

IZHODIŠČA za DEL EUP LOK 08, OPPN Loka – Gospodarska cona II

S to pripravo izhodišč za enoto urejanja prostora (EUP) LOK 08, za delni Občinski podrobni prostorski načrt Loka – Gospodarska cona II (v nadaljevanju »OPPN«) je predstavljena zakonodajna možnost izpolnjevanja zakonskih določil v prid zasebni pobudi. Postopek OPPN se vodi v povezavi s 338. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) skladno z določbami 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/2017).

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

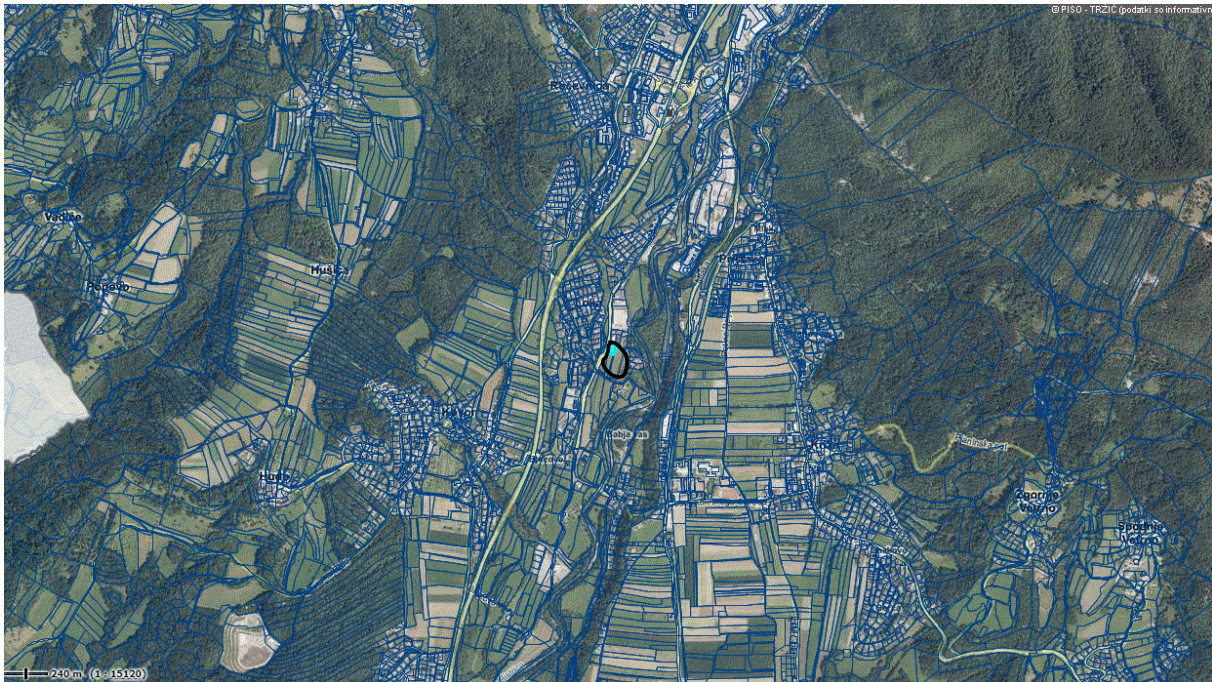
Namera

Zasebni pobudnik namerava na območju proizvodnih objektov (območje industrijskih, proizvodnih in spremljajočih storitvenih ter servisnih dejavnosti – IG), v okviru naselja Loka, na ravnem zemljišču na desnem bregu Tržiške Bistrice legalizirati skladiščni objekt za poslovno dejavnost (v nadaljevanju »objekt«) s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter komunalno infrastrukturo (v nadaljevanju »GJI«). Območje se po OPN ureja s podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), ki še ni izdelan, **zato je kot delni OPPN predmet teh izhodišč.**

Območje načrta

S predvidenimi ureditvami se posega na zemljišči s parcelnima številka **287/4** (zazidano zemljišče) in **285/4** (zazidano zemljišče), obe k. o. 2142 – Kovor.

Skupna velikost območja delnega OPPN znaša 1.028,82 m² oziroma 0,1 ha. Zemljišči sta v lasti pobudnika. Meja območja OPPN je zakonsko določena z OPN, s temi izhodišči pa se obravnava le severni del območja znotraj območja OPPN in sicer kot **delni OPPN.**



Prikaz območja delnega OPPN - označeno modro polje na severnem delu območja OPPN, ki je črno obrobljeno. Vir: PISO, Občina Tržič.

Obstoječe stanje

Investitor ima izven predvidnega OPPN-ja na zemljišču s parc. št. 269/12, k. o. Kovor, zgrajen poslovno proizvodni objekt, za katerega ima pridobljeno ustrezno gradbeno dovoljenje št. 351-85/2006-30-17 z dne 10.10.2006, ki ga je izdala *Upravna enota Tržič*. Zaradi potreb po dodatnih skladiščnih površinah je investitor ob obstoječem objektu na zemljiščih s parc. št. 287/4 in 285/4, k. o. Kovor, zgradil skladiščni prostor in dodatna parkirišča. Omenjeni zemljišči v OPN-ju spadata v območje, kjer je predvidena priprava OPPN.

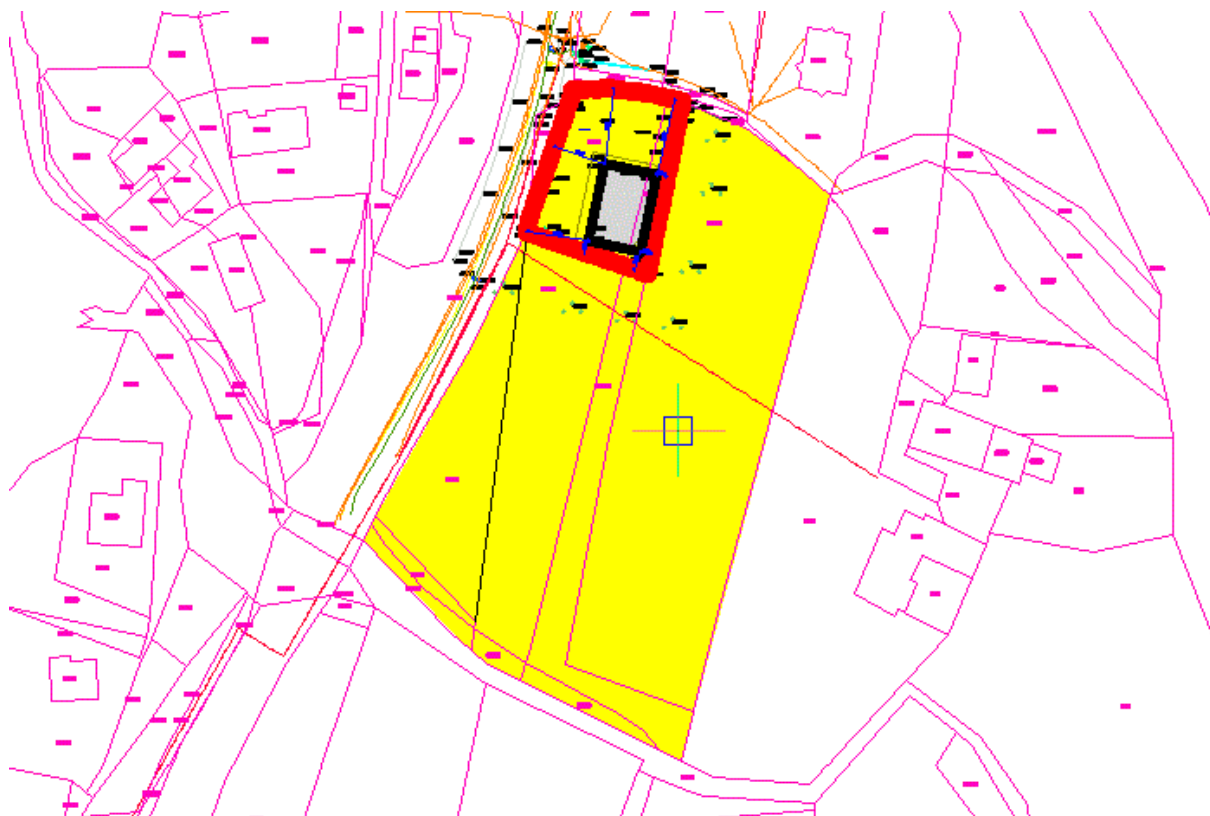
Območje OPPN-ja je v naravi večinoma nepozidano ravno zemljišče in se nahaja med lokalno cesto, ki poteka skozi naselje Loka, in reko Tržiška Bistrica, v smeri S-J, vzdolž obrečne terase. Območje OPPN, zlasti njen severni del, je dostopno neposredno iz omenjene lokalne občinske ceste, sicer pa je obdano še s cesto in potjo, ki vodita do okoliških objektov. Cestni priključek je torej obstoječ in vodi poleg k objektu pobudnika še do sosednjih obstoječih objektov. Zgrajena prometna rešitev z vso ostalo GJI, zgrajen objekt in velikost zemljišč predstavljajo izhodišče za oblikovanje zazidave severnega dela območja OPPN, delnega OPPN.

Predmet načrta

Predmet delnega OPPN je umestitev objekta s pripadajočo zunanjo in komunalno ureditvijo v prostor ter določitev prostorskih izvedbenih pogojev za legalizacijo objekta ter določitev pogojev, ki bodo omogočali nadaljnjo izvedbo celotnega OPPN.

V ta namen se izdela tudi strokovna podlaga komunalnega opremljanja za celotno območje OPPN.

Podlago za začetek postopka predstavlja geodetski posnetek zemljišča z vsemi vsebinami na njem in v bodoče še arhitekturni posnetek objekta na območju delnega OPPN.



Lega objekta (črno obrobljena sivina) in meja delnega OPPN (rdeča) v okviru celotnega OPPN (rumeno) na geodetskem načrtu. Vir: GEOM2, d. o. o. in Studio R.

Umestitev zazidave v prostor

Dopustni objekti: poleg obstoječega objekta, zunanje in komunalne ureditve se na območju OPPN ne načrtuje drugih posegov v prostor. OPN območje OPPN določa kot območje proizvodnih dejavnosti, ki so namenjene industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim – IG.

Relief (površje): Višinske razlike površin (teren) so minimalne z minimalnim enakomernim padcem vzdolž reke, v smeri S-J, zato lahko rečemo, da je površje (teren, zemljišče) ravno.

Odprte, zelene površine: Zeleni pas (drevored, zelene površine) je predviden med območjem delnega OPPN-ja in lokalno cesto, kar je omogočeno in v naravi že izvedeno, ostali večinoma nepozidani del OPPN pa je v celoti še zelena površina.

Lega objekta na zemljišču: Oddaljenost zunanjih robov zidov oziroma fasadnega plašča objekta od sosednjih zemljišč je zakonsko minimalno predpisanih 2,5 m.

Gabariti (velikost objektov):

- višina (etažnost) objekta: P;
- tloris: 12,21 m x 18,06 m, podolgovat, bruto 220,5 m², razmerje stranic 1:1,48.

Oblikovanje:

- fasade: siv omet in tehnične odprtine;
- streha: ravna, pločevinasta kritina;

Vrsta gradnje: montažna.

Vrsta materialov (gradiva): jeklo, pločevina.

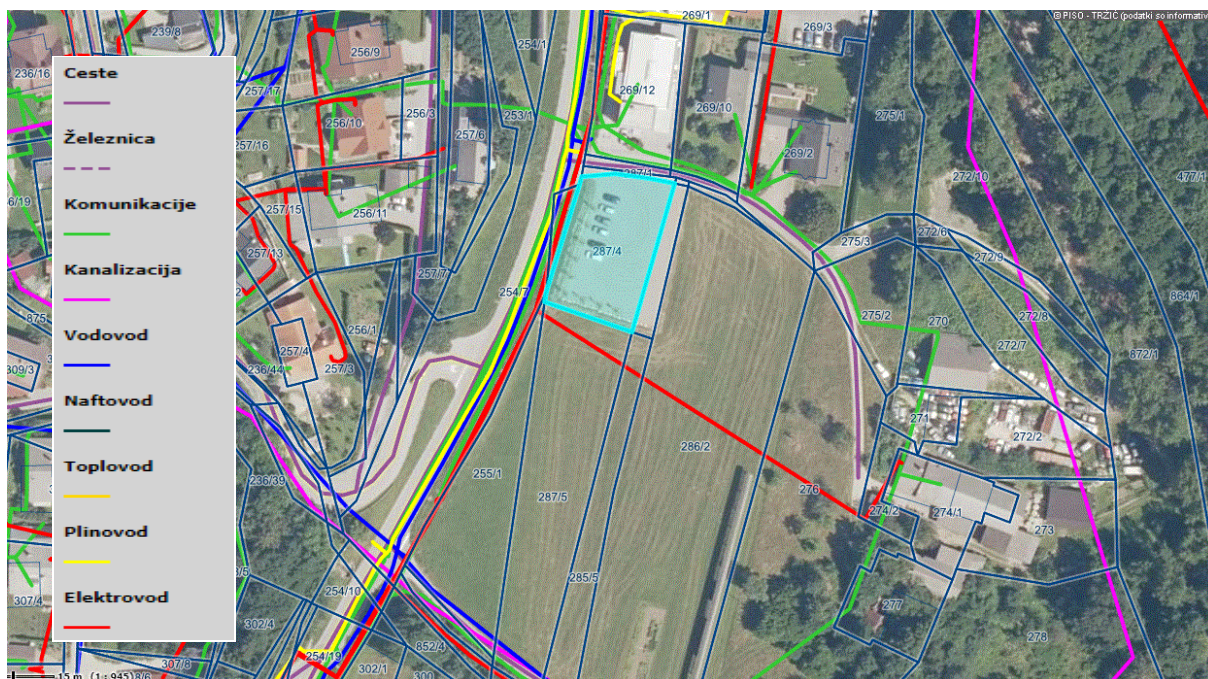
Infrastruktura

Na območju delnega OPPN je naslednja GJI:

- prometno omrežje;
- javna razsvetljava;
- vodovodno omrežje;
- elektroenergetsko omrežje;
- odvoz odpadkov.

Skupna infrastruktura območja delnega OPPN s sosednjimi območji obsega interno dovozno cesto in glavno cesto, obe sta bolj ali manj ravni. Meteorne vode z njiju se vodijo v javno meteorno kanalizacijo.

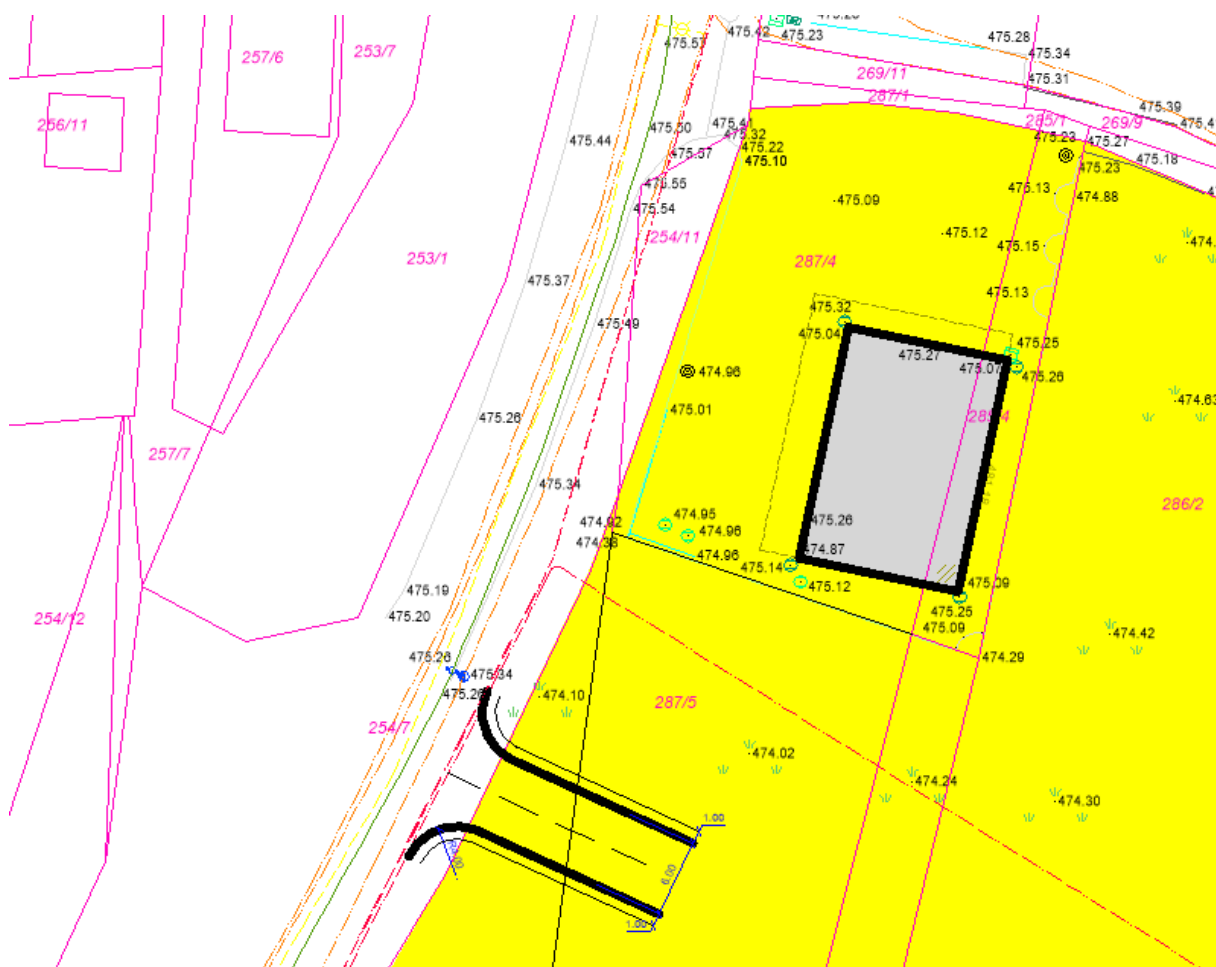
Mirujoči promet: Ob objektu so zasebna parkirišča.



Prikaz GJI na območju OPPN v OPN. Vir: PISO, Občina Tržič.

Ostale ureditve

Večji del celotnega območja OPPN je zelena površina, obdana s potjo in cestama, z OPN namenjena poslovni zazidavi. Z objektom na severni strani OPPN ni ovirana nadaljnja urbanistična ureditev in razvoj OPPN po smernicah OPN, kar je prikazano na spodnjem načrtu s prikazom možne umestitve glavnega cestnega priključka za celotno območje OPPN.



Načrt možne umestitve skupnega glavnega cestnega priključka (nasproti obstoječega priključka na Loko), južno pod objektom (sivo polje) s širino cestišča 6 m proti notranjosti OPPN za celotno območje OPPN (rumeno polje, le delni prikaz) ter dodanima obojestranskima pločnikoma, torej 1 m + 3 m + 3 m + 1 m, s priključnim polmerom (radij) 4 m. Vir: *GEOM2*, d. o. o. in *Studio R*.

Pogoji in merila za parcelacijo

Območje OPPN je možno poljubno parcelirati; delni OPPN je parcelno zaključena enota, zato severni del OPPN ni potrebno parcelirati, za preostali južni del OPPN pa parcelacija (še) ni izvedena.

Varovanja in omejitve

Skladno z 42. členom OPN se v fazi osnutka delnega OPPN preveri, ali je z vidika vplivov na zdravje ljudi treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju »CPVO«).

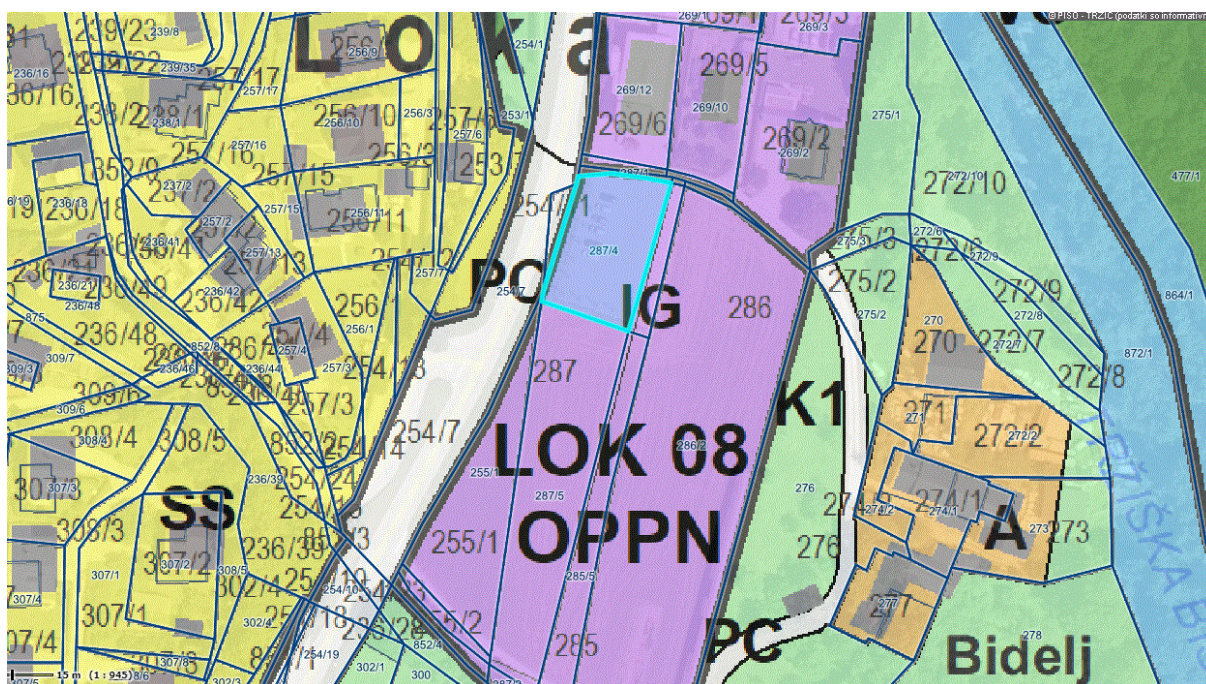
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Skladnost s prostorskim aktom

Pri pripravi izhodišč in v vseh nadaljnjih fazah načrta so upoštevana splošna in podrobna določila OPN. Po njem se območje OPPN ureja z zahtevanim podrobnim prostorskim aktom. Obsega enoto urejanja prostora z oznako LOK 08, OPPN Loka – gospodarska cona II, podrobna namenska raba prostora IG – območje proizvodnih dejavnosti, ki so namenjene industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.

Enota urejanja prostora (EUP)	Podenota urejanja prostora (pEUP)	OPPN	Enota urejanja prostora - naziv	Podrobna namenska raba prostora (PNRP)
LOK 08	LOK 08	OPPN	Loka – gospodarska cona II	IG

Preglednica namenske rabe. Vir: OPN Občine Tržič.



Prikaz območij enot urejanja prostora in namenske rabe prostora v OPN.
Vir: PISO, Občina Tržič

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.

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 (poleg domačij z baročnim oblikovanjem in hiš z dvokapnimi strehami tudi objekti z ravno streho ali dvokapno streho, skrito za atiko, neizraznega tehničnega kubusnega oblikovanja ter prilagojenost vodotoku in smerem komunikacij) z določili.

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

Skladno z 42. členom OPN so dopustne naslednje namenske rabe: Gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim; torej so izhodišča OPPN skladna (poslovna skladiščna dejavnost) z določili.

Skladno z 142. členom OPN na predmetnem območju veljajo posebni pogoji: V območju so dopustne gradnje proizvodnih objektov in delavnic. Posegi na obstoječih objektih in novogradnje objektov morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov in jih dopolnjevati (naklon strehe, višina objekta, kritina, oblikovanje strešnih odprtín, členjenost strešin, zunanja podoba objekta, ipd.). Obvezna je vzdolžna orientacija objektov. Ob Cesti na Loko mora potekati zeleni pas (drevored, zelene površine); torej so izhodišča OPPN skladna (objekti z ravno streho ali dvokapno streho, skrito za atiko, vzdolžna orientacija objekta, zagotovljen zeleni pas ob Cesti na Loko) z določili.

Velikost objektov: Tlorisna zasnova proizvodnih stavb mora upoštevati funkcijo območja in optimalno izrabo prostora ter tehnološke pogoje in omejitve.

Višina: vertikalni gabarit gradenj proizvodnih objektov mora upoštevati višinski gabarit obstoječe gradbene strukture. Maksimalna dovoljena višina proizvodnih stavb na območjih, ki so predvidena za izgradnjo gospodarskih con, je 10, m nad koto urejenega terena, razen na objektih ali delih objekta, kjer je zaradi specifičnosti tehnološkega procesa potrebna večja višina; torej so izhodišča OPPN skladna (objekt po višini ne presega obstoječih sosednjih objektov) z določili.

Oblikovanje objektov: Pri oblikovanju je potrebno upoštevati prostorske dominante. Oblikovanje fasad naj sledi sodobni tehnologiji s poudarkom na enostavnejši členitvi fasad, z uporabo lesa, stekla, kovine in naravnega kamna. Dovoljeni so manjši barvni

poudarki. Fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane in členjene kot glavne fasade.

Streha: dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa, v naklonu od 38°–45°. Pri objektih večjih dimenzij se lahko izvede ravna ali enokapna streha majhnega naklona; v obeh primerih se fasada dvigne nad nivo strešin oz. se fasada zaključi z robnim vencem.

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; torej so izhodišča OPPN skladna (enostavna členitev fasad v pločevini, barvni poudarki, ravna streha majhnega naklona skrita za fasadni plašč, kritina v sivi barvi) z določili.

Lega in odmiki objektov: Novi objekti (nad terenom fasadni plašč in pod terenom zunanji rob objekta) imajo lahko manjši odmik od minimalno določenega le s soglasjem lastnika sosednje parcele, vendar ne manjši od 2,5 m; torej so izhodišča OPPN skladna (vsaj 2,5 m odmik od sosednjih zemljišč) 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; torej so izhodišča OPPN skladna (parkirišča, dostop, komunalni in energetski priključki) 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 (neproblematičen raven teren v obstoječem stanju, kot je bilo pred gradnjo) 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 glede na že zgrajeno GJI z vsemi priključki in soglasji upravljalcev GJI izhodišča OPPN skladna (soglasja upravljalcev GJI) z določili.

Parkiranje: za skladiščne objekte brez strank, morajo biti zagotovljena najmanj 3 parkirna mesta; torej so izhodišča OPPN skladna (že zgrajena parkirišča) z določili.

Ogrevanje: Neogrevan objekt.

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 (na predmetnem zgrajenem območju ni varovalnih območij) z določili.

3. OKVIRNI ROKI IN NADALJNJA OPRAVILA ZA PRIPRAVO OPPN

Okvirna časovnica za sprejem delnega OPPN je eno leto. Predvideni roki za delni OPPN se podaljšajo v primeru izvedbe CPVO ter morebitnih zahtev in pogojev nosilcev urejanja prostora oziroma drugih udeležencev, ki sodelujejo v postopku.

Izvedba prostorskih ureditev bo podrobneje predpisana v delnem OPPN.

V postopku delnega OPPN bodo za prvo mnenje zaproseni državni nosilci urejanja prostora in lokalni upravljavci GJI, skladno s sprejetim Sklepom o pričetku postopka.

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

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve,
- Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti,
- Splošne smernice s področja energetike,
- Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč,
- Splošne smernice za področje gozdarstva,
- Splošne naravovarstvene smernice,
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami,
- Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine,
- Splošne smernice s področja obrambe,
- Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

4. VKLJUČEVANJE JAVNOSTI

Za območje OPPN je bila javnost preko javne razgrnitve in javne obravnave OPN že enkrat vključena, ponovno pa bo spet vključena ob razgrnitvi osnutka delnega OPPN.

Pripravil:

Studio R, Premrl & Partner, d. n. o., Tržič

Zvirče 91, 4290 Tržič

Matjaž Meglič, univ. dipl. inž. arh., PPN PA ZAPS 1107 A, univ. dipl. teo.

direktor Gregor Premrl, gr. teh.

mag. Borut Sajovic, dr. vet. med.