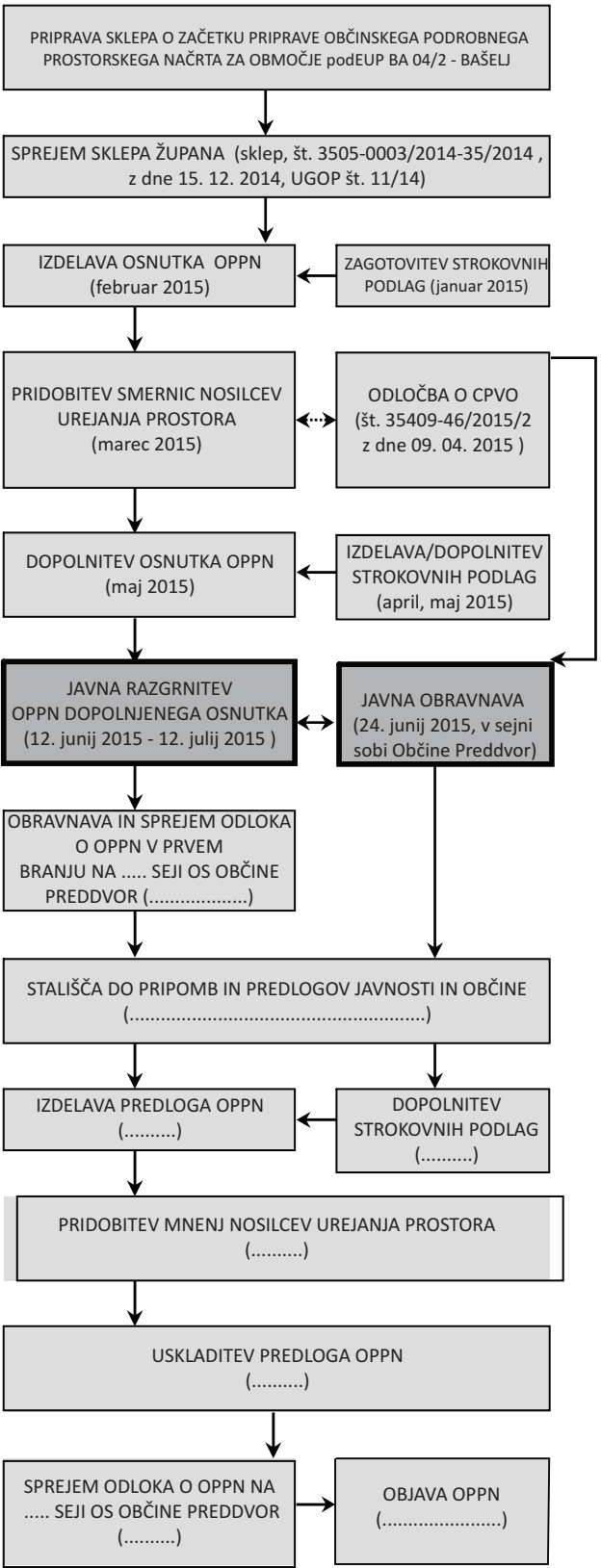


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje obravnave:

Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na zahodnem delu občine Preddvor, v nižinskem delu Brezjske ravnine, južno od počitniškega naselja, tik pod pobočjem, ob javni poti, severno nad jedrom naselja Bašelj. Območje je od občinskega središča Preddvor oddaljeno približno 3 km. Ureditveno območje obsega zemljišča s parc. št. 41/1 – del, 41/2, 41/3 – del, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 in 1712/2 – del, vse v katastrski občini Bela. Površina območja znaša okvirno 0,4636 ha.

Namembnost območja:

Območje OPPN BA 04/2 je namenjeno individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše). Stanovanjske stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske. V stanovanjskih stavbah so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti v obsegu do 50 % bruto tlorisne površine stavbe.

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo:

Območje OPPN je razdeljeno na tri funkcionalne celote in sicer na funkcionalno celoto načrtovanih novih stanovanjskih stavb FC S1 ter na dve funkcionalni celoti prometne infrastrukture FC I1 in FC I2. Funkcionalno celoto FC S1 obsega sedem funkcionalnih enot (Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3, Fe S1/4, Fe S1/5a, Fe S1/5b in Fe S1/6), na katerih se načrtuje gradnja šestih individualnih stanovanjskih stavb (prostostoječih hiš), legalizacija obstoječih pomožnih objektov in legalizacija bazena. Funkcionalna enota Fe S1/5a se lahko poveča za funkcionalno enoto Fe S1/5b. Funkcionalna celota FC I1 je namenjena rekonstrukciji obstoječe javne poti. Funkcionalna celota FC I2 je namenjena ureditvi dostopne poti za funkcionalno enoto Fe S1/6.

Tlorisni gabariti načrtovanih prostostoječih individualnih stanovanjskih stavb so:

- stavbe tipa A1 so dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m;
- stavba tipa A2 je dimenzij 8,00 m x 13,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 4,00 m;
- stavba tipa B je dimenzij 6,00 m x 8,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m, ki se zajeda v osnovni objekt;
- stavba tipa C1 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 3,0 m x 6,00 m;
- stavba tipa C2 je dimenzij 6,00 m x 9,00 m z možnostjo aneksa 6,00 m x 6,00 m.

Višinski gabarit stavb je pritličje (P) in mansarda (M), z možnostjo podkletitve oziroma delne podkletitve (K). Etažnost aneksov je pritlična (P), pri stavbah tipa A1 se dopušča etažnost (K + P + M), pri stavbah tipa A2 in C2 se dopušča etažnost (P+M). Višina kolenčnega zidu je od 1,20 m do 1,50 m.

Oblikovanje streh:

Strehe stavb so dvokapnice s smerjo slemena v smeri daljše stranice, pritlični aneksi imajo »ravno streho«, aneksi z etažnostjo (K) + P + M imajo dvokapno streho pravokotno na osnovno stavbo, nadstreški so lahko ravni ali enokapni; dvokapne strehe so naklona 35°, ravne strehe nad pritličnimi aneksi so minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje, enokapni nadstreški so dovoljeni v naklonu do 8°.

Načrtovane nove prostostoječe individualne stanovanjske stavbe morajo izhajati iz lokalne tradicije, biti oblikovane enotno, imeti morajo podolgovato tlorisno zasnovo.

Na funkcionalnih zemljiščih je dovoljena gradnja pomožnih objektov pod pogojem, da skupna pozidanost (manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih objektov) na funkcionalnih enotah Fe S1/1, Fe S1/2, Fe S1/3 in Fe S1/6 ne presega razmerja 30 % pozidanega proti 70 % nepozidanega zemljišča, v funkcionalnih enotah Fe S1/4 in Fe S1/5a(b) ne presega razmerja 35 % pozidanega proti 65 % nepozidanega zemljišča. Dovoljena so odstopanja tlorisnih gabaritov prostostoječih stanovanjskih stavb do ± 1.0 m tako, da se ohranja gradbena linija oz. gradbena meja osnovnih stavb.

Prometno priključevanje območja:

Obravnavano območje se prometno navezuje na javno pot (JP 28011) Bašelj – znamenje H57 – Belca. Stanovanjske hiše se na javno pot navezujejo direktno, razen stanovanjske hiše v funkcionalni enoti Fe S1/6, ki se na javno pot priključuje preko dostopne poti. Predvidena je rekonstrukcija obstoječe javne poti, ki mora biti izvedena v minimalni širini 4,0 m z bankino širine 0,5 m na južni strani in muldo širine 0,5 m na severni strani ceste. Dostopna pot se izvede v širini 4,0 m z ustreznim priključkom na javno pot.

Komunalno urejanje:

Zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode:

Na obravnavanem območju ni kanalizacijskega omrežja za odpadno vodo. Občina predvideva izgradnjo kanalizacijskega sistema Bašelj, ki se zaključuje s ČN Bašelj, na katerega bo možno priključiti predvidene stanovanjske hiše. Za priključevanje območja na predviden kanalizacijski sistem bo potrebno dograditi približno 120 m sekundarnega omrežja. Sekundarno kanalizacijsko omrežje za območje se lahko izvede na severni strani po javni poti, ali na južni strani ob vodotoku Belica. Do izgradnje kanalizacijskega sistema Bašelj morajo lastniki stanovanjskih stavb zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v malih čistilnih napravah na lastnih funkcionalnih enotah ali v skupno malo čistilno napravo. Padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj odvaja z meteorno kanalizacijo v najbližji odvodnik Belica s predhodno redukcijo konic preko zadrževalnikov. Celotno območje je razdeljeno v 3 vodozbirna območja in predvideni trije meteorni zadrževalniki s kapacitetami Z1 = 9,0 m³ (za južni del območja), Z2 = 6,5 m³ (za severni del območja) in Z3 = 3,0 m³ (za odvajanje s ceste). Iztoki na izpustu v vodotok morajo biti proti erozijsko zavarovani s kamnito zložbo v betonu na dolžini 4 m, izpusti pa zavarovani z žabjimi pokrovi. Zaledne meteorne vode s severa se rešuje ločeno od meteornih voda iz območja, ki se jih ustrezno očisti kanalizira v vodotok Belica. V kolikor se v nadaljnjih fazah dokumentacije izkaže, da je teren propusten, je meteorne vode potrebno ponikati na posameznih funkcionalnih enotah. Prav tako je dopustno meteorne vode s ceste odvajati preko asfaltne mulde, na severni strani,

v požiralnike, ki imajo vtoke preko LTŽ mreže. Ob požiralnikih se po potrebni zgradi dodatne ponikovalnice z večjo ponikalno površino.

Oskrba s pitno vodo in hidrantno omrežje:

Na obravnavanem območju ni vodovodnega omrežja. Ob severnem robu javne poti je predvidena izgradnja magistralnega vodovodnega omrežja za oskrbo z vodo naselja Mače (po idejnem projektu Projektni biro PHCE d.o.o. Ljubljana). Za oskrbo s pitno vodo bo potrebno zgraditi ustrezno sekundarno omrežje, ki bo priključeno na obstoječe obnovljeno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm za naselje Bašelj. Točka priključitve je severno od območja, pri mostu čez Belico.

Oskrba z električno energijo:

Na severu, ob javni poti, poteka obstoječa kablovod srednje napetosti. Preko območja urejanja pa poteka nizko napetostno elektro kabelsko omrežje, preko katerega se napaja počitniško naselje in obstoječa pomožna objekta v območju urejanja. Za napajanje novih in obstoječih porabnikov na obravnavanem območju je potrebno zgraditi nov NN vod iz obstoječe TP 285 Bašelj. Za izgradnjo novega NN voda se uporabi obstoječa elektro kabelska kanalizacija, ki poteka ob obstoječi lokalni poti JP 826 291. Navezava novega NN voda na obstoječi NN kabel, v območju urejanja, se izvede s prečkanjem preko vodotoka Belica (variantno). Novi porabniki na obravnavanem območju se bodo napajali iz obstoječega NN kabla. Del obstoječega NN omrežja, ki prečka območje obravnave je potrebno delno prestaviti.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez:

Na oziroma ob obravnavanem območju ni zgrajenega javnega telekomunikacijskega omrežja. Stavbe se lahko priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se nahaja izven območja, na JV delu, ob obstoječi javni poti.

Ogrevanje:

Predvideno je individualno ogrevanje stanovanjskih stavb. Stavbe se lahko ogreva na lesno bio maso, dovoljeno je tudi ogrevanje z drugimi obnovljivimi viri energije. Dovoljena je tudi delna uporaba električne energije – IR paneli.

Varovanje kulturne dediščine:

Na območju, ki ga obravnava OPPN, se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato rešitve in ukrepi za varovanje in celostno ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni. V skladu s splošnim varstvenim arheološkim režimom je, ob vseh posegih v zemeljske plasti najditelj (lastnik zemljišča, investitor, odgovorni vodja del, ipd.), dolžan ob eventualnem odkritju arheološke ostaline, najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenje pa mora omogočiti dostop do zemljišča za izvajanje zemeljskih del in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Varstvo tal, voda in zraka:

Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni poplavno ogroženo, zato ukrepi za varstvo voda niso potrebni.

Varstvo pred hrupom:

Območje OPPN bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje:

Komunalne odpadke je treba zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto se lahko nahaja v objektu oz. na funkcionalni enoti. Velikost zbirnega mesta mora ustrezati številu zabojnikov za odpadke. Na vrtovih je dovoljeno zbiranje organskih odpadkov za predelavo v kompost.

Ohranjanje narave:

Na območju, ki ga obravnava OPPN, ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato ukrepi za varovanje naravnih vrednot niso potrebni.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje urejanja se ne nahaja na območju erozije.

Varstvo pred požarom:

V območju OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali požarno ogroženost okolja.

Etapnost izvedbe:

OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Načeloma predstavlja vsak objekt svojo etapo. Možna je tudi izvedba dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

C. NAMEN PROSTORSKEGA NAČRTA

Z OPPN se določajo merila in pogoji za posege v prostor v obravnavanem območju in predstavljajo podlago za pripravo projektov za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter podlago za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.

Pripravljaavec:	OBČINA PREDDVOR Dvorski trg 10 4205 PREDDVOR
Naročnik:	CIRIL ZUPIN Tupaliče 21, 4205 Preddvor SILVESTER KOŠNIK Kokrški log 9, 4000 Kranj MARTIN IN LIDIJA VORŠIČ Bašelj 28a, 4205 Preddvor MIRAN KOŽELJ Planina 13, 4000 Kranj JOŽE DREMPETIČ Mlaka pri Kranju, Oretnekova 15, 4000 Kranj
Načrtovalec:	RRD, Regijska razvojna družba d.o.o. Ljubljanska 76 1230 Domžale

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA OBMOČJE podEUP BA 04/2
- Bašelj

DOPOLNJEN OSNUTEK

POVZETEK ZA JAVNOST