

IZHODIŠČA za EUP POT 02, OPPN Potarje – Pod Strmcem

Pri pripravi izhodišč za enoto urejanja prostora (EUP) POT 02, za *Občinski podrobni prostorski načrt Potarje – Pod Strmcem* (v nadaljevanju »OPPN«) so predstavljene zasebne pobude ter kulturno krajinske in naravne danosti za možno izpolnjevanje zakonskih določil v prid zasebnim pobudam in hkratnemu ohranjanju narave. Postopek OPPN se vodi skladno s 119. členom *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/2017)*.

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

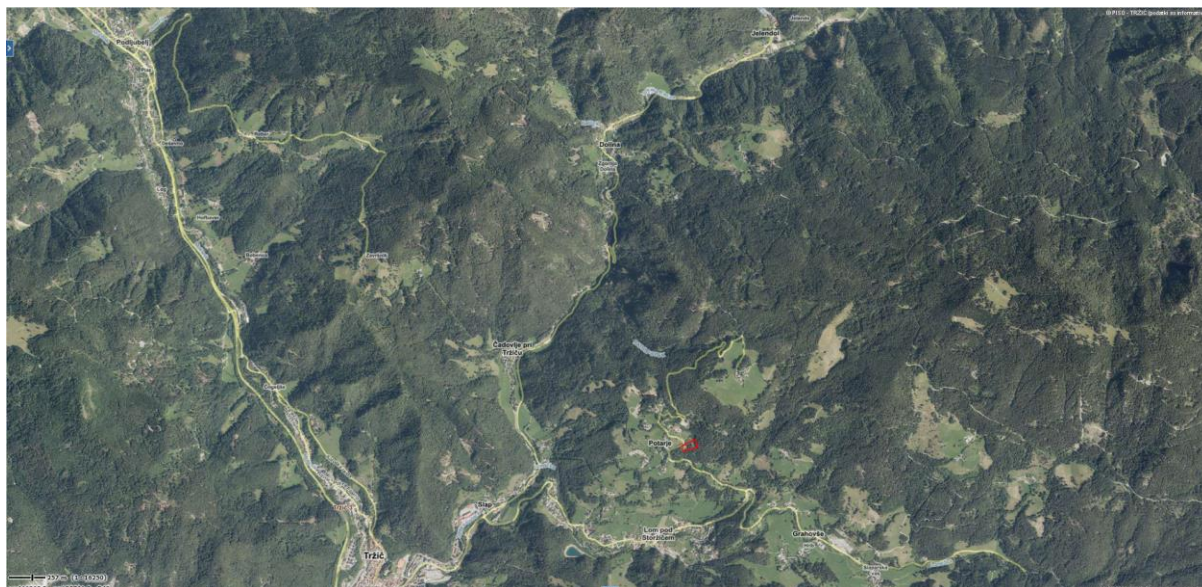
Namera

Zasebni pobudniki nameravajo na območju stanovanj za posebne namene (območje počitniških hiš namenjene začasnemu bivanju – SP) na vzhodnem delu naselja Potarje v Lomu pod Storžičem nad Tržičem, na južnem delu območja Pod Strmco, zgraditi nekaj počitniških hiš, namenjenih začasnemu bivanju (v nadaljevanju »objekti« ali »objekt«). Območje se po OPN ureja s podrobnim prostorskim načrtom, ki še ni izdelan, zato je predmet teh izhodišč.

Območje načrta

S predvidenimi ureditvami se posega na zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi števkami 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, 401/45, vse k. o. 2142 – Lom pod Storžičem.

Skupna velikost območja OPPN znaša 8.675,45 m² oziroma 0,87 ha. Zemljišča so v zasebni lasti pobudnikov. Meja območja OPPN je zakonsko določena z OPN, zato se s temi izhodišči obravnava le območje znotraj območja OPN.



Prikaz območja OPPN (rdeč poligon) v širšem prostoru cestne zanke po občinski cesti od Tržiča preko Potarij (moder krog) in naprej po gozdni cesti do Jelendola ter nazaj po občinski cesti v Tržič.

Vir: PISO, Občina Tržič.

Obstoječe stanje



Predlagano območje OPPN-ja je v naravi posekan gozd ali gradbišče, delno že tudi urejeno stavbišče, podolgovate oblike, pobočje, ki pada iz najbolj strmega dela na SV strani območja OPPN proti manj strmemu delu na JZ strani območja OPPN, kjer poteka obstoječa lokalna občinska cesta z oznako 428042 – odcep Potarje – Pr Tič. Območje OPPN je dostopno neposredno iz omenjene lokalne občinske ceste.

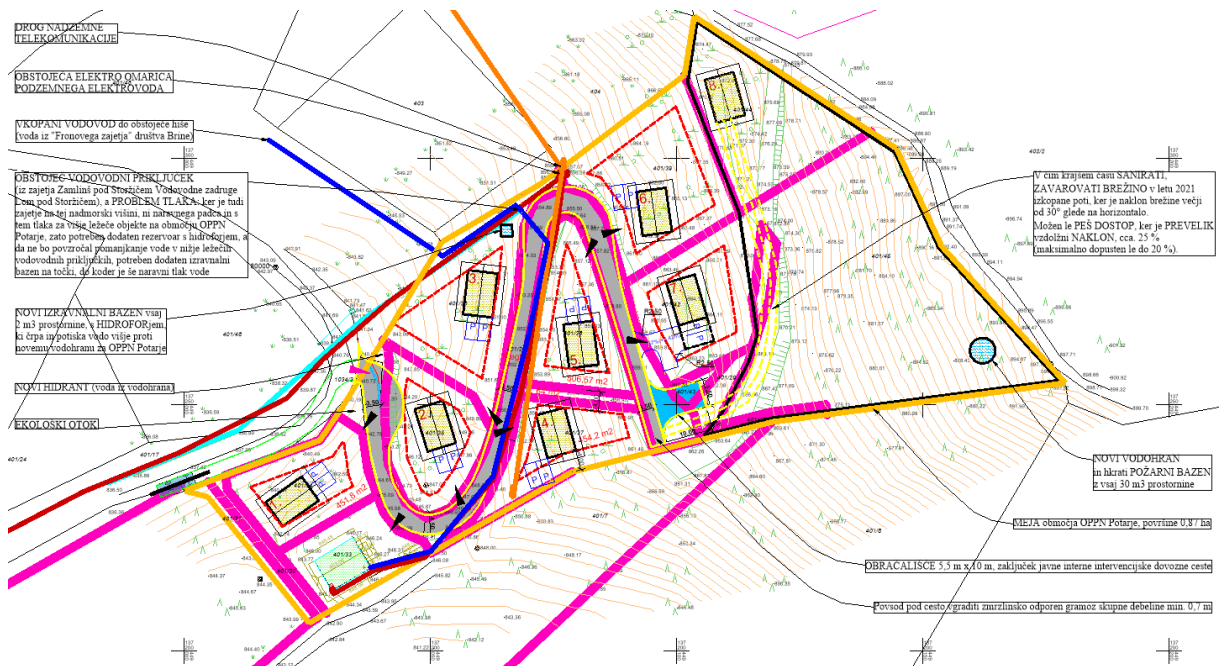
Predmet načrta

Predmet ureditve OPPN je poleg že zgrajene obstoječe stanovanjske hiše - gradnja realno največ še osmih (8) objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priključki na komunalno infrastrukturo (v nadaljevanju »GJI«). Slednja je že v neposredni bližini ali na območju OPPN. Predvidena je priključitev na lokalno občinsko cesto preko interne dostopne ceste. Interna cesta bo opremljena z javno razsvetljavo, meteorne vode bodo vodene v več ponikovalnic.

Objekti bodo priključeni na električno, vodovodno in telefonsko omrežje. Fekalne vode bodo vodene v skupno malo čistilno napravo ali v posamezne čistilne naprave, meteorne vode bodo vodene v ponikovalnice.

Umestitev zazidave v prostor

Dopustni objekti: glede na trenutne naravne ter zakonodajne danosti se poleg obstoječe stanovanjske hiše, ki je že v uporabi, realno načrtuje še gradnja največ osmih (8) objektov za namen začasnega bivanja ali turističnih nastanitev. OPN določa območje OPPN-ja kot območje stanovanj za posebne namene (SP), to je za počitniške hiše, okoli teh samostojnih objektov pa visokoraslo drevje in gabrove žive meje ali lesene plotove, premoščanje terenskih višinskih razlik pa (poleg klančin obstoječega reliefa) le z opornimi zidovi višine do 1,5 m, pod pogoji geomehanike danega površja.



Obstoječe zemljiško posetne parcelne meje in GJI, lega obstoječe stanovanjske hiše ter lege načrtovanih objektov in prometne ureditve območja OPPN-ja. Vir: Studio R, Premrl & Partner.

Relief (površje): Višinske razlike terena (površin) se izvedejo na način, da le ta čim bolj enakomerno, zvezno pada. Prednostno se naklon terena ureja z brežinami, lahko pa tudi z nižjimi opornimi zidovi do višine 1,5 m, ki se ozelenijo. Pri tem je potrebno upoštevati omejitve geomehanike:

- varni nagib brežine začasnega izkopa sme znašati do naklona 1 : 1,5 oziroma 34° proti horizontali; kjer tega ne bo možno zagotoviti, bo potrebno začasno varovanje izkopov z armiranim, po potrebi sidranim brizganim betonom do naklona 1 : 0,7 oziroma 55° proti horizontali;

- objekti naj bodo čim manj vkopani, kleti armiranobetonske, temelji pa pasovni ali temeljne plošče;
- podporni zidovi 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°.

Odprte, zelene površine: Na skupni površini zaselka oziroma območja OPPN, ki jo predstavljajo cesta z načrtovanim slepim obračališčem, se ob uvozu iz lokalne občinske ceste načrtuje prostor za ekološki otok. Na zasebnih vrtovih se (ob upoštevanju naravnih danosti) načrtuje uporaba avtohtonih rastlin. Zasadijo se lahko le gabrove žive meje, visokorasla sadna drevesa in okrasno rastlinje ter zelenjavni, zeliščni in cvetlični vrtovi (sajenje invazivnih tujerodnih vrst ni dopustno).

Leg objektov na zemljišču: Oddaljenost zunanjih robov zidov oziroma fasadnega plašča objektov od sosednjih zemljišč mora biti vsaj 4 m (s soglasjem soseda lahko le 2,5 m), enostavnih objektov vsaj 3 m (s soglasjem soseda lahko le 1,5 m), lesenih ograj in opornih zidov pa 0,5 m (s soglasjem soseda lahko tudi do meje).

V nadaljevanju so navedena še druga urbanistična določila za manj zahtevne objekte.

Gabariti (velikost objektov):

- višina (etažnost): (delno ali v celoti vkopana) K + P + M (kolenčni zid do 1 m);
- tloris: podolgovat, do netto 50 m² na etažo (±20 %), razmerje stranic 1:1,4 ali več; tloris kletne etaže, ki je vkopana in ni vidna, je lahko drugačen od predpisanega, a ne večji od netto 50 m² (±20 %), kar pomeni da je kletna etaža lahko izmaknjena izpod pritličja glede na danosti površja in je možen izkop v brežini z upoštevanjem omejitev geomehanike.

Oblikovanje:

- fasade: pokončna simetrična pravokotna okna in vrata, razporejena osno v rastru polno / prazno; navpični leseni opaži ograj balkonov (gankov); bel omet ali les v naravni barvi ali kombinacija, vidni del kleti v ometu ali naravnem kamnu; v primeru, da je del kleti viden, je lahko vidna le ena etaža kleti;
- streha: simetrična dvokapnica, sleme vzdolž objekta, naklon strešin 38° - 45° (možni čopi, podaljški strešin, tudi nad izzidki in strešne odprtine v obliki strešnih oken ali klasičnih frčad), kritina videza majhnih strešnikov v sivi, grafitno sivi ali rdeči barvi.

Vrsta gradnje: klasično ali montažno.

Vrsta materialov (gradiva): naravni (kamen, opeka, glina, les, steklo), z upoštevanjem sonaravnosti.

Podobno velja za enostavne objekte, s tem da se poleg smiselne uporabe nekaterih gornjih prostorsko urbanističnih določil (npr. dopustna je le enoetažnost enostavnih objektov) za enostavne objekte upoštevajo še področni državni in občinski predpisi.

Infrastruktura

Zaradi s temi izhodišči načrtovanimi dodatnimi ureditvami na območju OPPN-ja večja investicijska vlaganja v komunalno opremo ne bodo potrebna. Ker preko površin, na katerih se načrtuje dodatna ureditev območja OPPN, že poteka nekaj obstoječe komunalne infrastrukture, se le ta dogradi oziroma podaljša, skladno s pogoji, vključenih v sprejemanje OPPN-ja, zlasti s pogoji upravljalcev GJI in lastnikov zemljišč na območju OPPN. Na območju OPPN-ja se načrtujejo naslednji infrastrukturni vodi oziroma GJI:

- prometno omrežje;
- javna razsvetljava;
- vodovodno omrežje;
- elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez;
- fekalna kanalizacija (v kolikor bo le ena skupna čistilna naprava za vse objekte, sicer ne);
- meteorna kanalizacija zaključena s ponikovalnicami ;
- odvoz odpadkov.

Skupna infrastruktura območja OPPN obsega cesto, ki sega od obstoječega uvoza iz lokalne občinske ceste do načrtovanega slepega obračališča znotraj območja OPPN (sicer je delno zgrajena še naprej, a

prestrma za javno rabo). Prečni naklon ceste je povsod manjši od za gasilska vozila predpisanega maksimalno 5 %. Vzdolžni profil sledi naravni konfiguraciji terena, tako da ne presega (za normalno vožnjo) maksimalnega naklona v vzdolžni osi cestišča, ki je 20 %. Od slepega obračališča naprej na osnovi naravnih danosti tega ni več možno zagotoviti, saj se naklon poveča na 25 % (po *Smernicah SZPV 06* je vzdolžni naklon celo lahko le 10 %). Prav tako se predpis, da dostopna pot za gasilce ne sme biti daljša od 80 m, lahko izpolni le do pred slepega obračališča, naprej višje pa ne več, ker je oddaljenost od priključka na lokalno občinsko cesto že večja. Na višje ležečih delih območja OPPN nad slepim obračališčem se lahko zgradi le peš dostop do objekta št. 8, tako da dolžina poti od delovne površine za gasilce na slepem obračališču do predvidenega objekta št. 8. ne presega dovoljenih 80 m. Meteorne vode s ceste se vodi v ponikanje v več ponikovalnic.

Objekti se bodo priključevali na komunalno infrastrukturo, ki je sicer delno že zgrajena, a jo je potrebno še dograditi do vseh načrtovanih objektov. Obsegajo vodovodne, elektro in telekomunikacijske priključke ter morebitne priključke na fekalno kanalizacijo.

Mirujoči promet: Za posamezen objekt je potrebno znotraj pripadajoče gradbene parcele (dvorišče, nadstrešnica, garaža) urediti najmanj 2 PM.

Družbena infrastruktura: S predvidenimi ureditvami dodatnih objektov se bistveno ne bremeni obstoječe družbene infrastrukture (oskrba, šolstvo, zdravstvo, uprava, varnost in zaščita, rekreacija in šport, kultura, vera, ...).



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.

Ostale ureditve

ostanejo obstoječe: V in J rob območja OPPN je gozd, S in Z rob pa travniki oziroma pašniki z lokalno občinsko cesto in drugimi gozdnimi potmi.

Pogoji in merila za parcelacijo

Območje je že razdeljeno na devet zemljiških parcel površine nad 400 m², še ena dodatna zemljiška parcela na vrhu pobočja, na V delu območja OPPN, pa je več kot dvakrat večja od ostalih omenjenih; druge parcele so manjši pasovi oziroma interna dovozna ali gozdna cesta (za spravilo lesa). Vse osrednje manjše parcele so dovolj velike za gradnjo objektov, razen ene na sredi J območja OPPN, zato se predvidi

parcelacija zemljišča s parcelno številko 401/38, k. o. 2142 – Lom pod Storžičem, velikosti 570,57 m² na dve parceli, na S strani na eno večjo parcelo velikosti 506,57 m² in na J strani na eno manjšo parcelo velikosti 64 m². Ta manjša parcela bo priključena J gradbeni parceli skupaj s sosednjo parcelo št. 401/37, k. o. 2142 – Lom pod Storžičem, na J strani, in bo služila objektu št. 4.

Iz tega sledi, da (generalno gledano) parcelacija celotnega območja OPPN ni potrebna, razen poleg zgoraj omenjene parcelacije ene parcele še nekaj morebitnih manjših geodetskih in parcelno zemljiško knjižnih sprememb v prid interni dovozni cesti s slepim obračališčem, prostorom za ekološki otok in pretočnega bazena ter vodohrana, ki predstavljajo skupna zemljišča zaselka oziroma območja OPPN in naj bi se temu primerno prilagodile tudi parcelne meje ter njih lastništvo (javno dobro ali skupna lastnina lastnikov parcel oziroma objektov na območju OPPN).

Varovanja in omejitve

Zemljišča, na katerih se načrtuje gradnja objektov, sodijo med območja, katerih vplivi segajo na varstvo narave idr. (*Natura 2000*, EPO – Ekološko pomembno območje, ES – Ekološko območje in srednje plazovito območje).

Znotraj območja OPPN ni več gozdnih sestojev, prav tako ne gre za varovana kmetijska zemljišča.

Območje OPPN tudi ni izrazito potresno, erozijsko ali plazljivo nevarno, torej je površje globalno stabilno, so pa omejitve s strani geomehanike glede izkopov in brežin, ki so bile naveden že zgoraj, ter glede gradnje objektov in so naslednje: Zaradi nizke strižne trdnosti tal se mora pri izvedbi izkopov zagotavljati zadostno stabilnost zaledja (brežina v naklonu do 30° proti horizontali naj bi bila na območju OPPN še stabilna, 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 dovoznimi potmi, 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°. Prav tako se mora v čim krajšem času sanirati, zavarovati brežino v letu 2021 zgrajene poti nad zaključkom ceste (nad slepim obračališčem), ki vodi do objekta št. 8, ker je izvedena v naklonu od 43° do 47°, kar je več od še stabilne v naklonu do 30°. To potrjujejo tudi izraziti in napredujoči erozijski procesi na tej brežini, kar ogroža stabilnost zaledja nižje načrtovanim objektom (št. 2 – 7). Na vrhu vkopnih brežin (npr. nad cesto) morajo biti prehodi v naravni teren blago zaokroženi.

Za območje OPPN z načrtovano stanovanjsko gradnjo velja II. stopnja varstva pred hrupom.

Območje OPPN je v varovalnih pasovih občinske ceste in nekaterih vodov komunalne infrastrukture.

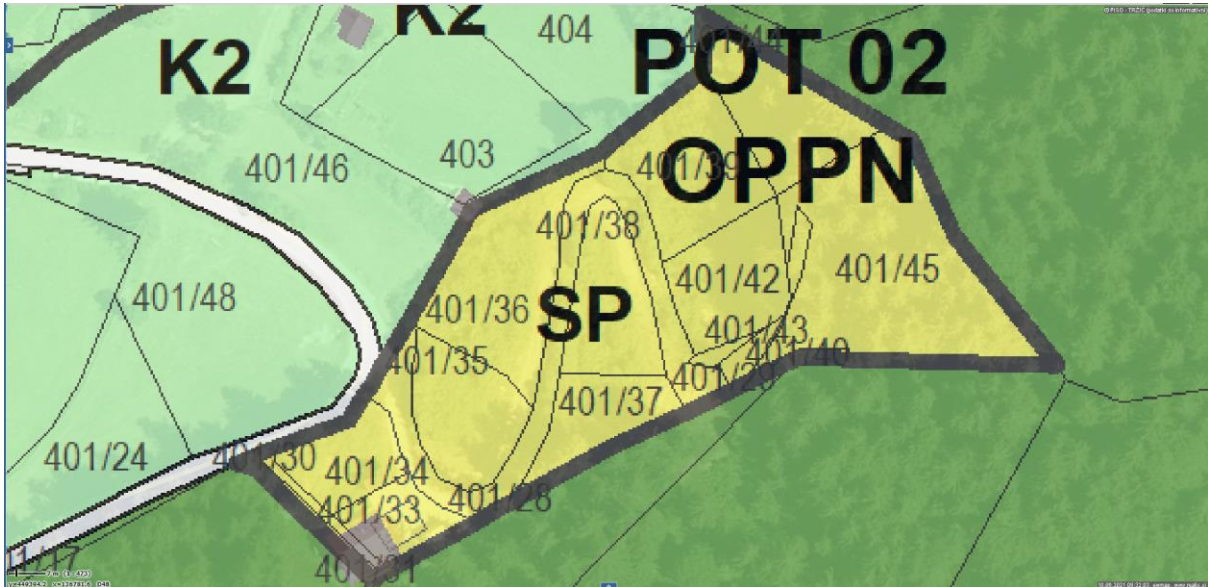
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

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 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.



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

STRATEŠKI DEL

Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo

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 prenavo 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 prenavo 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 počitniške hiše je 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.

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: - 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 opornimi zidovi, ki ne smejo biti višji od 1,5 m.
------------------------------------	----	---

Preglednica posebnih prostorsko izvedbenih pogojev za prostorsko enoto.

Vir: OPN Občine Tržič.

3. OKVIRNI ROKI IN NADALJNJA OPRAVILA ZA PRIPRAVO OPPN

Okvirna časovnica za sprejem OPPN je eno leto. Predvideni roki za 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 OPPN. Investicija / gradnja se izvede postopno. Najprej se geodetsko in zemljiško knjižno uredijo parcele javnih površin, njih lastništvo in profili interne dovozne ceste s povečanim uvozom in zaključnim slepim obračališčem ter drugimi skupnimi površinami (npr. ekološki otok, objekti vodovoda ipd.). Sledi dograditev skupne infrastrukture, nato pa še ureditve oziroma gradnja priključkov GJI in končno objektov znotraj posameznih gradbenih parcel.

V postopku 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 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

direktor Gregor Premrl, gr. teh.