

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE  
EUP Z OZNAKO PR 37**

**OSNUTEK  
- PRIDOBIVANJE SMERNIC**

**(1) Naslovnica s podatki o podrobnem načrtu**

|                                      |                                                                                                      |             |  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| POBUDNIK / NAROČNIK:                 | <b>OBČINA PREDDVOR</b><br><b>Dvorski trg 10</b><br><b>4205 PREDDVOR</b>                              |             |  |
| PRIPRAVLJAVEC:                       | <b>OBČINA PREDDVOR</b><br><b>Dvorski trg 10</b><br><b>4205 PREDDVOR</b>                              |             |  |
| NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:             | <b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE EUP Z OZNAKO PR 37</b>                              |             |  |
| FAZA:                                | <b>OSNUTEK (julij 2015) – PRIDOBIVANJE SMERNIC</b>                                                   |             |  |
| IZDELOVALEC:                         | <b>RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., DOMŽALE</b><br><b>Ljubljanska 76</b><br><b>1230 DOMŽALE</b> |             |  |
| ŠT. PROJEKTA:                        | <b>Direktor:</b><br><b>Borut ULČAR, univ.dipl.inž.arh.</b>                                           | <b>ŽIG:</b> |  |
|                                      | <b>05/2015</b>                                                                                       |             |  |
| ORGAN, KI JE PROSTORSKI AKT SPREJEL: | <b>OBČINSKI SVET OBČINE PREDDVOR</b><br><b>št.</b>                                                   |             |  |
| DATUM SPREJEMA:                      | <b>Župan:</b><br><b>Miran ZADNIKAR</b>                                                               | <b>ŽIG:</b> |  |
|                                      | <b>Skladno Sklepu o začetku priprave OPPN za območje EUP z oznako PR 37</b>                          |             |  |
| OBJAVA:                              | Uradno glasilo Občine Preddvor, po sprejemu na seji OS Preddvor                                      |             |  |

ODG. VODJA IZDELAVE:

**Borut ULČAR, univ.dip.inž.arh.**  
**ZAPS - 0415 A**

Žig in podpis:

SODELAVCI:

**Miro PUSTOVRH BENDA, abs.kraj.arh.**

**Saša RUTAR, upr. teh.**

## **(2) Kazalo vsebine**

### Naslovnica

(1) Naslovnica s podatki o podrobnem prostorskem načrtu območja EUP z oznako PR 37

(2) Kazalo vsebine

(2.1.) TEKSTUALNI DEL

(2.1.1.) Ocena stanja z opisom območja urejanja

(2.1.2.) Opis oziroma podatki o prostorski ureditvi območja EUP z oznako PR 37

- urbanistična izhodišča
- izhodišča parcelacije
- rešitve glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
- izhodišča gospodarske javne infrastrukture
- rešitve za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave
- rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom

(2.2.) GRAFIČNI DEL

Izsek iz veljavnega OPN Občine Preddvor s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju

Prikaz stanja prostora

Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

Zazidalna situacija

Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – infrastrukturno omrežje

Načrt parcelacije (prikaz funkcionalnih enot / celot)

## TEKSTUALNI DEL

### 1. Ocena stanja z opisom območja urejanja

Aktivnosti za urejanje območja z oznako EUP po veljavnem občinskem prostorskem načrtu PR 37 (ledinsko ime Voke) potekajo že vrsto let. Pričele so se pred leti z nakupom zemljišč za namen stanovanjske gradnje, ki pa niso pripeljale do spremembe namembnosti zemljišč. Nato so se nekaj let zaustavile. Ponovno se je območje programsko aktiviralo s pripravo konceptualnih prostorskih rešitev v okviru priprave strokovnih podlag za občinski prostorski načrt. Izdelan je bil urbanistični načrt naselja Preddvor, ki je v svojem severozahodnem delu strokovno pravilno koncipiral usklajen razvoj športno-rekreativnih dejavnosti v povezavi s šolskim in obšolskim prostorom ter možno navezavo na novonačrtovano obvoznico naselja. Izhodišča urbanističnega načrta ter dodatno izdelanih programskih zasnov so bila nato vključena v vsebino občinskega prostorskega načrta, ki je bil sprejet v letu 2014 (UGOP, št. 08/2014). Ta določa za navedeno območje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Ocenjuje se, da je za nemoteno delovanje športnih društev realizacija z občinskim prostorskim načrtom začrtanih programov nujna, saj je npr. že samo za nogometno igrišče določitev nove lokacije in izvedba igrišča več kot nujna. Obstoječa lokacija v okviru razvoja širšega kompleksa Jelovice (območje z oznako EUP PR 16) ne omogoča normalnega funkcioniranja te dejavnosti (dostopnost, selitev proizvodnih programov Jelovice na jug), do sedaj načrtovana druga lokacija (južno od naselja, ob reki Kokri) pa z vidika varstva narave ni bila več ustrezna.

Obravnavano območje z oznako EUP PR 37 obsega zemljišča naslednjih parcelnih števil: 394/2 – del, 525 – del, 526/1 – del, 526/47, 526/48, 526/51, 526/52, 526/53, 526/54, 526/55, 526/56, 526/57, 526/58, 526/59, 526/60, 526/61, 526/62, 526/63, 526/64, 526/65, 526/66 – del, 526/67 in 1648/4 – del, katastrska občina (2083) Breg ob Kokri.

Skladno sklepu za začetku priprave OPPN je v primeru strokovno utemeljenih razlogov možno v območje vključiti še dodatna zemljišča, ki se nahajajo ob območju urejanja.

### 2. Opis oziroma podatki o prostorski ureditvi območja EUP z oznako PR 37

V uvodu podajamo krajši opis prostorske ureditve območja PR 37 kot je bila izhodiščno zasnovana v fazi priprave OPPN in konkretizirana v osnutku OPPN, ki je predmet tokratne obdelave.

Območje EUP z oznako PR 37 leži v zahodnem delu naselja Preddvor za katerega se v Občinskem prostorskem načrtu (OPN) določa izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). V poglavju Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov so za območje določene usmeritve za izdelavo OPPN, ki precizirajo (a) dejavnosti, (b) stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in (c) druge usmeritve, ki jih je načeloma upoštevati pri pripravi OPPN.

Konkretno je določeno naslednje:

**(a) Dejavnosti**

- območje se namenja pretežno športnorekreacijskim (igrišča s spremljajočimi objekti) in gostinskim dejavnostim

**(b) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

- faktor zazidanosti: 0,25
- delež zelenih površin: 30 %
- maksimalna etažnost: P + M

**(c) Druge usmeritve**

- na območju se uredi nogometno igrišče s tribunami in pripadajočimi servisni objekti ter manjšimi nastanitvenimi kapacitetami (apartmajski objekti)
- pri ureditvi tribun naj se uporabljajo sonaravni materiali
- pas vegetacije ob Suhi se ohranja nepozidan, nameni se ga ureditvi pešpoti
- območje se prometno naveže na novo obvozno cesto
- v sklopu priprave OPPN je potrebno zaradi delovanja podzemnih voda pripraviti hidrogeološko in geomehansko študijo z namenom preveritve možnosti gradnje na območju
- sečnja naj se na območju izvaja izven gnezdilne sezone ptic (med 15. avgustom in 1. marcem)

V krovnem prostorskem dokumentu občine so podane tudi načelne usmeritve za izdelavo OPPN, ki bodo smiselno uporabljene tudi pri pripravi tega dokumenta. Povzemamo relevantna določila.

Če podrobne usmeritve iz zgornjega teksta (a, b in c) ne določajo drugače, je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati naslednje usmeritve:

- (a) zasnova pozidave naj upošteva prostorske danosti (pogledi, prehodi v zeleno) in geomorfološke značilnosti lokacije,
- (b) zasnova parcelacije mora omogočiti smotrno prometno, komunalno in energetska oskrbo,
- (c) v območju se zagotavljajo zdravi bivalni pogoji, osončenje, prezračevanje, dostopnost zelenih in rekreacijskih površin,
- (d) v primeru posegov v gozd je potrebno na meji območja EUP oziroma podEUP z gozdom ponovno vzpostaviti strukturiran gozdni rob z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami v podobni vrstni sestavi in razmerju, kot se pojavljata v okoliških gozdnih robovih,
- (e) upoštevati je potrebno potek obstoječih prometnic (in v primeru drugačne prometne ureditve ponovno vzpostaviti obstoječe povezave med posameznimi območji), koridorje načrtovanih prometnic in druge regulacijske črte, določene v grafičnem delu OPN,
- (f) za celotno območje EUP oziroma podEUP je potrebno izdelati rešitev omrežja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture (ob upoštevanju obstoječih in

- načrtovanih obremenitev omrežja) ter določiti javne programe in skupne zelene površine,
- (g) OPPN se lahko izvaja etapno, pod pogojem, da je posamezna etapa prostorsko in funkcionalno zaključena enota, ki vključuje predvidene zelene površine in gospodarsko javno infrastrukturo iz prejšnje alineje,
  - (h) v primeru, da se na območju OPPN načrtujejo stavbe z varovanimi prostori kot jih določajo predpisi s področja varstva pred hrupom, je potrebno upoštevati negativni vpliv obstoječih in načrtovanih virov hrupa in stavbe že v osnovi zasnovati tako (umestitev, orientacija, lega posameznih prostorov v stavbi), da so varovani prostori čim manj izpostavljeni emisiji hrupa,
  - (i) priporoča se gradnje nizkoenergetskih lesenih stavb.

## 2.1. Urbanistična izhodišča

Urbanistična izhodišča predstavljajo nadaljevanje usmeritev hierarhično nadrejenih prostorskih aktov (OPN), usmeritev lokalne skupnosti in pristojnih nosilcev urejanja prostora iz obdobja usklajevanj krovnega akta (programske zasnove) in pridobljenih usmeritev konkretnih akterjev v neposrednem prostoru (npr. idejni projekt Športnega parka Preddvor – študija z osnovnimi izhodišči; verzija 1, verzija2; usklajevalni sestanki s predstavniki športnih društev, lastniki zemljišč, itd,...). Na podlagi navedenega je, ob upoštevanju naravnih danosti in ustvarjenih razmer (ravninski del v rahlem padcu proti jugu, zahodno gozdnato pobočje sicer stavbnih zemljišč, lega in značilnosti vodotoka Suha ob vzhodnem robu območja) ter konkretnega geodetskega načrta (Geotrim d.o.o., Šenčur, marec 2015) je nastal osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta območja EUP z oznako PR 37, ki temelji na sledečih urbanističnih izhodiščih:

- (a) območje je namenjeno prepletu športnorekreativnih dejavnosti, ki so v prostor umeščene glede na karakteristične značilnosti posamezne panoge ter razpoložljive prostorske možnosti ter kompleksu spremljajočega apartmajskega naselja namenjenega športnikom in ekipam na treningih v Preddvoru;
- (b) območje se ob upoštevanju zgoraj navedenega deli na:
  - vstopni part na jugu območja z navezavo na obstoječo prometnico javnega dostopa z oznako JP 826261 Preddvor : Šiška – Bašelj (HŠ 1) in kasnejšo opsijsko navezavo na bodočo, načrtovano naselbinsko obvoznico; vstopni part vključuje dostop v območje, površine mirujočega prometa, regulacijo obstoječe poljske poti v njenem južnem delu, avtobusno postajališče ter navezavo prometnic na načrtovane programe severno in zahodno ob vstopu (funkcionalna celota FC I1);
  - osrednji športni objekt nogometnega igrišča s tribunami in garderobami ter gostinskim objektom z večnamensko ploščadjo (funkcionalna celota FC N1) v ravninskem, osrednjem oziroma vzhodnem delu območja;
  - zelene površine med igriščem in vodotokom Suho, vzhodno od igrišča, preko katerih se vije poljska pot kot dostop do kmetijskih zemljišč severno od območja (funkcionalna celota FC Z1);

- sklop parternih in grajenih objektov športnorekreativnih dejavnosti po in na pobočju hriba v zahodnem delu območja (balinišče, odbojka, tenis, skate park, strelišče s spremljajočim programom), ki so umeščeni med obstoječo drevesno vegetacijo (funkcionalna celota FC S1) in v podaljšku
- na zahodnem delu sklop apartmajskih stavb v zelenju (okvirno enajst objektov) kot zaključek celotnega kompleksa športnorekreativnih dejavnosti naselja in širšega gravitacijskega območja (funkcionalna celota FC A1).

Med posameznimi sklopi programov se ohranja zelene cezure visokorasle drevesne vegetacije z blagim preходом do načrtovanih objektov in prometnic (funkcionalna celota FC Z2).

## 2.2. Izhodišča parcelacije

Na izhodiščih urbanističnih usmeritev so formirane posamezne kompatibilne programske skupine, ki tvorijo funkcionalne celote:

- (a) FC I1 – vstopne parterne prometne ureditve;
- (b) FC N1 – nogometno igrišče s tribunami in spremljajočimi programi;
- (c) FC S1 – sklop športnorekreativnih dejavnosti;
- (d) FC A1 – apartmajski sklop, in
- (e) FC Z1 in FC Z2 – zelene površine območja z možnostjo umeščanja prepleta dejavnosti v zelenju.

V okviru funkcionalnih celot so določene posamezne funkcijsko smiselno zaokrožene funkcionalne enote, ki predstavljajo gradbene parcele. Te bodo v nadaljevanju opredeljene z zakoličbenimi točkami in postale odlaga za parcelacijo.

## 2.3. Rešitve glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

Z osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta se predvideva postavitve štirinajstih objektov v prostor ter umestitev petih parternih dejavnosti na teren. Konkretno:

### **(1.) objekti:**

- (a) stavbe apartmajskega naselja (11 stavb) položene po terenu zahodnega pobočja hriba;
- (b) objekt pokritega strelišča s spremljajočim programom na grebenu gozdnatega hriba;
- (c) večnamenski objekt garderob in gostinskih dejavnosti ob južnem delu nogometnega igrišča s ploščadjo;
- (d) tribune za gledalce ob zahodni strani nogometnega igrišča položene na vzhodno pobočje gozdnatega hriba.

### **(2.) parterne ureditve:**

- (a) skate park na grebenu hriba v zelenju;
- (b) igrišče za odbojko;

- (c) igrišči za tenis;
- (d) balinišče, in
- (e) nogometno igrišče.

Objekti in površine programov bodo umeščene v prostor ob upoštevanju konfiguracija terena in tehničnih lastnosti posameznih stavb ali parternih programov.

## 2.4. Izhodišča gospodarske javne infrastrukture

Prometno se območje navezuje na obstoječo prometnico JP 826261 Predvor:Šiška – Bašelj (HŠ1), kasneje, po eventualni izgradnji obvoznice (EUP PR 49) pa bo priključen nanjo. Tudi vsa ostala gospodarska javna infrastruktura bo priključena na obstoječo infrastrukturo, ki se načeloma nahaja južno od območja. V pripravi nadaljnjih faz dokumenta bodo upoštevane smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora.

## 2.5. Rešitve za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave

Izvajanje posegov v območju urejanja z oznako PR 37 bo glede na obseg načrtovanih posegov imelo vpliv na konfiguracijo terena ter ureditve zemeljskih mas. Zato bo potrebno upoštevati določene rešitve in ukrepe za varstvo ta. Posegi v tla se bodo skušali izvajati tako, da se prizadane čim manjše površine tal. Za začasne prometne in gradbene površine bi se najverjetneje skušalo uporabiti infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

Pri izgradnji nogometnega kompleksa bo posebno pozornost treba posvetiti zgornjemu rodovitnemu delu tal, ki ga bo treba namensko uporabiti za sanacijo degradiranih površin. Po končanih zemeljskih delih predlagamo, da se takoj začnejo sanacijska in zasaditvena dela na razgaljenih površinah.

Območje načrtovanega športnega parka posega večinoma v kmetijske površine slabše kvalitete in intenzivno drevesno vegetacijo gozda. Glede na namembnost se bo vegetacija povsod tam, kjer je to za izvedbo načrtovanih rešitev potrebno, krčila.

Posegi v gozd in gozdni prostor naj bi se predvidoma izvajali le znotraj ureditvenega in vplivnega območja ter na zemljiščih, ki se nahajajo izven ureditvenega območja in bodo opredeljena kot površine, potrebne za izvedbo infrastrukturnih rešitev, ki predstavljajo korektno infrastrukturno umestitev načrtovanih rešitev športnega parka v prostor.

Na zahodnem delu območja OPPN je v naravi gozd, ki pa se ga glede na programe delno krči.

Znotraj ureditvenega območja se kljub temu ob zahodni in severni meji ureditvenega območja ohranja gozd v širini srednje sestoje višine; prav tako se znotraj ureditvenega

območja ohranjajo skupine dreves, podrast in tudi posamezna drevesa, predvsem v robnih predelih; skupine dreves se bo skušalo z živicami povezovati med seboj in gozdom v okolici.

Ohranja se obvodni pas vodotoka Suha z obstoječo vegetacijo v vzhodnem delu ob območju urejanja (v PR 36).

Pri gradnji športnega parka se bo skušalo omejiti gibanje strojev na območje urejanja (izključne rabe) in vplivno območje (infrastrukturne navezave območja). Za Transporte naj bi se čim manj uporabljalo poljske poti. Začasne ureditve in objekti za potrebe gradbišča se praviloma ne bodo urejali na kakovostnih kmetijskih zemljiščih, razen če ni drugih primernejših rešitev. Investitor bo dolžan vzpostaviti vse z gradnjo prekinjene dostope na kmetijska zemljišča in sicer tako v času gradnje kot tudi po izgradnji poslovno proizvodne cone.

Območje športnega parka bo v prostor umeščeno tako, da ne bo povzročalo čezmernih obremenitev bivalnega in delovnega okolja. Skoraj z vseh strani je ob območju urejanja obstoječ ali načrtovan širši pas visokorasle drevesne bariere, ki vizualno in protihrupno varuje načrtovane gradnje v območju.

## **2.6. Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom**

Območje z oznako PR 37 bo v smislu infrastrukturnega opremljanja, ki se nanaša na področje obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom ustrezno opremljeno. Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč bodo zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine. Zagotovljeni so tudi zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara oziroma zagotovljeni ustrezni drugi ukrepi (požarna ločitev). Na vodovodnem omrežju bo, v kolikor bo to potrebno zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode, zgrajeno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.

Potrebe po zaklanjanju in varovanju prebivalstva in dobrim pred vojnim delovanjem se bodo urejale v skladu z veljavnimi predpisi (zaklonišča niso predvidena).

Glede na cono potresne nevarnosti bo potrebno pri pripravi projektne dokumentacije predvideti potrebno varen način gradnje.

Za načrtovalca:  
Borut ULČAR, univ.dipl.inž.arh.