

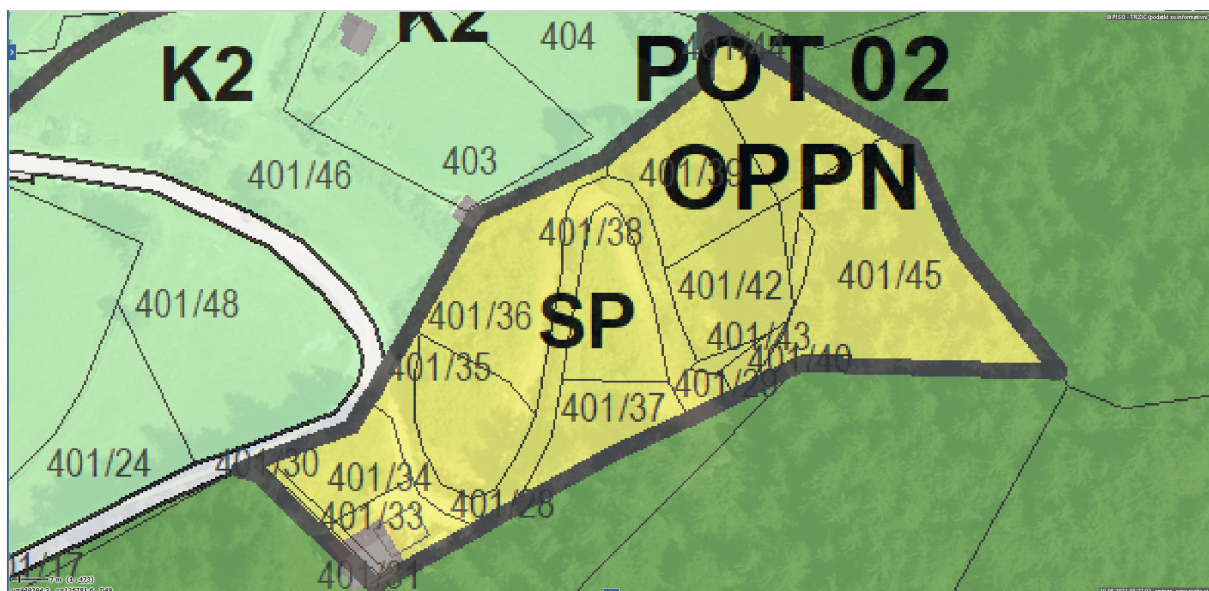
4. SEZNAM PRILOG

4.1 IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Pri pripravi OPPN so upoštevana splošna in podrobna določila OPN. Po njem se območje OPPN ureja z zahtevanim podrobnim prostorskim aktom. Obsega enoto urejanja prostora z oznako *POT 02*, *OPPN Potarje – Pod Strmcem*, podrobna namenska raba SP – območje stanovanj za posebne namene oziroma območja počitniških hiš ali površine počitniških objektov, ki so namenjene za počitek.

| Enota urejanja prostora EUP | Podenota urejanja prostora PEUP | OPPN | Enota urejanja prostora - naziv | Podrobna namenska raba PNRP |
|-----------------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|-----------------------------|
| POT 02 | POT 02 | OPPN | Potarje – Pod Strmcem | SP |

Preglednica namenske rabe. Vir: OPN Občine Tržič.



Prika
z
obm
očij
enot
ureja
nja
prost
ora
in
nam
ensk
e
rabe
prost
ora v

OPN.

Vir: PISO, Občina Tržič.

4.1.1 Strateški del

Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo: Razvoj naselij v občini se prvenstveno zagotavlja z notranjim razvojem, s prenovami delov naselij ter sanacijami in prenovami degradiranih območij. Notranji razvoj naselij in prenova imata prednost pred širitvijo naselij in sicer s prenovo in revitalizacijo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč. Prenova posameznih območij (mestnega ali vaških jeder) se izvaja na podlagi OPPN. V vseh ostalih naseljih (Čadovlje pri Tržiču, Dolina, Hudi Graben, Jelendol, Loka, Novake, Popovo, Potarje, Pristava, Ročevnica, Slap, Spodnje Vetrno in Vadiče) se razvoj usmerja v ohranjanje in prenovo obstoječe grajene strukture ter v razpoložljiva stavbna zemljišča znotraj naselja, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij: V naseljih se ohranja značilno naselbinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo (razporeditev, oblikovanje in volumen objektov). Razvoj naselij se prilagaja geometriji obstoječih reliefnih oblik, omrežju vodotokov, smerem komunikacij ter smerem in konfiguraciji obstoječe zazidave, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Gradnje so dovoljene za tiste objekte, katerih raba oziroma namembnost je skladna s podrobnejšo (prevladujočo ali dodatno dovoljeno) namensko rabo, ki je določena za EUP, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Skladno z 49. členom OPN so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti: začasno bivanje in turistične nastanitve, stanovanja le v že obstoječih stanovanjskih objektih; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Dopustne vrste posegov: Novogradnje objektov, za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ponovne gradnje in odstranitve objektov, spremembe namembnosti obstoječih objektov za potrebe turističnih dejavnosti, spremembe namembnosti obstoječih objektov v stanovanjske objekte ni dovoljena, postavitve enostavnih objektov, in sicer: drvarnica, nadstrešek in lopa, vendar le en objekt do površine 20 m² in ograje, infrastrukturne ureditve, urejanje javnih površin; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Velikost objektov: Tloris podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1:1,4 ali več, do največ neto površine 50 m² na etažo. Višinski gabarit stavb je (K)+P+M, klet mora biti delno ali celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je max. 1,0 m. V primeru, da je del kleti viden, je lahko vidna le ena etaža kleti. Tloris kletne etaže, ki je vkopana in ni vidna, je lahko drugačen od predpisanega; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Oblikovanje objektov: Streha: naklon strešin 38°-45°, enak naklon vseh strešin, streha simetrična dvokapnica, sleme v vzdolžni smeri. V primeru, da je objektu dodan izzidek, je streha nad njim lahko podaljšek obstoječe strešine z istim naklonom kot matična strešina. Dovoljene strešne odprtine so strešna okna in klasične frčade. Sleme frčad mora biti nižje od slemena matične strešine. Možna je izvedba čopov v matični strešini z naklonom 45°. Ravne strehe niso dovoljene. Strehe morajo biti krite s kritino sive do grafitno sive barve ali rdeče barve glede na prevladujočo kritino obstoječih objektov v tangirani EUP. Dopustne so kritine v videzu majhnih strešnikov. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov kot so arkade, več kotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno, trikotno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij. Ograje balkonov oziroma gankov morajo biti izvedene v lesenem opažu, ki je položen vertikalno. Fasadne odprtine naj bodo pokončne, simetrične, razporejene osno v rastru polno/prazno. Fasade morajo biti izvedene v ometu bele barve ali lesene v naravni barvi lesa. Dopustna je tudi izvedba fasad v kombinaciji omet in les; vidni del kleti se izvede v ometu ali naravnem kamnu. Pri gradnji objektov se upošteva načelo sonaravnosti. Objekti so lahko grajeni klasično ali montažno z uporabo naravnih avtohtonih materialov (kamen, opeka, glina, les, steklo); torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Lega in odmiki objektov: Novi objekti (nad terenom fasadni plašč in pod terenom zunanji rob objekta) morajo biti odmaknjeni od meje sosednjih zemljišč vsaj 4,0 m tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele. Pri določitvi lege stavbe je potrebno slediti funkciji in legi stavb v gravitacijskem območju. Manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnika sosednje parcele, vendar ne manjši od 2,5 m. Odmik od sosednjih zemljišč za enostavne in nezahtevne objekte je najmanj 3,0 m, manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnika sosednje parcele, vendar ne manjši od 1,5 m; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Gradbena parcela: Gradbena parcela, namenjena gradnji stavb, mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem, dostopom, komunalnimi in energetskimi objekti in priključki. Velikost gradbene parcele počitniške hiše je minimalno 300 m², maksimalno pa 500 m²; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Oblikovanje okolice objektov: Pri preoblikovanju 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, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Zasaditve: Ob stanovanjskih objektih mora biti na zelenih površinah posajeno vsaj eno visokodebelno sadno drevo. Ograjevanje parcel je dovoljeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic. Hortikulturni elementi iz drugih okolij so prepovedani; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture: GJI se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Posegi na GJI ter posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu GJI, se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne GJI. Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Parkiranje: Pri novogradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti objektov je potrebno zagotoviti zadostno število PM skladno z veljavnimi pravilniki in priporočenimi normativi stroke, kot sledi: enostanovanjske stavbe min. 2 PM/stanovanje; torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Ogrevanje: Pri gradnji objektov se na celotnem območju občine spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

Varovanje: Pogoji glede ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi nesrečami in obrambnih potreb: Za poseg v varovana območja, ki so razvidna iz prikaza stanja prostora, je treba pridobiti soglasje tangiranega upravljavca prostora, torej so izhodišča OPPN skladna z določili.

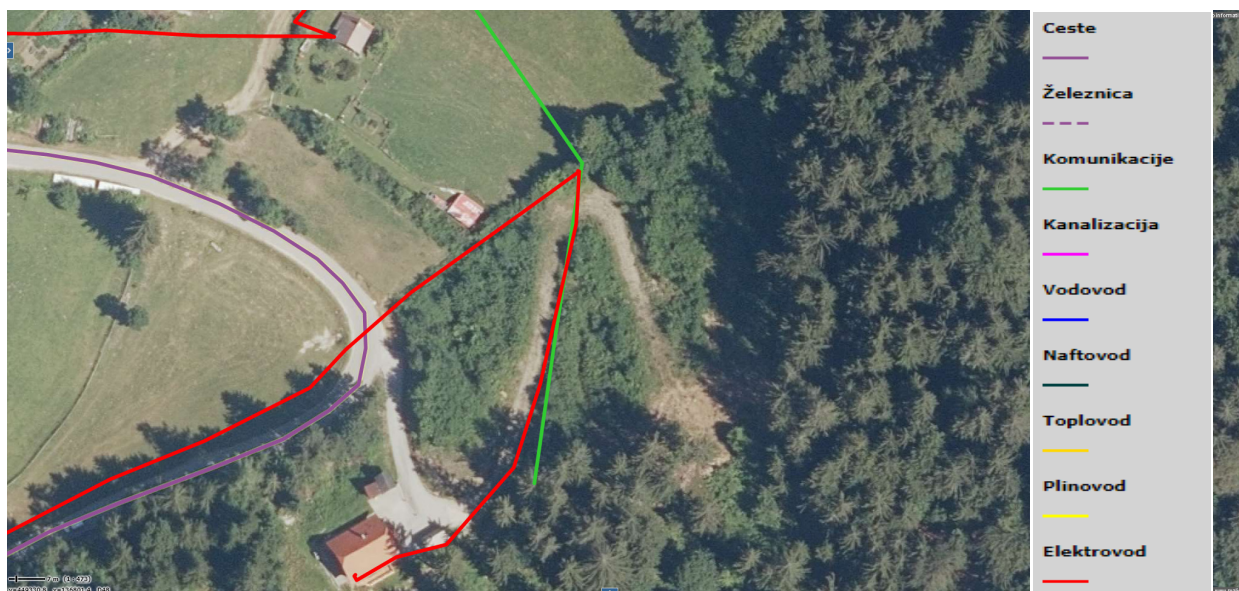
4.1.2 Konkretna določila

V 142. členu OPN Tržič so za prostorsko enoto določeni posebni prostorsko izvedbenih pogoji.

| | | |
|---------------------------------------|----|--|
| POT 02 Potarje - Pod Strmcem | SP | 1) Območje je namenjeno gradnji počitniških objektov. 2) Dopustna je gradnja samostojnih objektov. Dopustni višinski gabarit objektov je P+M ali K+P+M pod pogojem, da je klet delno vkopana. Tloris je podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1:1,4 ali več, do največ 50 m ² . 3) Druga merila in pogoji: <ul style="list-style-type: none">- ozelenitev stavbnih parcel se izvede z visokoraslimi sadnimi drevesi;- ograjevanje parcel je dovoljeno z gabrovo živo mejo ali z lesenim plotom;- višinske razlike v terenu je dovoljeno premoščati z opornimi zidovi, ki ne smejo biti višji od 1,5 m. |
|---------------------------------------|----|--|

Preglednica posebnih prostorsko izvedbenih pogojev za prostorsko enoto.

Vir: OPN Občine Tržič.



Prikaz obstoječe GJI na območju OPPN v OPN: občinska cesta (vijolično), vkopan elektrovod (rdeče) in nadzemne telekomunikacije (zeleno); vodovoda sta delno ob trasi elektrovida (nista vrisana). Vir: PISO, Občina Tržič.

4.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.3 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE PROSTORSKEGA AKTA

Elaborata osnovnih geotehničnih raziskav in usmeritve za pripravo OPPN, št. 1-19/2021, z dne 2. 12. 2021, Gracen d.o.o., Krivec 92, 1000 Ljubljana

Idejna zasnova (IDZ) za uvoz in dostopno cesto za Občinski podrobni prostorski načrt za območje *POT 02 Potarje - Pod Strmcem*, z dne 31.5.2021, Planing biro Kranj d.o.o., Bleiweisova cesta 6, 4000 Kranj

Idejna zasnova (IDZ) kompozicije počitniške hiše za OPPN Potarje, št.: 941/21-G, z dne 18.01.2022, Matjaž Meglič, *Studio R*, Premrl & Partner, Zvirče 91, 4290 Tržič

4.4 KONKRETNE SMERNICE IN MNENJA

Na spletnih straneh *Ministrstva za okolje in prostor* so bile za pripravo prostorskega akta upoštevane naslednje splošne smernice:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, Ulica Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj (gp.drsv-kr@gov.si),
2. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (gp.mz@gov.si),
3. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana (gp.mkgp@gov.si),
4. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana (gp.mkgp@gov.si),
5. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (gp.mk@gov.si),
6. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (urszr@urszr.si),
7. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
8. Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj, Planina 3, 4000 Kranj (zrsvn.oekr@zrsvn.si),
9. Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič (obcina@trzic.si),
10. Komunala Tržič, d. o. o., Mlaka 6, 4290 Tržič (info@komunala-trzic.si),
11. Elektro Gorenjska, d. d., Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj (info@elektro-gorenjska.si),
12. Telekom Slovenije, d. d., PE Kranj, Mirka Vadnova 13, 4000 Kranj (splet: <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenje-soglasje>).

4.5 OBRAZLOŽITEV

Pravna podlaga in veljavna prostorska dokumentacija:

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (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);*
- *Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POT 02 Potarje – Pod Strmcem (št. 350-4/201; 18. 01. 2022; spletna stran pripravljavca: <https://www.trzic.si/za-obcane/okolje-inprostor/prostorsko-nacrtovanje/obcinski-prostorski-nacrt-opn.html>).*