. Peščeni grušč je prepustnejši od gline, zato je potrebno skrbeti, da bo z dnom ponikovalnic dosežen peščeni grušč, za katerega je potrebno upoštevati prepustnost  $k = 10^{-6}$  m/sek. Izkope je pred vgradnjo ponikovalnic potrebno preizkusiti z enostavnim nalivalnim poizkusom (v izkop hipno zliti npr. 200 l vode, ki mora opazno ponikati). V kolikor to ni izpolnjeno, je ponikovalnico potrebno poglobiti ali prestaviti. V cestno telo interne dostopne ceste mora biti vgrajen zmrzlinško odporen gramoz skupne debeline min. 0,7m. Na planumu gramoza mora biti izkazan  $M_s \geq 100$  MPa (po švicarski metodi) ali  $E_{din} \geq 55$  MPa (padajoča utež).

(3) Izven območja OPPN ureditve, vezane na odvodnjavanje padavinskih voda z območja OPPN, niso predvidene, so pa dopustne.

## 20. člen

(vodovodno omrežje za sanitarno in požarno vodo)

(1) Do območja OPPN potekata dve ločeni vodovodni omrežji, eno *Društva za zdravo pitno vodo Brine*, ki poteka do obstoječe stanovanjske hiše na zemljišču s parcelno številko 401/33, k. o. 2142 - Lom pod Storžičem in drugo *Vodovodne zadruge Lom*, ki poteka do zemljišča s parcelno številko 401/36, k. o. 2142 - Lom pod Storžičem. Načrtovani objekti območja OPPN se bodo priključili na vodovodno omrežje *Vodovodne zadruge Lom* iz zajetja Zamlinšam pod Storžičem, ki je na enaki nadmorski višini, kot področje spodnje tretjine območja OPPN, zato je potrebno iz obstoječega priključka na območju OPPN na zemljišču s parcelno številko 401/36, k. o. 2142 - Lom pod Storžičem, sanitarno vodo po novozgrajenem vodovodu najprej prisilno prečrpati v višje ležeči vodohran, ki bo hkrati tudi požarni bazen za požarno vodo, od tam pa spustiti nazaj dol potom naravnega padca in po novozgrajenem vodovodu voditi do posameznih objektov in hidrantov. Skladno s tehničnimi predpisi se predvidi izgradnja vodovoda (s pripadajočimi napravami) ustreznih dimenzij.

(2) Za vsako stavbo se predvidi samostojen vodovodni priključek. Vsakemu porabniku se zagotovi možnost individualnega merilnega mesta.

(3) Zajem požarnih voda se uredi tako, da ne pride do onesnaženja z nevarnimi snovmi.

(4) Izven območja OPPN ureditve, vezane na vodovodno omrežje za sanitarno in požarno vodo območja OPPN, niso predvidene, so pa dopustne.

(5) Voda vodohrana oziroma požarnega bazena na območju OPPN se potom hidrantov lahko uporablja tudi za požarno varnost izven območja OPPN.

(6) Posameznim objektom na območju OPPN je dopustna priključitev tudi na vodovodno omrežje *Društva za zdravo pitno vodo Brine* ali druga okoliška vodovodna omrežja.



## 21. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Za odvod komunalne odpadne vode iz objektov se predvidijo individualne male čistilne naprave (MČN) znotraj pripadajočih gradbenih parcel objektov, ki zagotavljajo izpust neoporečne vode, nenevarne za okoliške vodne vire (npr. za bližnji »Španov studenec«).
- (2) Dopustna je gradnja skupne čistilne naprave, s pripadajočim kanalizacijskim omrežjem pod površjem vozišča dostopne ceste.
- (3) Izven območja OPPN ureditve, vezane na odvajanje in čiščenje odpadnih voda z območja OPPN, niso predvidene, so pa dopustne.

## 22. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka nizkonapetostni (v nadaljevanju NN) kablovod, ki služi napajanju obstoječe stanovanjske hiše na zemljišču s parcelno številko 401/33, k. o. 2142 - Lom pod Storžičem. Odjemalci na območju naselja Potarje (in znotraj območja OPPN) se napajajo iz T0954 Potarje.
- (2) Novi porabniki na območju OPPN se napajajo preko obstoječega NN kabla, ki poteka preko obravnavanega območja in se pod voziščem dostopne ceste gradi še do vseh ostalih objektov znotraj območja OPPN. NN omrežje se gradi z zemeljskimi kabli do priključno merilnih omaric (znotraj posameznih gradbenih parcel), ki morajo biti dostopne z javnih površin.
- (3) 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*, d. d.
- (4) Izven območja OPPN ureditve, vezane na elektroenergetsko omrežje območja OPPN, niso predvidene, so pa dopustne.

## 23. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječi zračni telekomunikacijski (v nadaljevanju TK) kabel in TK drogovi za povezavo bazne postaje Potarje 12X in stanovanjske hiše na zemljišču s parcelno številko 401/33, k. o. 2142 - Lom pod Storžičem. Zadnji del trase TK kablovoda poteka pod zemljo.
- (2) Obstoječe TK omrežje se pred pričetkom gradnje začasno prestavi na osnovi projektantovih tehničnih rešitev, ki morajo biti vrisane v DGD in PZI. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvijo tangiranih TK naprav pri posegih v prostor izvede *Telekom Slovenije*, d. d.
- (3) Na širšem območju naselja Potarje (in znotraj območja OPPN) se predvideva izgradnja TK omrežja s pripadajočimi kabli vseh najsodobnejših tehnologij in ustrezno kabelsko kanalizacijo do vseh obstoječih objektov in na področju vseh novogradenj, za kar naj se po možnosti izdela ustrezna dokumentacija oziroma projekt.
- (4) Vsi TK kabli naj znotraj območja OPPN prednostno potekajo pod voziščem dostopne ceste.
- (5) Izven območja OPPN ureditve, vezane na telekomunikacijsko omrežje območja OPPN niso predvidene, so pa dopustne.

#### 24. člen

(ogrevanje, obnovljivi viri energije in osončenost)

(1) Za ogrevanje objektov vrsta energenta ni predpisana. Pri ogrevanju imajo prednost energetske viri lokalnega območja (lesna biomasa) in tisti energetske viri, ki manj onesnažujejo okolje (alternativni viri, solarna energija, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin) oziroma kot to določa lokalni energetski koncept občine. Rezervoarji za plin naj se namestijo na vidno neizpostavljenih delih parcel.

(2) Morebitni alternativni vir energije se določi v kasnejših fazah načrtovanja oziroma projektiranja. Alternativni vir se predvidi tako, da ne bo vizualno izpostavljen (npr. da ne bo izstopal iz ravnine strešine, ampak bo nameščen vzporedno tik nad njeno ravnino ali v njej). Postavitve nad slemenom oziroma višje od njega niso dopustne.

(3) Učinkovita raba energije v stavbah: Območja se načrtuje tudi tako, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu, kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(4) Osončenje: Območje OPPN se v zvezi z osončenjem načrtuje tako, da so za objekte izpolnjene zahteve iz slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih.

#### 25. člen

(križanja in približevanja komunalnih vodov)

Pri izgradnji prometne, komunalne in energetske infrastrukture je potrebno upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih.

### 4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

#### 26. člen

(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

### 5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

#### 27. člen

(ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN se nahaja v *Območju Natura 2000*, Karavanke, id. št. SI3000285, in v *Ekološko pomembnem območju*, Karavanke, id. št. 21300.

(2) Za osvetlitev zunanjih površin se mora zaradi varstva netopirjev upoštevati naslednje:

- uporabi naj se »pametne« svetilke, ki imajo možnost uravnavanja jakosti svetlobe; svetilke naj bodo ugasnjene ali naj svetijo z minimalno jakostjo, ob pojavu gibanja pa zasvetijo močneje, da bo zagotovljena varnost;
- uporabi naj se žarnice, ki ne sevajo v UV delu spektra in imajo minimalen delež sevanja v modrem in vijoličnem delu spektra; primerne LED svetilke so tiste, ki sevajo s temperaturo sevanja največ 2400 K;
- fasade naj ne bodo osvetljene;
- zunanja osvetlitev za dekoracijo ni dopustna.

28. člen  
(varstvo zraka)

(1) V času gradnje ali urejanja se preprečuje prašenje z odkritih delov območja. Raznos materialov z gradbišča v primeru prevozov po javnih prometnih površinah je potrebno preprečevati tako, da:

- se skrajša transportne poti na najmanjšo možno mero;
- se transportna vozila prekriva;
- kadar prekrivanje ni mogoče, se sipke materiale vlaži.

(2) Dejavnosti, ki povzročajo emisije v zrak iz tehnoloških procesov, niso dopustne.

29. člen  
(varovanje tal)

(1) Posege v tla se izvede tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal.

(2) 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.

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

(4) Odlaganje okolju neškodljivih rušitvenih in izkopnih materialov z obveznim deponiranjem za bodoče investitorje se zagotovi na parcelah, namenjenih gradnji.

(5) 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.

30. člen  
(varovanje voda in zaščitni ukrepi)

(1) Na območju OPPN ni vodnih teles, ploskovnih, linijskih ali točkovnih objektov površinskih voda.

(2) Na območju OPPN ni vodovarstvenih območij.

31. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) 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.

(2) Pri izgradnji objektov naj se postavitev morebitnih toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče.

(3) Območje OPPN skladno s področnim predpisom sodi v II. območje varstva pred hrupom. V tovrstnih območjih raven hrupa ne sme preseči mejnih vrednosti, ki znašajo 55 dB v dnevnem oziroma 45 dB v nočnem času.

32. člen  
(ravnanje z odpadki)

- (1) Na območju OPPN se zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov uredi na krajevno običajen način.
- (2) Odpadki se zbirajo v zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki so lahko v skupni uporabi (mešani komunalni odpadki, odpadna embalaža, biološko razgradljivi odpadki), vendar to ni smatrano kot ekološki otok.
- (3) Prezemno mesto za zabojnike mora biti dostopno ter od roba dostopne ceste območja OPPN oddaljeno največ 2 m.
- (4) V času gradnje mora biti omogočen in neoviran dostop do prevzemnih mest zabojnikov za odpadke ob dostopni cesti območja OPPN. Odpadke, ki bodo nastajali zaradi gradnje objektov, in niso predmet izvajanja gospodarske javne službe, mora investitor oziroma izvajalec gradbenih del odstraniti sam ter preskrbeti potrebno opremo za zbiranje komunalnih odpadkov na stroške investitorja oziroma izvajalca gradbenih del.

**6. Način, vrsta in namen prenove naselja**

33. člen  
(način, vrsta in namen prenove naselja)

Z OPPN se ne spreminja tipologija ali struktura obstoječega naselja Potarje, niti njegov urbanizem oziroma rurizem. V veljavi ostajajo rešitve dosedanjega OPN. Zazidalna tipologija območja OPPN sledi obstoječi razpršeni zazidalni tipologiji obstoječih prvotno počitniških, danes stanovanjskih hiš na severo zahodnem delu naselja Potarje. Taka tipologija naj se ohranja tudi pri novogradnjah samostojnih enostavnih objektov na območju OPPN.

**7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

34. člen  
(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Pri načrtovanju objektov se mora zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Pri načrtovanju se upoštevajo prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Upošteva se projektni pospešek (ag) območja, ki je 0,175 g; vsi objekti morajo biti grajeni potresno varno.
- (3) Območje OPPN se ne nahaja na nobenem obrambno in varstveno ogroženem območju pred naravnimi in drugimi nesrečami.

### 35. člen

(proti erozijska in proti plazljiva zaščita)

(1) Območje OPPN ni izrazito potresno, erozijsko ali plazljivo nevarno, površje je globalno stabilno, so pa s strani geomehanike omejitve glede izkopov in brežin ter glede gradnje objektov. Višinske razlike površja (terena) se izvedejo na način, da ta čim bolj enakomerno, zvezno pada. Prednostno se naklon površja (terena) ureja z brežinami, lahko pa tudi z nižjimi opornimi zidovi do višine 1,5 m, ki se ozelenijo. Pri tem je potrebno upoštevati naslednje omejitve geomehanike (podatki iz 2. točke v 19. členu tega odloka omenjenega elaborata):

- zaradi nizke strižne trdnosti tal se mora pri izvedbi izkopov zagotavljati zadostno stabilnost zaledja (stabilna je le brežina v naklonu do 30° proti horizontali, strmejša pa ne več);
- objekti naj bodo čim manj vkopani, temeljeni s pasovnimi temelji ali temeljnimi ploščami;
- vkopane kleti morajo biti armiranobetonske in dobro drenirane;
- slabše nosilna tla pod načrtovanimi objekti naj se odstrani in nadomesti s kvalitetno zgoščeno gramozno blazino, ki naj se v debelini 0,3 m izvede tudi na preostalem tlorisu posameznega načrtovanega objekta.
- varni nagib brežine začasnega izkopa (npr. za vkopane kleti) sme znašati do naklona 1:1,5 oziroma 34° proti horizontali (kjer tega ne bo možno zagotoviti, bo potrebna začasna varovalna konstrukcija, to je varovanje izkopov z armiranim, po potrebi sidranim brizganim betonom do naklona 1:0,7 oziroma 55° proti horizontali);
- podporni zidovi (npr. za varovanje brežin nad dostopno cesto ali dovozi na gradbenih parcelah, nad parkirišči in za objekti ter ob njih) morajo biti razporejeni v kaskadah na razdaljah, ki bodo (še) zagotavljale globalno stabilnost pobočja (višinska razlika med temelji kaskad mora slediti naklonu 1:2 oziroma 27°);
- na vrhu vkopnih brežin (npr. nad cesto) morajo biti prehodi v naravni teren blago zaokroženi;
- v čim krajšem času se mora sanirati, zavarovati brežino v letu 2021 zgrajene poti nad zaključkom dostopne ceste (nad načrtovanim slepim obračališčem), ker je izvedena v naklonu od 43° do 47°, kar je po geomehanskih študijah več od še stabilne brežine v naklonu do 30° (to potrjujejo tudi izraziti in napredujoči erozijski procesi na tej brežini, kar ogroža stabilnost zaledja nižje načrtovanim objektom).

(2) Upoštevajo se rešitve in ukrepi za zagotavljanje ustrezne stopnje stabilnosti in varnosti poselitve iz zgoraj omenjene strokovne podlage s področja geotehnike. Za vsak objekt oziroma poseg (sanacija brežine in nasutja) na območju OPPN je potrebno izdelati geomehansko poročilo.

(3) Kvaliteto vsakokratnih temeljnih tal za vsak objekt posebej preveri pooblaščen strokovnjak s področja geomehanike, ki pisno potrdi ustreznost in varnost vsakega objekta.

(4) V fazah projektiranja in gradnje se za vsak objekt posebej preveri možnost zatekanja talnih zalednih voda v vkopane oziroma kletne etaže objektov (preverba hidrogeoloških razmer). V kolikor so kletne etaže ogrožene, je potrebno predvideti ukrepe in objekte projektirati tako, da ne bo prihajalo do škodljivega vpliva. Prav tako se pred gradnjo preveri pritisk zemljine na vkopane oziroma kletne dele stavb.

### 36. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Pri projektiranju se upoštevajo prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred požarom, s katerimi bodo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja;
- vsaj 4 m odmiki med stavbami;
- prometne površine za intervencijske površine;
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Požarna varnost obstoječih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati; zagotovljeni morajo biti neovirani in varni dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila in viri vode za gašenje.

(3) Hidranta se predvidita na začetku in koncu dostopne ceste, ob uvozu in ob slepem obračališču.

## 8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

### 37. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) 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 prostora na območju OPPN.
- (2) 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.
- (3) Ureditev dostopne ceste se lahko izvaja samostojno, vendar kot predpogoj za gradnjo objektov.

## 9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

### 38. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja, če se poiščejo prostorsko, tehnološko, prometno, ekonomsko, geološko, hidrološko, geomehansko ali tehnično utemeljene oziroma primernejše rešitve. Odstopanja so možna pod pogojem, da ni ogroženo zavarovano območje ter je zagotovljena požarna in zdravstvena varnost objektov in ljudi.
- (2) Za dopustna odstopanja po tem odloku se štejejo odstopanja infrastrukturnih objektov in grajenega javnega dobra ter križanja komunalnih vodov z lokalno cesto, ki niso določena s tem odlokom. K vsaki rešitvi križanja komunalnih vodov z lokalno cesto morajo investitorji oziroma upravljavci takega voda predhodno pridobiti soglasje investitorjev, upravljavca lokalne ceste oziroma upravljavcev tangiranih komunalnih vodov.
- (3) Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.
- (4) Dopustna so odstopanja od velikosti gradbenih parcel, in sicer na način, da ne ovirajo izvedbe OPPN.
- (5) Dovoljena so odstopanja pri izvedbi prometnih navezav skladno z ostalimi določili tega odloka ter odstopanja pri zagotavljanju lokacij potrebnih parkirnih površin, pri čemer je zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest pogoj za izdajo gradbenih dovoljenj.

- (6) Dopustna so odstopanja glede lege posameznega objekta, pri čemer je potrebno upoštevati minimalne odmike od parcelnih mej in fasad sosednjih objektov ter smer slemena iz tega odloka.
- (7) Dopustna so odstopanja glede neto tlorisne velikosti posameznega objekta do + 20 %, pri čemer je potrebno upoštevati minimalne odmike od parcelnih mej in fasad sosednjih objektov. Pri določanju vertikalnega gabarita (navpične dimenzije) objekta so dovoljena odstopanja do + 0,5 m, pri čemer se mora ohraniti višina kolenčnega zidu 1 m. Odstopanja navzdol niso omejena. Objekt mora ne glede na odstopanje ohraniti smer slemena iz tega odloka.

## **10. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta**

### 39. člen

(prenehanje veljavnosti)

- (1) Odlok o OPPN preneha veljati v primeru, da ga pristojni organ občine razveljavi.
- (2) V primeru prenehanja veljavnosti OPPN se območje OPPN ureja skladno s splošnimi in posebnimi določbami *Občinskega prostorskega načrta Občine Tržič*.

## III. KONČNI DOLOČBI

### 40. člen

(vpogled in nadzorstvo)

- (1) OPPN in priloge so na vpogled na pristojnem oddelku ter spletni strani *Občine Tržič*.
- (2) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 41. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v *Uradnem listu Republike Slovenije*.

Številka: 3503-0004/2021

Kraj in datum: Tržič, \_\_\_\_\_

Župan  
Peter Miklič