

## URBANISTIČNA PRESOJA

### 1 NAVEDBA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

#### 1.1 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH AKTOV OBČINE

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Tržič (Ur. l. RS, št. 109/99, 93/01).

#### 1.2 PROSTORSKO UREDITVENI POGOJI

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič (Ur. l. RS, št. 8/94, 114/00, 93/01, 71/05, 121/05, 75/08, 1/2011).

### 2 OPIS POSEGA

#### Obstoječe:

Na Predmetnem zemljišču stoji kompleks zunanjšega letnega bazena, ki zajema veliki letni bazen, mali otroški bazen, ter pripadajočo zunanjo ureditvijo. Ob bazenu je zgrajen pritlični objekt v katerem je urejen prostor za prodajo vstopnic, garderobe, sanitarije in gostinski lokal. Pred predmetnim objektom je urejeno parkirišče.

#### Rušitev:

Investitor želi na predmetnem območju zgraditi nov kopališki objekt, zato se vse objekte obstoječega letnega bazena odstrani.

#### Novogradnja:

Na predmetnem območju se zgradi nov kopališki kompleks, ki zajema:

1. Servisni objekt
2. Vodne površine
3. Amfiteater z letnim paviljonom
4. Letni bar s teraso
5. Otroška igrala
6. Igralna ploščad
7. Parkirišča

1. **Servisni objekt**, bo imel klet in pritličje in bo sestavljen iz bazenskega in gostinskega dela. V kleti bazenskega dela bo strojnica bazena, v pritličju bo recepcija, garderobe, sanitarije, nadzorna pisarna in pisarna kopališkega nadzornika. V Kleti gostinskega objekta bo kuhinja, skladiščni in pomožni prostori, v pritličju bo gostinski lokal.

2. **Vodne površine** zajemajo: petindvajset metrski zunanji bazen, veliki zunanji bazen, mali otroški zunanji bazen.

3. **Amfiteater z letnim paviljonom**, s kapaciteto 270 gledalcev.

4. **Letni bar s teraso**

5. **Otroška igrala**

6. **Igralna ploščad**

7. **Parkirišča**, na SV strani bazena se uredi 20 PM, na Z strani bazena se uredi 26 PM, na J strani bazena se uredi 55 PM, skupaj se uredi 101 PM.

## URBANISTIČNA PRESOJA

### 3 OPIS USKLAJENOSTI Z VELJAVNIM PROSTORSKIM AKTOM

Predmetno zemljišče se nahaja:

- v območja urejanja: **1 R1 Bistrica**, – območje za rekreacijo, kjer so dopustne naslednje dejavnosti:
  - **šport in rekreacija,**
  - **trgovina in storitve za šport in rekreacijo ter gostinstvo.**
- v ureditvenih enotah
  - **x - ureditvena enota posamičnih objektov s svojstvenim oblikovanjem** (bazenski kompleks, parkirišče 20 PM na SV strani)
  - **p - parkovne ureditve** (parkirišče 26 PM na Z strani)
- v območja urejanja: **1 S6 Bistrica**, – območje za stanovanja, kjer so dopustne naslednje dejavnosti:
  - **spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območji,**
  - **kvartarne dejavnosti,**
- v ureditvenih enotah
  - **bs – stanovanjski bloki in stolpiči** (parkirišče 55 PM na J strani)

Skladno s 7. členom PUP Tržič:

So v območju za stanovanja (S) dopustne dejavnosti za stanovanja, spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območji, ki so trgovine gostinstvo in storitvene dejavnosti, ki ne motijo okolice, kvartarne dejavnosti.

So v območju za rekreacijo (R) dopustne dejavnosti za šport in rekreacijo, ter za trgovino in storitve za šport in rekreacijo ter gostinstvo.

Skladno z 9. členom PUP Tržič:

- so dovoljene odstranitve obstoječih objektov
- so dopustne gradnje novih objektov na stavbnih zemljiščih
- so dopustne gradnje zahtevnih manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih.
- so za prometno omrežje in naprave dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, nove gradnje in odstranitve.
- so dopustne ureditve javnih površin

Skladno z 10. členom PUP Tržič:

Na celotnem območju občine se upošteva Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Tržič (Ur. l. RS, št. 43/09).

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte, ki povzročajo emisije v okolje (npr. objekti za proizvodne, obrtne, storitvene dejavnosti in eventualno tudi druge dejavnosti) je potrebno predložiti elaborat, iz katerega bo razvidno katere emisije v okolje bo dejavnost povzročila, ter ali so te emisije dopustne s področja varstva okolja. Elaborat mora izdelati okoljski izvedenec imenovan s strani Agencije RS za okolje.

## URBANISTIČNA PRESOJA

### Skladno z 11. členom PUP Tržič:

V območjih rezervatov in varstvenih pasov infrastrukturnega omrežja in naprav, v območjih voda, ki so določeni v grafičnih prikazih, je izvajanje posegov omejeno skladno z veljavnimi predpisi ter s pogoji, opredeljenimi v tem odloku.

Predvideno parkirišče 55 PM na J strani, se deloma nahaja v varstvenem pasu/priobalnem zemljišču Tržiške Bistrice.

### Skladno s 13. členom PUP Tržič:

- Predviden poseg v prostor ne bo grajen preko varovanih robov naselja.
- Predviden poseg v prostor ne bo grajen v območju varovanih pogledov.
- Predviden poseg v prostor ne bo posegal v varovane gozdne robove, živice, drevesa in naravne oblike terena.

### Skladno s 14. členom PUP Tržič:

- Predviden poseg v prostor upošteva vertikalni gabarit območja tako, da po višini ne bo izstopal iz celotne podobe območja oziroma višina obravnavanega dela objekta ne bo presegala višine vrha sosednjih objektov.

### Skladno s 16. členom PUP Tržič:

Začasni objekti ne bodo postavljeni v območjih ali v neposredni bližini objektov naravne dediščine.

### Skladno s 17. členom PUP Tržič:

Oblikovanje objektov:

- prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah in strehah objektov kot so arkade, več kotni ali polkrožni izsidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij;
- fasadne odprtine naj bodo razporejene osno;
- fasade morajo biti ometane v beli barvi ali svetlih tonih pastelnih barv, lahko so tudi lesene; ni dopustna uporaba naslednjih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone: modra, rdeča, oranžna, citrsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, turkizno modra in zelena. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva;
- vsi leseni deli objekta naj se obdelajo enotno v naravni barvi lesa;
- v primeru velikih gradbenih mas (dolžina) je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase in sicer z ometanimi slopi in lesenimi polnili;
- streha: strehe stavb morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice objekta, oziroma so lahko tudi sestavljene dvokapnice v primeru lomljenega tlorisa; strešine morajo biti v istem naklonu. Štoraste in lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° – 45° z upoštevanjem prevladujočega naklona naselja oziroma sosednjih objektov;
- odpiranje streh je dopustno s frčadami in strešnimi okni. Odprtine v strešni lupini naj posnemajo arhitekturne identitete. Pomembno je razmerje med odprtino in polnim delom strehe in kvaliteta oblikovanja;
- oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov mora slediti pogojem, ki veljajo za stavbe h kateri se gradijo.

## URBANISTIČNA PRESOJA

### Skladno z 18. členom PUP Tržič:

- Predviden objekt bo imel urejene dostope za funkcionalno ovirane ljudi.

### Skladno z 19. členom PUP Tržič:

- Se pri gradnji upošteva načelo sonaravnosti, objekt bo grajen klasično z uporabo naravnih materialov (kamen, opeka, glina, les).
- Strešna kritina mora biti lesena ali v sivih do grafitnosivih, rjavih ali rdečih barvah v drugih materialih, kritine drugih barv niso dovoljene. Dopustne so le kritine z majhnimi strešniki. Pločevinasta kritina je dopustna na cerkvah, kapelicah, znamenjih, graščinah, vilah, dvorcih, proizvodnih halah in na delavnicah. Prosojna in barvasta plastična valovita kritina ni dopustna.

### Skladno s 24. členom PUP Tržič:

Nasipi, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja se zavaruje pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi se zatravi, uredi z grmovnimi prepleti ali zasaditi z grmovnicami, ki dobro vežejo podlago. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, se za zavarovanje uporabi take elemente, ki omogočajo kasnejšo zasaditev z grmovnicami.

Oporne zidove je možno graditi na podlagi tega odloka in drugih predpisov, ki urejajo to področje. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,2 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Kota terena na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

Zemeljska dela (izravnavanje, poglobljanje terena, nasipavanje in zasipavanje) se izvajajo tako, da se ohranijo lastnosti terena pred začetim posegom tako, da je vidna podoba čim manj spremenjena.

### Skladno s 25. členom PUP Tržič:

- Po končani gradnji se odstrani odvečni gradbeni material in provizoriji ter se zatravi okolico.

### Skladno s 26. členom PUP Tržič:

- Ulična oprema in turistične oznake bodo locirane tako, da ne bodo ovirale funkcionalno oviranih ljudi, da ne bodo zastirale značilnih pogledov ter da ne bodo ovirale vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.
- Napisi in reklame ne bodo postavljeni nad slemenom objekta.

### Skladno s 31. a členom PUP Tržič:

Ureditvena enota posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem (x)

V ureditveni enoti posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem (x) morajo posegi na obstoječih objektih upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov in jih dopolnjevati.

### Skladno s 34. a členom PUP Tržič:

Ureditvena enota parki (p)

V ureditveni enoti parki in mestno funkcionalno zelenje so dovoljene samo parkovne ureditve. Parkovne ureditve, objekti in ograje morajo biti na celotnem območju občine oblikovani enotno, ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij. Na območjih niso

## URBANISTIČNA PRESOJA

dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja (zlasti zemeljska dela), trajno izgubo večjega deleža naravnih prvin in javne dostopnosti. Travnata ali peščena igrišča se lahko uredijo na naravno ravnem prostoru oziroma na prostoru, ki ga je možno primerno urediti (zravnati, samo delno nasuti, urediti in sanirati brežine), brez večjih zemeljskih del. Ureditve, ki zahtevajo trajnejše posege, se lahko izvedejo le na za to predvidenih površinah. Parkirišča se uredijo direktno ob komunikaciji.

### Skladno s 35. členom PUP Tržič:

- Obstoječe stavbno zemljišče v okviru katerega bo izveden tudi predviden poseg v prostor meri 10.166 m<sup>2</sup>. Stavbno zemljišče predstavljajo parcela št. 147, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4 in 150/1. V okviru stavbnega zemljišča so na predmetnem zemljišču zgradi kopališki kompleks.
- Funkcionalno zemljišče je bilo določeno glede na velikost in namembnost objekta s spremljevalnim programom ter oblikovanost zemljišča. Omogoča normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami.
- Do objekta bo urejen dostop širine 5.00 m. Ob dostopu k objektu je v okviru funkcionalnega zemljišča predvidenih 27 parkirnih mest.

### Skladno s 36. a členom PUP Tržič:

- bo zagotovljeno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu na območju državnih cest.
- bodo priključki na državne ceste izvedeni tako, da bo možna zaustavitev vozila izven površine državne ceste in kolesarske steze.
- bodo načrtovani posegi usklajeni z obstoječo in predvideno ureditvijo državnih cest in bodo usklajeni tako gradbeno kot časovno.
- bodo urejeni, definirani in prikazani vsi posegi v varovalnem pasu državne ceste.
- bo zagotovljena opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa.

### Skladno z 38. členom PUP Tržič:

- Parkirišča za potrebe objekta bodo urejene pred objektom.
- Parkirni prostori objekta bodo zagotovljeni na gradbeni parceli objekta ali na skupnem funkcionalnem zemljišču.
- Zagotovljeno bo vsaj eno parkirno mesto za invalida, ki bo dostopno brez arhitektonskih ovir.
- Manipulacijske površine na parkiriščih bodo dimenzionirane tako, da bo preprečeno vzvratno vključevanje vozil na cesto.
- Parkirišče bo fizično ločeno od državne ceste.
- Parkirišča bodo locirana in izvedena tako, da hrup in smrad ne bosta poslabšala bivalnih pogojev v okolici.
- Bo zagotovljeno zadostno število PM skladno z veljavnimi pravilniki. In sicer 1 PM/250 m<sup>2</sup> za rekreacijska igrišča.  
Rekreacijska igrišča: 1PM na 250 m<sup>2</sup> površine =  $8.100,00 / 250 = 32,4 = 33$  PM  
Manjše krajevne gostilne, bifeji 1PM na 4 sedeže =  $52 \text{ sedežev} / 4 = 13$  PM

### Skladno z 40. členom PUP Tržič:

- Bodo komunalne in energetske naprave izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.
- Bodo komunalno omrežje in naprave vkopane v teren.

## URBANISTIČNA PRESOJA

### Skladno z 41. členom PUP Tržič:

- Meteorne vode se bodo vodile v meteorno kanalizacijo, fekalne vode pa se bodo vodile v obstoječo fekalno kanalizacijo.

### Skladno z 45. členom PUP Tržič:

- Za komunalne odpadke bo v okviru funkcionalnega zemljišča urejeno utrjeno odjemno mesto s kontejnerji.
- Nenevarne gradbene odpadke, ki bodo nastali pri predvidenem posegu v prostor je potrebno odpeljati na deponijo.

### Skladno z 46. členom PUP Tržič:

- Bo objekt priključen na vodovodno omrežje.

### Skladno z 46.b členom PUP Tržič:

- bo za nameravan poseg predhodno pridobljeno mnenje geomehanika.

### Skladno z 48. členom PUP Tržič:

- predviden poseg v prostor ne bo razvrednotil, poškodoval ali uničil naravno ali kulturno dediščino. Predviden poseg v prostor se ne nahaja v območju varovanja naravne in kulturne dediščine.

### Skladno z 48.b členom PUP Tržič:

- Bodo pri gradnji upoštevani predpisi za varstvo zraka in bo zagotovljeno, da pri obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije. Z gradnjo in ureditvijo se škodljivi vplivi na zrak ne bodo povečali.

### Skladno z 48.c členom PUP Tržič:

- Bo investitor v času gradnje poskrbel za zavarovanje plodne zemlje, jo deponiral in shranil za nadaljnjo uporabo.

### Skladno z 48.d členom PUP Tržič:

- Bodo posegi načrtovani tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti.

### Skladno z 48.e členom PUP Tržič:

- Bodo pri graditvi objektov izpolnjene zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov.
- Bodo poti namenjene intervencijskim vozilom označene skladno s predpisi.
- So pri načrtovanju objektov upoštevane naravne omejitve.