

# IZHODIŠČA za OPPN za EUP ROČ 08 Ročevnica-Na jasi III

Pri pripravi izhodišč za EUP ROČ 08 Ročevnica-Na jasi III (v nadaljevanju OPPN) je nekoliko podrobneje razčlenjena zasebna pobuda, ki je bila obravnavana v sklopu 3. sprememb in dopolnitev OPN Občine Trzič. Območje se v občinskem prostorskem načrtu ureja s podrobnim prostorskim aktom, zanj so določeni tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji. Postopek OPPN se vodi skladno z določbami 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS št. 61/2017).

## 1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

### Namera

Zasebni pobudnik namerava na jugovzhodni strani obstoječega naselja Ročevnica, znotraj pravkar razširjenih površin za gradnjo (vključeno v 3. – zadnje spremembe in dopolnitve OPN Občine Trzič) postaviti nekaj individualnih prostostojećih stanovanjskih objektov. Območje se ureja s podrobnim prostorskim načrtom.

### Območje načrta

S predvidenimi ureditvami se posega na zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi št.: 201/1, 201/2, 202/1, 1214, 1215, 198/7 vse k.o. Bistrica. Skupna velikost območja znaša 0,67 ha. Prevladujoči del zemljišča je v zasebni lasti pobudnika.

Meja območje OPPN se glede na predlagano prostorsko rešitev v fazi usklajevanja z upravljavci prostora in infrastrukturnega omrežja lahko še nekoliko prilagodi.



Prikaz območja urejanja v širšem prostoru v merilu 1:50.000.

### Obstoječe stanje

Predlagano območje je v naravi travnik, izrazito podolgovate oblike. Zadevna zemljišča so v smeri daljše stranice (na vzhodu in zahodu) omejena z občinsko oziroma državno cesto.

Zemljišča so v manjšem naklonu, padec poteka v smeri proti jugu. Območje je dostopno neposredno z lokalne občinske ceste. Cestni priključek, ki bo omogočal urejen in varen dostop, je v fazi projektiranja. Izbrana prometna rešitev bo predstavljala izhodišče za oblikovanje zazidave naselja.

### **Predmet načrta**

Predmet ureditev je gradnja 5 do 6 individualnih stanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Slednja je že v neposredni bližini. Preko interne ulice in novega križišča je načrtovana priključitev območja na javno občinsko cesto. Interna ulica bo opremljena z javno razsvetljavo, odvajanje meteorne vode z ulice se načrtuje v ponikanje znotraj območja urejanja.



idejna zasnova, DOMPLAN, januar 2020

Predvideni objekti bodo priključeni na elektro, vodovodno, telekom omrežje in fekalno kanalizacijo. Meteorne vode bodo ponikale znotraj pripadajočih gradbenih parcel. Odvoz odpadkov bo urejen skladno z določili izbranega občinskega koncesionarja.

Podlago za začetek postopka predstavljajo Idejna zasnova arhitekture, Idejna zasnova prometne in komunalne ureditve območja in Geološko – geomehansko poročilo ureditvenega območja, ki so še v izdelavi.

### **Umestitev zazidave v prostor**

Dopustni objekti:

Načrtuje se gradnja pet do šest enostanovanjskih stavb za namen bivanja in spremljevalnih dejavnosti:

- enostanovanjske stavbe,
- nezahtevni in enostavni objekti,

- ureditev pripadajoče GJI,

Enostanovanjske stavbe:

- tloris podolgovat,
- razmerje stranic okoli 1:1,4,
- dimenzije okoli 8,0 m × 12,0 m, mogoča manjša odstopanja,
- etažnost do K+P+M,
- streha simetrična dvokapnica, naklon od 38° do 45°, del lahko tudi raven,
- objekti so lahko grajeni klasično ali montažno,
- barve fasad v beli barvi ali v svetlih pastelnih tonih.

Nezahtevni in enostavni objekti:

- po področnem predpisu,

Lega objektov na zemljišču:

Stanovanjski objekti so oddaljeni od sosednjega zemljišča vsaj 4,0 m.

Enostavni in nezahtevni objekti so oddaljeni od sosednjega zemljišča vsaj 1,5 m.

Ograje so od sosednjega zemljišča oddaljene najmanj 0,5 m, s soglasjem mejaša do meje.

Oporni/podporni zidovi so oddaljeni od sosednjega zemljišča najmanj 0,5 m, s soglasjem mejaša do meje.

Odprte, zelene površine:

Na skupnih površinah naselja se predvidi možnost prostora za ekološki otok in skupna zasaditev (drevored).

Na zasebnih vrtovih stanovanjskih stavb se, ob upoštevanju naravnih danosti, načrtuje uporaba avtohtonih rastlin. Zasadijo se visokodebelna sadna drevesa in okrasno rastlinje. Sajenje invazivnih tujerodnih vrst ni dopustno.

Relief:

Višinske razlike terena 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 1,2 m, ki se ozelenijo.

### **Infrastruktura**

Zaradi načrtovanih ureditev večja investicijska vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo oziroma komunalno opremo ne bodo potrebna. Ker preko površin na katerih se načrtujejo ureditve poteka nekaj obstoječe komunalne infrastrukture, se le ta prestavi pod načrtovano interno ulico oziroma na rob območja.

V območju OPPN se načrtujejo naslednji infrastrukturni vodi:

- prometno omrežje,
- padavinsko kanalizacijsko omrežje,
- javna razsvetljava,
  - vodovodno omrežje,
  - elektroenergetsko omrežje,
  - telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez,
  - fekalna kanalizacija,
  - odvoz odpadkov.

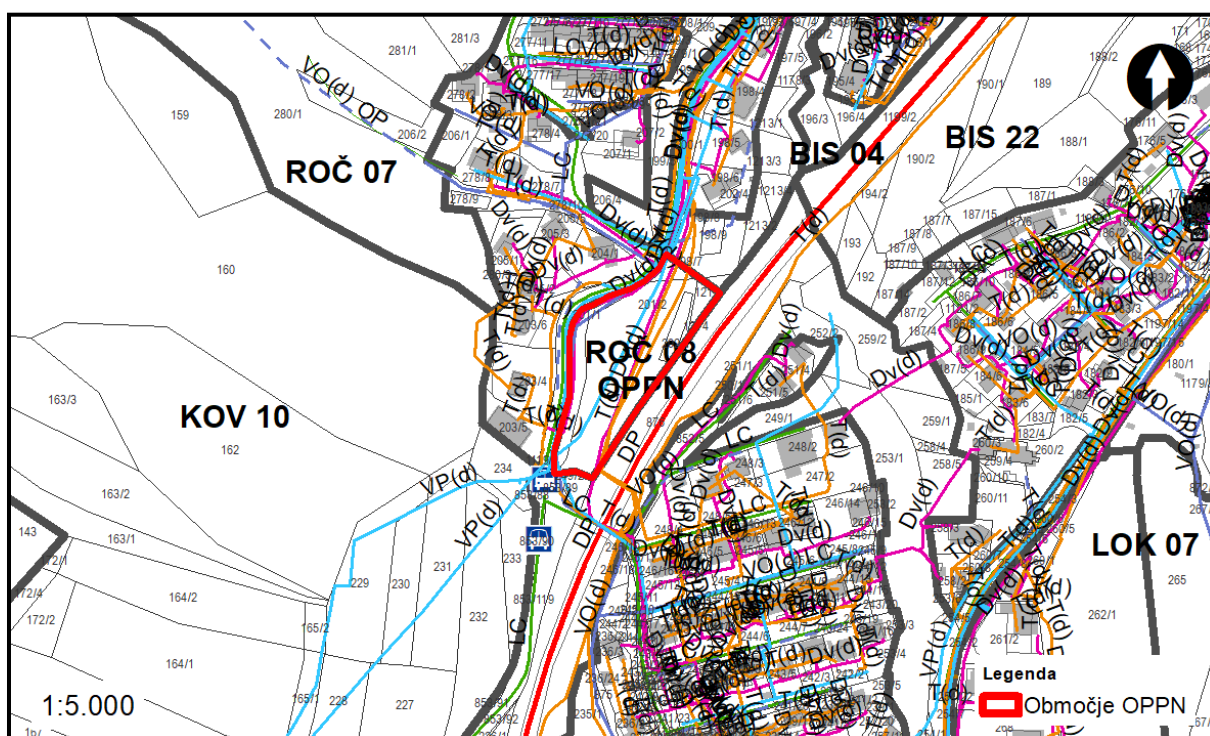
Skupna infrastruktura območja obsega interno ulico, ki sega od novega križišča z občinsko lokalno cesto do slepega obračališča znotraj območja. Profil ceste povzema zahteve področnega predpisa. Širina skupnega prečnega profila znaša 5,5 m, vzdolžni profil sledi naravni konfiguraciji terena. Ulica bo osvetljena, meteorne vode javnih površin se vodijo v ponikanje oziroma lahko v naravni odvodnik, potok v neposredni bližini območja.

Individualni objekti se priključujejo na komunalno infrastrukturo, ki poteka v neposredni bližini. Obsegajo vodovodni, elektro, telekom in priključek na fekalno kanalizacijo. Meteorne vode ponikajo znotraj pripadajoče gradbene parcele. Objekti se bodo ogrevali na obnovljive vire energije (toplotne črpalke, zemeljski plin, biomasa, ...).

Mirujoči promet:

Za posamezno stavbo je potrebno znotraj pripadajoče gradbene parcele (dvorišče, nadstrešnica, garaža) urediti najmanj 2PM.

S predvidenimi ureditvami (5 do 6 stanovanjskih objektov) se bistveno ne bremeni obstoječe družbene infrastrukture (oskrba, šolstvo, zdravstvo, ...).



Prikaz območij enot urejanja prostora, GJI iz OPN Občine Tržič v merilu 1:5.000.

### Ostale ureditve

Vzhodni rob območja proti državni cesti je urejen kot zeleni pas, lahko se ga zgošča z dodanim drevoredom oziroma z drugimi zelenimi površinami. Le te so nadaljujejo, prehajajo tudi na individualne gradbene parcele v smeri proti zahodu.

Pogoji in merila za parcelacijo:

Območje se razdeli na šest zemljiških parcel. Od tega jih je pet namenjenih individualni pristoječi stanovanjski gradnji. Individualna gradbena parcela je zaradi upoštevanja naravnih danosti, odmikov in prometne ureditve lahko velika do 1.000 m<sup>2</sup>. Preostalo zemljišče predstavlja skupno zemljišče naselja (dostopna cesta, skupne zelene površine, prostor za ekološki otok).

Varovanja in omejitve:

Zemljišča, na katerih se načrtuje gradnja nekaj individualnih prostostojećih stanovanjskih objektov ne sodi med območja, katerih vplivi segajo na varstvo narave, varstvo kulture, varstvo voda, poplavna območja. Znotraj območja ni gozdnih sestojev, prav tako ne gre za varovana kmetijska zemljišča. Območje tudi ni izrazito potresno, erozijsko ali plazljivo nevarno. Za območja z načrtovano stanovanjsko gradnjo velja III. stopnja varstva pred hrupom.



Zadevno območje je v varovalnih pasovih občinske in državne ceste, ter nekaterih vodov komunalne infrastrukture.

## 2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

### Skladnost s prostorskim aktom

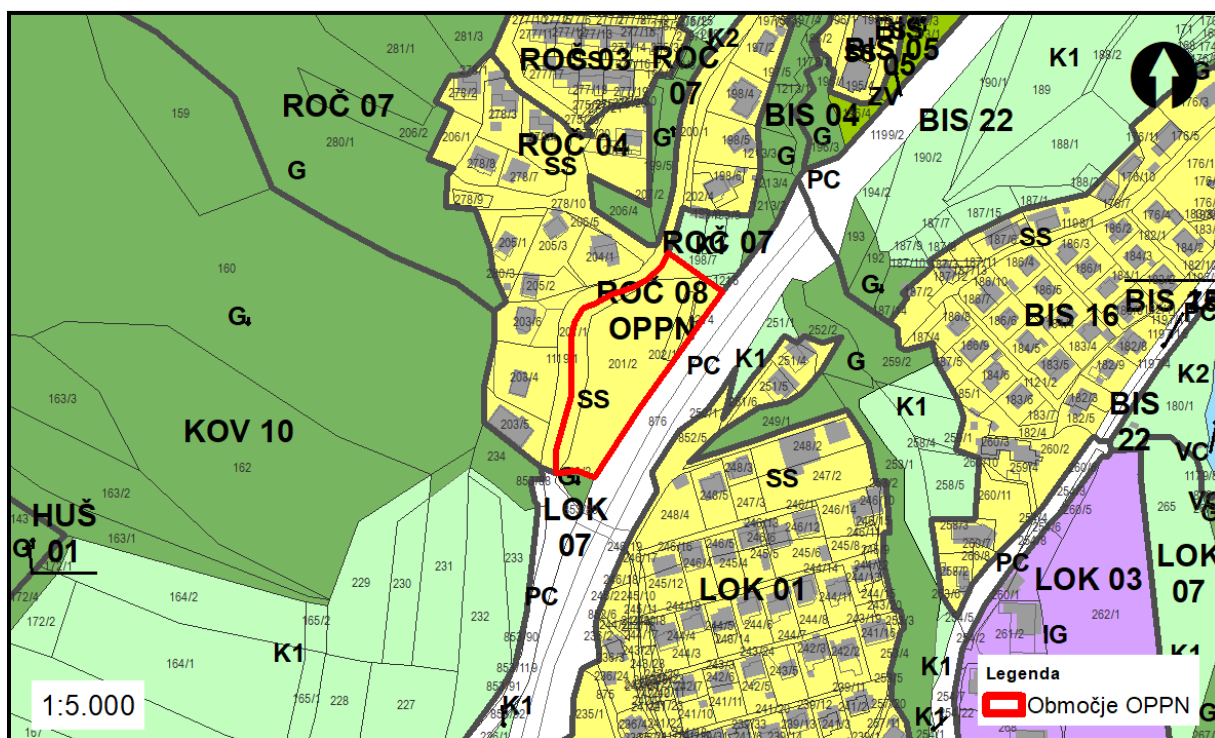
Pri pripravi izhodišč; in vseh nadaljnjih fazah načrta; so upoštevana splošna in podrobna določila Občinskega prostorskega načrta Občine Trzič.

Po Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzič (Ur. l. RS, št. 35/16, 74/16, 18/17, 30/17, 46/18, 76/19, 3/20) se zadevno območje ureja z zahtevanim podrobnim prostorskim aktom. Obsega enoto urejanja prostora z oznako ROČ 08, podrobna namenska raba SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Preglednica EUP:

Enota urejanja prostora EUP	Podenota urejanja prostora PEUP	OPPN	Enota urejanja prostora - naziv	Podrobna namenska raba PNRP
ROČ 08	ROČ 08	OPPN	Ročevnica-Na jasi III	SS

Preglednica namenske rabe iz OPN Občine Trzič



Prikaz območij enot urejanja prostora, namenske rabe prostora iz OPN Občine Trzič v merilu 1:5.000.

## Legenda:

	Meja območja enote urejanja prostora
NA 11(*)	Oznaka enote urejanja prostora
(*)	Predvideni občinski podrobni prostorski načrt
*	Obstoječi prostorsko izvedbeni akti
	Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
	Meja občine

### OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	
	<b>Območja stanovanj</b>
	Stanovanjske površine
	Površine podeželskega naselja
	<b>Območja centralnih dejavnosti</b>
	Osrednja območja centralnih dejavnosti
	<b>Območja proizvodnih dejavnosti</b>
	Gospodarske cone
	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
	<b>Posebna območja</b>
	Površine za turizem
	Športni centri
	<b>Območja zelenih površin</b>
	Površine za oddih rekreacijo in šport
	Pokopališča
	Parki

	<b>Območja prometnih površin</b>
	Površine cest
	Ostale prometne površine
	<b>Območja energetske infrastrukture</b>
	<b>Območja okoljske infrastrukture</b>
	<b>Površine razpršene poselitve</b>
	<b>Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)</b>
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
	<b>Najboljša kmetijska zemljišča</b>
	<b>Druga kmetijska zemljišča</b>
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
	<b>Gozdna zemljišča</b>
OBMOČJA VODA	
	<b>Površinske vode</b>
	Čelinske vode
OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ	
	<b>Ostala območja</b>
	<b>Površine nadzemnega pridobivalnega prostora</b>
PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI	
	<b>Gradbena linija</b>

Merilo: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 m

## Strateški del:

Okvirna območja naselij:

Obsegajo območja obstoječih stavbnih zemljišč in območja predvidenih širitiv v občini: Bistrica pri Trziču, Brezje pri Trziču, Breg ob Bistrici, Brdo, Čadovlje pri Trziču, Dolina, Grahovše, Gozd, Hudo, Hušica, Hudi Graben, Jelendol, Kovor, Križe, Leše, Lom pod Storžičem, Loka, Paloviče, Podljubelj, Popovo, Potarje, Pristava, Retnje, Ročevnica, Sebenje, Senično, Slap, Spodnje Vetrno, Trzič, Vadiče, Visoče, Zvirče, Zgornje Vetrno, Žiganja vas. Skladno z določili.

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. 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 Trziču, 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. Skladno 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. Skladno z določili.

## Izvedbeni del:

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. Skladno z določili.

Dopustne namembnosti oziroma dejavnosti:

stanovanja, delo na domu brez vplivov na stanovanjsko okolje.

Skladno z določili.

Velikost stanovanjskih objektov:

Tloris podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1:1,4, višinski gabarit stavb je (K)+P+1+M, naklon strešin 38°-45°, simetrična dvokapnica, sleme v vzdolžni smeri, barve fasad morajo biti v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv. Strehe morajo biti krite s kritino sive do grafitno sive barve ali rdeče barve glede na prevladujočo kritino obstoječih objektov v tangirani EUP. Dopuszne so kritine v videzu majhnih strešnikov.

Skladno 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.

Skladno 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 eno ali dvostanovanjske hiše je minimalno 400 m<sup>2</sup>, maksimalno pa 800 m<sup>2</sup>.

Skladno z določili.

Oblikovanje okolice objektov:

Pri preoblikovanju terena se upošteva smotrna 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.

Skladno 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.

Skladno z določili.

Gradnjo 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.

Skladno 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.

Skladno z določili.

Ogrevanje:

Pri gradnji objektov se na celotnem območju občine spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov.

Skladno z določili.

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. Skladno z določili.

### **Konkretna določila**

V 142. členu OPN so za prostorsko enoto določeni tudi posebni (konkretni) prostorsko izvedbeni pogoji:

ROČ 08 Ročevnica- Na jasi III.	SS	1) Območje je namenjeno gradnji eno ali dvo stanovanjskih objektov. Dopustni višinski gabarit je K+P+M. 2) Površine proti državni cesti se oblikuje kot zeleni pas (drevored, zelene površine). 3) Za vsak poseg je potrebno pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje.
--------------------------------------	----	--

### **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 uredi križišče z dostopnim cestnim priključkom. Sledi gradnja skupne infrastrukture, nato še ureditve oziroma gradnje znotraj posamezne gradbene parcele.

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 upoštewane 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, ki je predmet OPPN je bila javnost preko javne razgrnitve in javne obravnave že vključena v postopku zadnjih – 3. sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta. V tem postopku se je zadevno zemljišče, na podlagi pobude zasebnega investitorja, razširilo in namenilo individualni gradnji stanovanjskih objektov.

Pripravil:

TOMO GLOBOČNIK, udia

Župan Občine Trzič  
mag. BORUT SAJOVIC