

*dokumentacija*

**POBUDA ZA PRIPRAVO OPPN**

*prostorski akt*

**OPPN BE 39**

*naročnik / investitor / pobudnik*

**ZASEBNI INVESTITOR**  
**(lastnik dela zemljišč na območju OPPN)**

*pripravljaivec prostorskega akta*

**OBČINA RADOVLJICA**  
**Gorenjska cesta 18**  
**4240 RADOVLJICA**

*izdelovalec pobude*

**PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.**  
**Poslovna cona A 2**  
**4208 Šenčur**

*št. projekta*

**P 163430**

*kraj in datum izdelave*

**Šenčur, oktober 2024**

dokumentacija

POBUDA ZA PRIPRAVO OPPN

prostorski akt

OPPN BE 39

izdelovalec pobude

PROTIM RŽIŠNIK PERC, d.o.o.  
Poslovna cona A2, 4208 Šenčur

direktor

Andrej Ržišnik, univ. dipl. inž. arh.

žig:

podpis:



1

pooblašчени prostorski načrtovalec

Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh., A-1111

žig:

podpis:



sodelavci

Saša Smolej, univ. dipl. inž. arh.  
Anja Štros, mag. inž. arh. urb.

pobudnik

ZASEBNI INVESTITOR

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>4</b>
1.1.	UVOD .....	4
1.2.	OBMOČJE OBRAVNAVE .....	4
<b>2</b>	<b>NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN .....</b>	<b>5</b>
2.1.	OBRAZLOŽITEV NAMENA IN POTREBE PO PRIPRAVI OPPN .....	5
2.2.	OBMOČJE PREDVIDENEGA OPPN .....	5
<b>3</b>	<b>PRIKAZ STANJA PROSTORA .....</b>	<b>7</b>
3.1.	OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV .....	7
3.2.	KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA .....	10
3.3.	PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA .....	12
3.4.	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....	13
3.5.	FOTOGRAFIJE OBMOČJA .....	13
<b>4</b>	<b>VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>16</b>
4.1.	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI .....	16
4.2.	IZVLEČEK IZ PRO .....	16
4.3.	IZVLEČEK IZ STRATEGIJE PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE RADOVLJICA Z URBANISTIČNO ZASNOVO Radovljica – Lesce (DN, UO, št. 159/2012) .....	20
<b>5</b>	<b>KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN REŠITVE, KI SO PREDVIDENI Z OPPN .....</b>	<b>21</b>
5.1.	PREDMET IZDELAVE OPPN .....	21
5.2.	OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN .....	21
<b>6</b>	<b>OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM TER Z DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI .....</b>	<b>24</b>
6.1.	OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM .....	24
6.2.	SKLADNOST NAMERE Z DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI .....	24
<b>7</b>	<b>OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ .....</b>	<b>24</b>
7.1.	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO .....	24
7.2.	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO OPPN .....	25
<b>8</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>26</b>

## 1 UVOD

### 1.1. UVOD

Pobudnik izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta BE 39 (v nadaljevanju: OPPN) je lastnik dela zemljišč na območju OPPN.

Namen pobude je predstavitev namena in potrebe po pripravi OPPN, pregled stanja prostora in veljavne prostorske dokumentacije, ki velja na obravnavanem prostoru ter obrazložitev investicijske namere, vključno z obrazložitvijo in utemeljitvijo skladnosti pobude z nadrejenim prostorskim aktom in z drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti.

### 1.2. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje prostorske enote BE 39, za katero je predvidena izdelava OPPN, se nahaja v naselju Begunje na Gorenjskem.

Del območja predstavljajo trajni travniki, del ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki in del njive.

Na južnem, vzhodnem in severnem robu je območje omejeno z občinskimi cestami (javne poti z oznakami: 849422 in 849433).

Območje je na vzhodni, severni in zahodni strani obdano s pretežno stanovanjsko pozidavo (enodružinske hiše, delno tudi večstanovanjski objekti), južno od območja pa se nahaja podružnična osnovna šola.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (vir: Atlas okolja)





Slika 2: Prikaz meje območja OPPN na ortofoto posnetku (vir: Atlas okolja)

2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

2.1. OBRAZLOŽITEV NAMENA IN POTREBE PO PRIPRAVI OPPN

Obravnavano območje je v Prostorskem redu občine Radovljica (v nadaljevanju: PRO) opredeljeno kot območje prostorske enote BE 39, za katero je določeno urejanje z OPPN. Za gradnjo novih objektov, vključno s potrebno komunalno opremo, je torej predhodno treba sprejeti OPPN.

Skladno z nadrejenim prostorskim aktom je severni del območja namenjen čistim stanovanjskih površinam (SC), južni del območja pa površinam za vzgojo in izobraževanje (DI). V Prilogi 1 k PRO (*Preglednica 2: Pregled funkcionalnih in prostorskih enot, ki se urejajo na podlagi podrobnejših meril in pogojev za pripravo OPPN - predvideni OPPN*) je predvideni OPPN BE 39 poimenovan »Begunje Poddobrava Jug«.

2.2. OBMOČJE PREDVIDENEGA OPPN

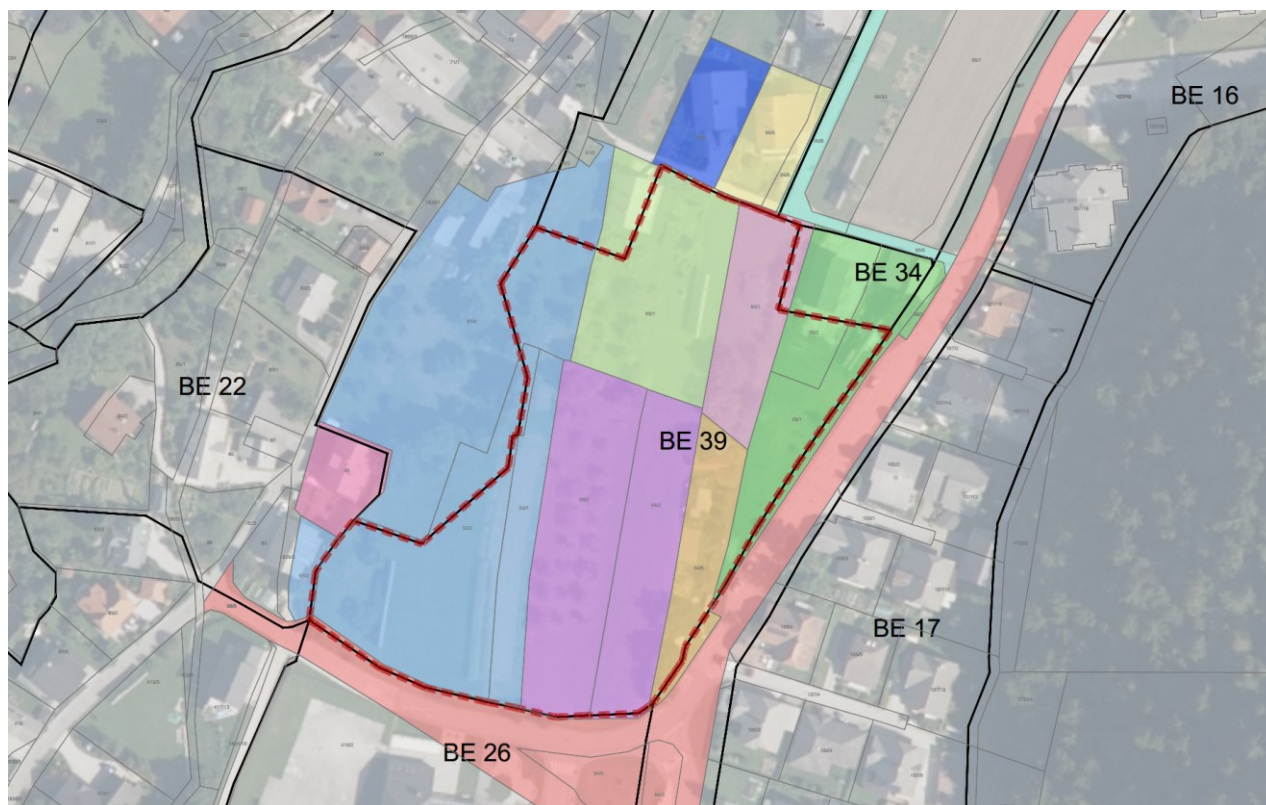
Območje prostorske enote BE 39 obsega zemljišča ali dele zemljišč s parc. št.: 91/4 – del, 93/1 – del, 94/1 – del, 95/2 – del, 95/1 – del, 94/5 – del, 94/2 – del, 93/2 – del, 92/1 – del, 92/2 – del, vse k.o. 2151 Begunje (stanje avgust 2024).

Zemljišča v območju OPPN BE 39 so v večjem delu v lasti zasebnih lastnikov.

lastnik	površina (m2)	delež na območju OPPN
fizična oseba	3.712	30%
fizična oseba	1.929	16%
fizična oseba	1.187	10%
fizična oseba	843	7%
fizična oseba	3.591	29%
DRUŽBENA LASTNINA	1.041	8%
SKUPAJ	12.313	100,00%

Tabela 1: Lastništvo zemljišč  
Površine zemljišč, ki so le delno v območju OPPN so pomejane po digitalnem katastru.

Površina območja OPPN BE 39 je cca. 1,2 ha (severni del s PNRP čiste stanovanjske površine – SC meri cca. 0,6 ha, južni del s PNRP površine za vzgojo in izobraževanje – DI meri prav tako cca. 0,6 ha)



**Slika 3:** Karta lastništva

**LEGENDA:**

- OBMOČJE OPPN
- OBČINA RADOVLJICA
- DRUŽBENA LASTNINA

*Ostala obarvana zemljišča so v lasti fizičnih lastnikov.*



### 3 PRIKAZ STANJA PROSTORA

#### 3.1. OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

Zemljišča znotraj OPPN se po podatkih spletnega informacijskega sistema iObčina nahajajo na naslednjih območjih varovanj in območjih posebnih omejitev:

VRSTA VARSTVA		OPOMBA
Varstvo kulturne dediščine	NE	Območja varstva kulturne dediščine se nahajajo v neposredni bližini območja OPPN.
Varstvo narave	NE	/
Varovalni pas vodotoka	NE	/
Vodovarstveno območje	NE	/
Hidrogeološko območje	DA	lokalni ali nezvezni vodonosniki ali obširni vendar nizko do srednje izdatni vodonosniki
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,175 (g)
Varstvo pred hrupom	DA	območje III. stopnje varstva pred hrupom
Območje letališča	DA	vplivno območje B

Tabela 2: Območja varovanj in posebnih omejitev

#### • Območja kulturne dediščine



#### LEGENDA

- območje OPPN LE 77
- Stavbna dediščina  
1 Kapelica pri hiši Begunje na Gorenjskem 28D (EŠD 22577)  
5 Hiša Begunje na Gorenjskem 31 (EŠD 28176)
- Naselbinska dediščina  
2 Begunje na Gorenjskem - Vas (EŠD 29580)
- Vplivno območje spomenika  
3 Park gradu Katzenstein (EŠD 4630)
- Spomenik  
4 Spomin talcem Jančeva drnca (EŠD 9480)

Slika 4: Območja kulturne dediščine (vir: iObčina)

Na obravnavanem območju ni kulturne dediščine.

V bližini na zahodu območja se nahaja stavbna dediščina Kapelica pri Hiši Begunje na Gorenjskem 28D (EŠD 22577) in Hiša Begunje na Gorenjskem 31 (EŠD 28176).

Zahodno od območja se nahaja naselbinska dediščina Begunje na Gorenjskem – Vas (EŠD 29580) in vplivno območje spomenika Park grafu Katzenstein (EŠD 4630).

Severovzhodno od območja se nahaja spomenik Spomin talcem Jančeva drnca (EŠD 9480).

- **Varstvo narave**

Na območju OPPN ni naravnih vrednot in varovanih območij, se pa celotno območje nahaja na območju življenjskega prostora medveda.

- **Hidrogeološko območje**

**LEGENDA**

- območje OPPN BE 39
- lokalni ali nezvezni  
vodonosniki ali obširni  
vendar nizko do srednje  
izdatni vodonosniki

Slika 5: Hidrološko območje (vir: iObčina)

Območje se nahaja v območju lokalnih ali nezveznih izdatnih vodonosnikov ali obširnih vendar nizko do srednje izdatnih vodonosnikov (IAH – 1.2).

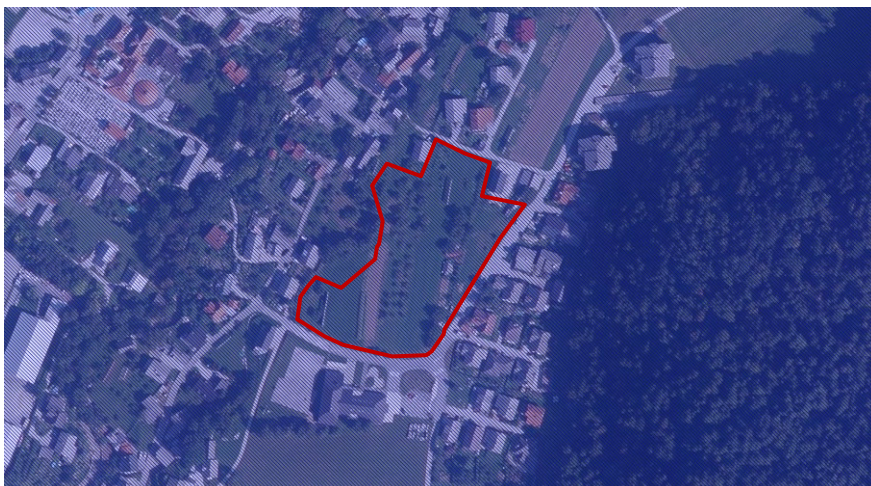
- **Plazljivo in potresno nevarno območje**

Območje OPPN se ne nahaja v plazljivo erozijsko ogroženem območju ter zanj niso zahtevani zaščitni ukrepi. Pri načrtovanju nove pozidave in z njo povezanih ureditev je treba upoštevati projektni pospešek tal 0,175 g.

- **Varstvo pred hrupom**

Skladno s PRO je za območje BE 39 določena III. stopnja varstva pred hrupom.

- **Vplivno območje letališča**

**LEGENDA**

- območje OPPN BE 39
- Vplivno območje letališča B

Slika 6: Vplivno območje letališča (vir: iObčina)

Območje se nahaja v vplivnem območju letališča B (Lesce). Na območju B je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje Ministrstva za promet, Direktorata za civilno letalstvo za postavitev trajnih ali začasnih objektov katerih najvišji deli (vključno z antenami, dimniki, klimatskimi napravami, objekti za oglaševanje



ipd.) presegajo nadmorsko višino 550 m.n.m. oz. za vse trajne ali začasne objekte katerih skupna višina presega 25 m.

### • Varstvo okolja

Na predmetnem območju je predvidena umestitev stanovanjskih objektov. Glede na predvideno namembnost se na območju ne načrtuje objektov ali naprav, ki bi lahko imeli večji vpliv na okolje.

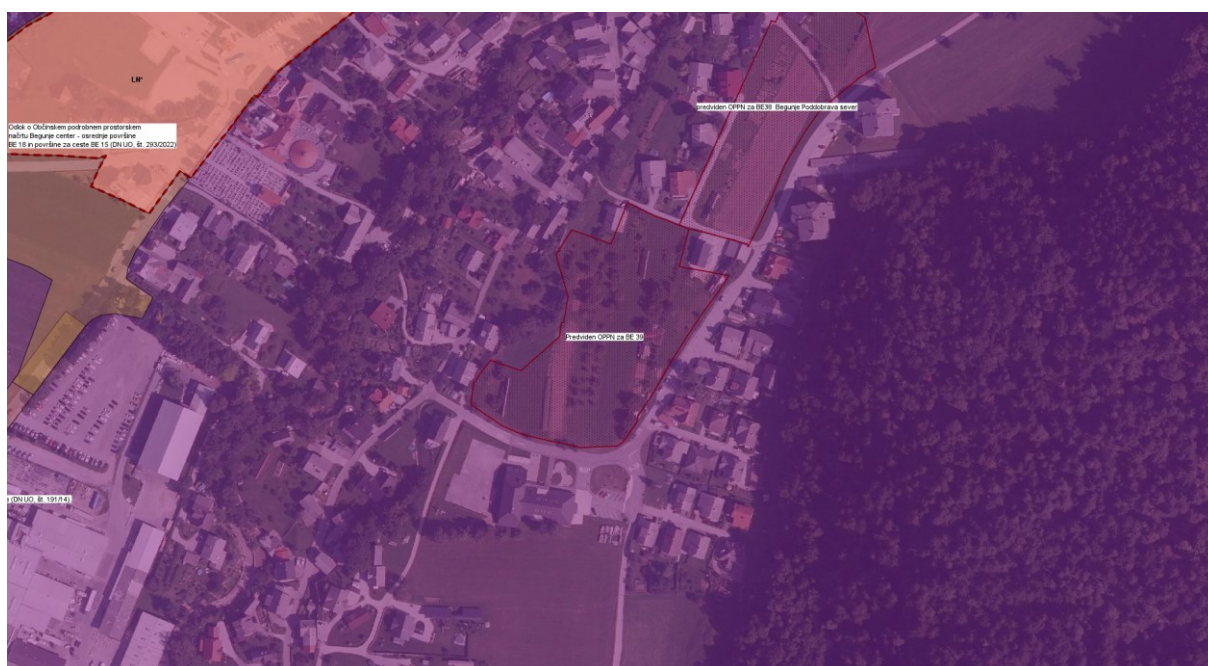
Skladno s 128. členom ZUreP-3 mora občina pred pričetkom postopka OPPN vedno pridobiti mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) se v postopku priprave OPPN običajno ne izvede, razen, če je treba izvesti presojo sprejemljivosti na varovana območja.

CPVO bo treba izvesti tudi v primeru, če bi se s predvidenim OPPN spreminjala namenska raba dela območja (npr. iz DI v SC).

V kolikor bo v postopku priprave predmetnega OPPN potrebno izvesti CPVO, bodo vplivi predvidenega posega na okolje podrobneje preverjeni v postopku CPVO.

### • Območja predvidenih in veljavnih prostorskih aktov



**Slika 7:** Območja predvidenih in veljavnih prostorskih aktov (vir: iObčina)

Na območju je predviden OPPN za BE 39.

Severno od območja je predviden OPPN za BE 38 Begunje Poddobrava sever.

V bližini se nahajajo veljavni akti:

- OPPN Begunje center – osrednje površine BE 18 in površine BE 15 (DN UO, št. 293/2022),
- OPPN za rekonstrukcijo ceste Lesce – Begunje (DN UO, št. 191/14)



### 3.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
Vodovodno omrežje	DA	Omrežje javnega vodovoda poteka v neposredni bližini območja OPPN, v lasti Komunale Radovljica.
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	NE	Južno od območja OPPN poteka meteorni vod, v neposredni bližini okoli območja potekajo mešani in fekalni vodi v lasti Komunale Radovljica.
Omrežje zemeljskega plina	DA	V bližini območja OPPN potekajo trase plinovoda v lasti Petrol d.d.
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	V neposredni bližini okoli območja OPPN potekajo trase kablovoda v lasti Elektro Gorenjska d.d.
Omrežje telekomunikacij	DA	V neposredni bližini okoli območja OPPN potekajo trase telekomunikacij v lasti Telemacha Slovenije d.o.o. in Telekom Slovenije d.d.

Tabela 3: Komunalna opremljenost območja

#### • Vodovodno omrežje



Slika 8: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: iObčina)

#### LEGENDA

- območje OPPN BE 39
- vodovod

V neposredni bližini območja potekajo primarna in sekundarna vodovodna omrežja. Varovalni pas sega 2 m na vsako stran od osi voda.

#### • Kanalizacijsko omrežje



Slika 9: Prikaz kanalizacijskega omrežja (vir: iObčina)

#### LEGENDA

- območje OPPN BE 39
- mešani vod
- fekalni vod
- meteorni vod

Južno od območja OPPN poteka meteorni vod. Zahodno in severovzhodno od območja poteka fekalni vod, ter južno in jugovzhodno mešani vod.

- **Plinovodno omrežje**

**LEGENDA**

- območje OPPN BE 39
- plinovod

Slika 10: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: iObčina)

Plinovod poteka v neposredni bližini obravnavanega območja.

- **Elektroenergetsko omrežje**

**LEGENDA**

- območje OPPN BE 39
- kablovod

Slika 11: Prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: iObčina)

V bližini območja OPPN potekajo trase kablovoda nazivne napetosti 0,4 kV in 20 kV. Varovalni pas podzemnega kablovoda znaša 1m na vsako stran od osi voda.

- **Telekomunikacijsko omrežje**

**LEGENDA**

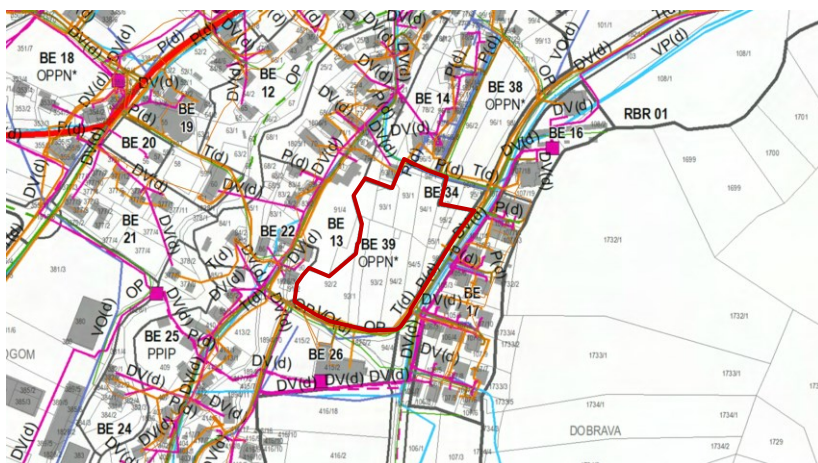
- območje OPPN BE 39
- telekomunikacije

Slika 12: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: iObčina)

V neposredni bližini OPPN potekajo telekomunikacijski vodi.



- **Prikaz gospodarske javne infrastrukture v grafičnem delu PRO**

**LEGENDA**

- območje OPPN BE 39
- DV(p) in DV(d) elektroenergetski vodi
- T(d) telekomunikacijski vodi
- LC lokalna cesta
- DC državna cesta
- P(d) plinovod
- V(d), Vo(d) vodovod

Slika 13: Prikaz gospodarske javne infrastrukture – kartografski del SD7 PRO (2023) (vir: iObčina)

### 3.3. PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA

VRSTA OMREŽJA		OPOMBA
Železniško omrežje	NE	Železnica ne poteka skozi Begunje na Gorenjskem.
Cestno omrežje	DA	V neposredni bližini okoli obravnavanega območja potekajo javne poti 849422, 848811 in 849433.
Mestni javni promet	NE	Postajališče javnega prometa (avtobusna postaja) se nahaja v naselju Begunje na Gorenjskem, zahodno od območja OPPN, v oddaljenosti cca. 250 m.
Kolesarsko omrežje	DA	Vzhodno, južno in zahodno od območja potekajo kolesarske poti.

Tabela 4: Prometna opremljenost območja, omejitve ter varovalni pasovi

- **Varovalni pas prometne infrastrukture**

**LEGENDA**

- območje OPPN
- regionalna cesta
- javna pot

Slika 14: Obstoječe cestno omrežje (vir: iObčina)

Varovalni pas javne poti je širok 4 m in se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran ceste.

### 3.4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

VRSTA		OPOMBA (oddaljenost od območja, cca.)
zdravstveni dom	DA	3,7 km
lekarna	DA	3,7 km
dom starejših občanov	DA	3,7 km
oskrbovana stanovanja	DA	3,7 km
vrtec	DA	0,3 km
osnovna šola	DA	0,1 km
trgovina osnovne preskrbe	DA	0,3 km
športno / otroško igrišče	DA	0,1 km

Tabela 5: Družbena infrastruktura

V bližini, v oddaljenosti manj kot 1 km od območja OPPN, se nahajajo vrtec, osnovna šola, trgovina osnovne preskrbe, športno / otroško igrišče ter druga družbena infrastruktura.

V naselju Radovljica je zdravstveni dom v radiju 3,7 km od obravnavanega območja ter dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja v radiju.

### 3.5. FOTOGRAFIJE OBMOČJA



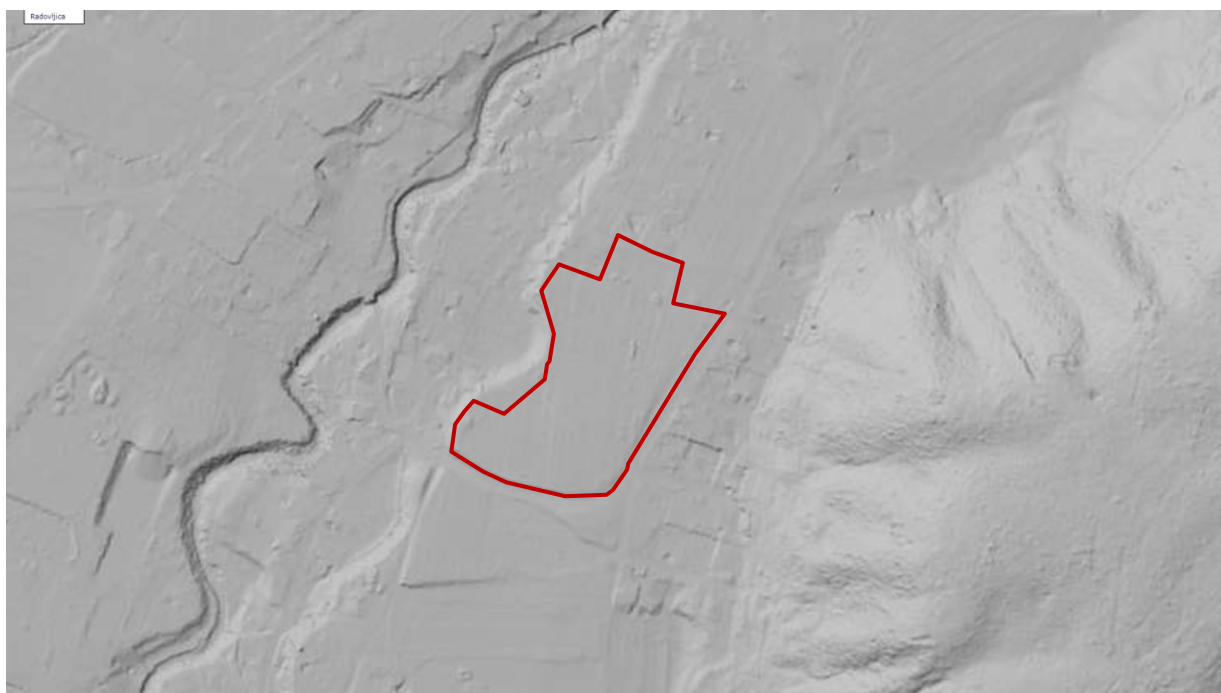
Slika 15: Pogled na območje OPPN BE 39 iz zraka (vir: Google Earth)





Slika 16, 17 in 18: Pogled na območje OPPN BE 39 z južne, vzhodne in severne strani (vir: Google maps)





**Slika 19:** Osenčen relief

## 4 VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

### 4.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na obravnavanem območju velja:

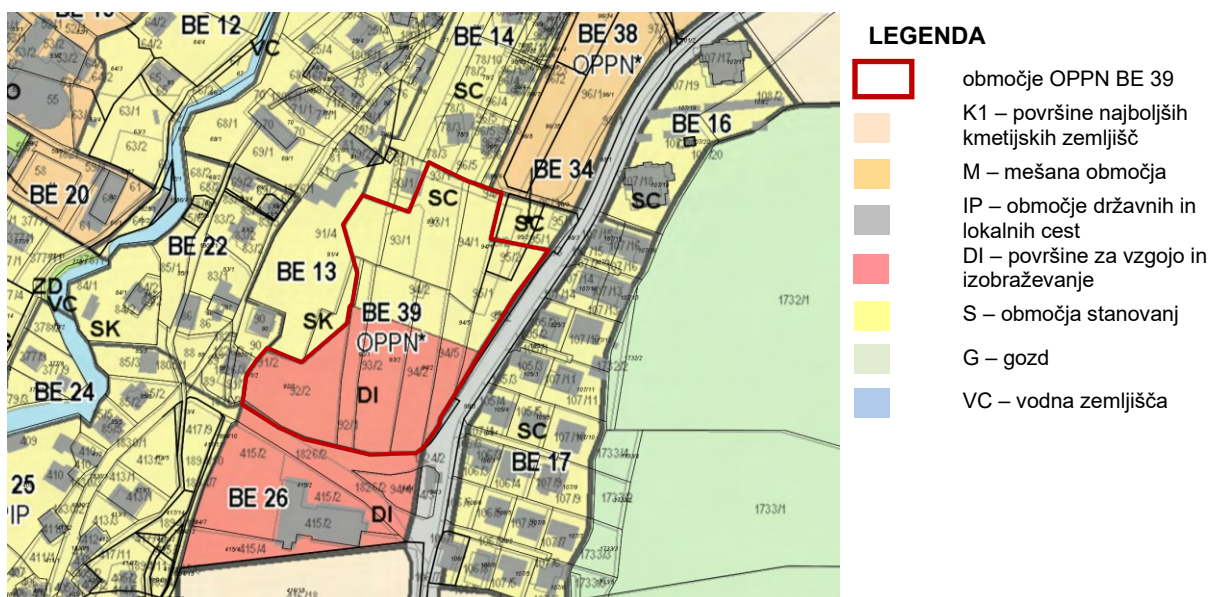
- **Odlok o prostorskem redu občine Radovljica** (Deželne novice, Uradne objave, št. 159/2012, 166/2012, 170/2013, 178/2013, 191/2014, 194/2015, 202/2015, 233/2017, 235/2017, 289/2022 in 302/2023) v nadaljevanju PRO.

### 4.2. IZVLEČEK IZ PRO

Obravnavano območje je v PRO opredeljeno kot območje prostorske enote BE 39, za katero je predpisana izdelava OPPN.

Po namenski rabi je obravnavano območje opredeljeno kot:

- **SC:** čiste stanovanjske površine
- **DI:** površine za vzgojo in izobraževanje



Slika 20: Prikaz namenske rabe območja (vir: iObčina)

V nadaljevanju besedila sledi izvleček določil PRO za pripravo OPPN BE 39 ter splošnih določil za urejanje območij z namensko rabo SC (čiste stanovanjske površine) in DI (površine za vzgojo in izobraževanje).

- Za območje prostorske enote **BE 39 75. člen PRO** določa naslednje usmeritve za pripravo OPPN:

PE	naselje	Ime OPPN	namenska raba	usmeritve za OPPN (75. člen PRO)
BE 39	BEGUNJE NA GORENJSKEM	Begunje Poddobrava Jug	DI, SC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- območja so namenjena <b>dopolnjevanju stanovanjskega območja in družbenih vsebin</b> (šola, vrtec) naselja s spremljajočimi dejavnostmi,</li> <li>- dopustni faktor izrabe omogoča na površinah podrobne namenske rabe <b>DI je do 1</b>, ob pogoju, da se velik delež površin prostorske enote nameni <b>zelenim ureditvam</b> (priporoča se <b>minimalno 30%</b>),</li> <li>- pri oblikovanju je treba izhajati iz lokalne tradicije lahko na sodoben način,</li> <li>- s peš in kolesarskimi stezami naj se povezuje s sosednjimi območji,</li> <li>- treba ga je ustrezno komunalno opremiti, obvezno je priključevanje na zgrajeno javno kanalizacijsko in zgrajeno plinovodno omrežje.</li> </ul>

- Pogoji za območja SC (čiste stanovanjske površine) in DI (površine za vzgojo in izobraževanje) so določeni v **13. členu PRO**:

1. Namenska raba	
SC – čiste stanovanjske površine	
2. Vrste posegov v prostor in njihova namembnost	
<b>2.1 Vrste dejavnosti z dopustnim obsegom:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bivanje do treh stanovanj na stavbo (razen prostorskih enot s stavbnim tipom (A7) – blok, lamela, in druge kompleksnejše oblike, kjer se v posamezni stavbi dopušča več stanovanj),</li> <li>• javna uprava, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne in razvedrilne (razen prirejanja iger na srečo) dejavnosti,</li> <li>• trgovina, druge poslovne in rekreacijske dejavnosti v obsegu do 30% bruto tlorisne površine stavbe, na posamezni parceli, namenjeni gradnji pa se lahko za stanovalce, obiskovalce in zaposlene uredi največ 8 parkirnih mest,</li> <li>• v prostorskih enotah s stavbnim tipom (A7) blok, lamela in druge kompleksnejše oblike se lahko trgovino, druge, poslovne in rekreacijske dejavnosti umesti v pritličja in kleti, pod pogojem, da se zagotovi ustrezno število parkirnih mest</li> </ul>
<b>2.2 Vrste objektov glede na namen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stanovanjske stavbe, upravne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena (razen športne dvorane), garaže in garažne stavbe za potrebe prostorske note ter večnamenske stavbe,</li> <li>• parkirišča, otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine</li> </ul>
<b>2.3 Vrste pomožnih objektov glede na namen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi, spominska obeležja, urbana oprema in igrišča za šport in rekreacijo na prostem</li> </ul>

1. Namenska raba	
DI – površine za vzgojo in izobraževanje	
2. Vrste posegov v prostor in njihova namembnost	
<b>2.1 Vrste dejavnosti z dopustnim obsegom:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, razen prirejanja iger na sreči</li> </ul>
<b>2.2 Vrste objektov glede na namen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, športne dvorane, muzeji, knjižnice, garažne stavbe za potrebe prostorske enote in večnamenske stavbe,</li> <li>• parkirišča, športna, otroška in druga javna igrišča</li> </ul>
<b>2.3 Vrste pomožnih objektov glede na namen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograje, škarpe in podporni zidovi, začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, spominska obeležja, urbana oprema in igrišča za šport in rekreacijo na prostem</li> </ul>

- Pogoji glede zahtevanih odmikov objektov od sosednjih zemljišč so določeni v **28. členu PRO**:

Odmiki	
<b>od sosednjih zemljišč</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih parcel tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji.</li> <li>• Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični in požarnovarnostni pogoji</li> <li>• Ograje (razen ograj ob javnih cestah) se lahko postavijo 0,5 m do meje sosednjih parcel, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje parcele. Ograje se lahko gradi tudi na meji parcel, če se lastniki parcel, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja).</li> <li>• V primeru rekonstrukcije ali nadomestne gradnje na mestu legalno zgrajenih objektov v enakih ali manjših tlorisnih in vertikalnih gabaritih z isto namembnostjo ali namembnostjo z manjšimi vplivi na okolje, soglasje lastnika sosednje parcele v zvezi z odmiki ni potrebno.</li> <li>• Umestitev objektov mora upoštevati lego objektov v prostorski enoti.</li> <li>• Manjši odmiki od predpisanih v 29. členu tega odloka so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih in pomožnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih parcel.</li> <li>• Gradnja novih objektov, vključno z nadzidavami in dozidavami, mora biti od cestnega telesa javnih cest oddaljena najmanj 5,0 metrov oziroma v skladu s področnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno le v soglasju z upravljavcem ceste.</li> </ul>

- Pogoji glede faktorja izrabe, faktorja zazidanosti, deleža odprtih bivalnih površin so določeni v **30. členu PRO**:

Prikaz določenih stopenj izkoriščenosti parcel za gradnjo:			
namenska raba	maksimalni faktor izrabe	maksimalni faktor zazidanosti	minimalni delež odprtih bivalnih površin
SC	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,35</li> </ul> Izjeme: - vaška pozidava (U1) in razpršena pozidava (U8): 0,4 - stavbni tip (A3) – hiše v nizu: 0,5 - stavbni tip (A4) – vila: 0,25 - stavbni tip (A7) – blok, lamela in druge kompleksnejše oblike: 0,25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40%</li> </ul> Izjeme: - Vaška pozidava (U1) in razpršena pozidava (U8): 20% - stavbni tip (A3) – hiše v nizu: 40% - stavbni tip (A4) – vila: 60% - stavbni tip (A7) – blok, lamela in druge kompleksnejše oblike: 20%
DI	Na površinah z namensko rabo DI se izraba zazidanosti parcele, namenjene gradnji določi v skladu s standardi in normativi, ki urejajo posamezno področje.		

- Pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov glede na določene tipe stavbe so določeni v **31. členu PRO**:

Glede velikosti in oblikovanja objektov glede na določene tipe je treba upoštevati naslednja merila in pogoje:	
<b>Tradicionalna prostostoječa hiša (A1)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Tloris je lahko tudi členjen v obliki črke »L« in »T« pod pogojem, da je osnovni krak prepoznavno daljši od drugega.</li> <li>• Višinski gabarit stavbe je lahko, v gabaritih (K) + P + M, pri katerem je kota pritličja največ 1,20 m nad terenom, ali v gabaritih (K) + P + 1 + M, pri katerem je kota pritličja največ 0,30 m nad terenom (razen v primeru zagotavljanja varstva pred škodljivim delovanjem voda na poplavnih območjih). Višina kapa je največ 5,50 m nad koto pritličja.</li> <li>• Strehe so simetrične dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene simetrične dvokapnice istega naklona v primeru členjenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štirikapne (oziroma večkapne) strehe in členjene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°. Strešna kritina je sive barve (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali). Svetleče kritine niso dovoljene. S kritino je treba ustvariti drobno teksturo strešnika.</li> <li>• Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Skupna dolžina frčad na posamezni strešini ne sme presegati 1/3 dolžine te strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtin lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtin pa le s strešnimi okni.</li> <li>• Napušči morajo biti tanki z vidnimi konstrukcijskimi elementi ali pa ometani z zaokrožitvijo med fasado in kapom (tradicionalna oblika napušča).</li> <li>• Arhitekturno oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja. Fasade morajo biti oblikovane z značilnimi poudarjenimi vratnimi in okenskimi odprtinami. Vsebujejo lahko lesene arhitekturne elemente, pod pogojem, da njihovo oblikovanje izhaja iz lokalne tradicije oblikovanja. Balkoni oziroma ganki na čelnih fasadah stanovanjskih objektov so dopustni na zatrepu tako, da se raztezajo po celi širini zatrep. Balkoni oziroma ganki na vzdolžnih fasadah so dopustni v nadstropju ali na prvi plošči, kadar je objekt v nagnjenem terenu in je klet v celoti odkopana. Izvedeni morajo biti po celotni dolžini objekta ali samo po delu dolžine tako, da se začnejo ob robu objekta. Balkonske ograje morajo biti preproste, izvedene z lesenimi, vertikalno položenimi deskami (razmik med deskami ne sme biti večji od 2 cm). Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni. Uporaba materialov in izbor barv mora upoštevati lokalne značilnosti. Fasade so bele ali v drugih zelo svetlih barvnih tonih, lesene fasade so dovoljene v rjavih tonih oziroma v naravni barvi lesa. Vsiljive, izstopajoče, neavtohtone barve fasad in fasadne obloge iz umetnega kamna in keramičnih ploščic niso dovoljene.</li> <li>• V območjih kulturne dediščine so fotovoltaične celice in sončni sprejemniki lahko položeni na strešino oz. so del strešine v kolikor niso vidni v vedutah na dediščino. Izven območij kulturne dediščine je poleg postavitve fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na strešino, dopustna tudi na način, da najvišji del ne presega višine slemena osnovne strehe, v tem primeru njihova skupna površina pa ne sme presegati 1/3 površine posamezne strešine.</li> </ul>

<b>Prostostoječa hiša (A2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,2. Tloris je lahko tudi členjen. Na območjih pretežno realiziranih izvedbenih prostorskih aktov (ki se sedaj urejajo s tem prostorskim aktom) mora načrtovana tlorisna zasnova slediti obstoječim tlorisnim zasnovam.</li> <li>• Za višinske gabarite veljajo enaka določila kot za tradicionalno prostostoječo hišo (A1) iz prve (1) točke tega odstavka. Pri določanju višine stavbe je treba poleg predpisane dovoljene višine upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja tako, da nova stavba ne bo izstopala iz silhete naselja</li> <li>• Strehe so simetrične dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene simetrične dvokapnice istega naklona v primeru členjenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štirikapne (oziroma večkapne) strehe in členjene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°. Strešna kritina je sive barve (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali). Svetleče kritine niso dovoljene. S kritino je treba ustvariti drobno teksturo strešnika. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°). Na območju funkcionalnih enot Radovljica in Lesce je lahko oblika strehe tudi drugačna (ne pa tudi 24 uporaba materialov, razen pri ravnih strehah). Utemeljitev drugačnega tipa strehe mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.</li> <li>• Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične, pultne in trikotne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Skupna dolžina frčad na posamezni strešini ne sme presegati 1/2 dolžine te strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtín lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtín pa le s strešnimi okni.</li> <li>• Balkonske ograje morajo biti členjene vertikalno, kar ni obvezno na območju funkcionalnih enot Radovljica in Lesce. Stolpiči, večkotni izzidki ter vsiljive, izstopajoče, neavtohtone barve fasad niso dovoljeni. Fasade so bele ali v drugih zelo svetlih barvnih tonih, lesene fasade so dovoljene v rjavih tonih oziroma v naravni barvi lesa.</li> <li>• Fotovoltaične celice in sončne sprejemnike je dovoljeno (razen na stavbah kulturne dediščine) uporabiti tudi kot elemente oblikovanja fasad (senčila, nadstreški, balkonske ograje).</li> </ul>
<b>Hiše v nizu (A3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlorisni gabarit stavbe je sestavljen iz enakih ali podobnih enot in ima svojevrstno tlorisno zasnovo. Dozidave k posameznim enotam niso dovoljene.</li> <li>• Za višinske gabarite veljajo enaka določila kot za tradicionalno prostostoječo hišo (A1) iz prve (1) točke tega odstavka. Nadzidave stavb so možne enotno in sočasno za celoten niz do predpisanega višinskega gabarita.</li> <li>• Obliko in naklon strehe ter kritino in smeri slemen je treba prilagoditi splošni podobi naselja. Celotni niz mora imeti enotno obliko strehe. Strehe stavb so praviloma dvokapnice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru členjenega tlorisa. Strešna kritina mora biti sive barve (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali) in mora biti enaka za celotni niz. Svetleče kritine niso dovoljene. S kritino je treba ustvariti drobno teksturo strešnika. V primeru menjave strešne kritine na posamezni enoti se mora le-ta zamenjati s kritino sive barve.</li> <li>• Za odpiranje strešin, arhitekturno oblikovanje, uporabo materialov in barve fasad veljajo enaka določila kot za prostostoječo hišo (A2) iz druge (1.2) točke tega odstavka.</li> </ul>
<b>Vila (A4)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlorisna zasnova je lahko poljubna.</li> <li>• Višinski gabarit je dovoljen do <math>(K) + P + 1 + M</math>.</li> <li>• Oblikovanje strešin mora slediti tlorisni zasnovi; dovoljene so dvokapnice, piramidaste, pultne, ravne ter druge oblike streh. Strešna kritina je sive barve (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali). Svetleče kritine niso dovoljene. S kritino je treba ustvariti drobno teksturo strešnika.</li> <li>• Fasade so lahko členjene z rizaliti. Vsiljive, izstopajoče in neavtohtone barve fasad niso dovoljene. Pri oblikovanju novih objektov naj se uporablja tradicionalne materiale na sodoben način (npr. ometi v kombinaciji z lesom, leseni stavbni elementi; od pločevin je dovoljen baker ter kritine v sivi barvi). Oblikovanje dozidav in nadzidav je treba prilagoditi osnovni stavbi. Pri tem je treba upoštevati njene prostorske in likovne kvalitete ter oblikovati zaključeno celoto. Pri posegih na obstoječih vilah je treba uporabljati avtentične materiale.</li> </ul>
<b>Blok, lamela in druge kompleksnejše oblike (A7)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlorisna zasnova je enostavna ali kompleksna (sestavljena). Dozidave niso dovoljene.</li> <li>• Maksimalni višinski gabarit na območju funkcionalnih enot Radovljica, Lesce in Begunje je <math>(K) + P + 4 + M</math>, na ostalih območjih pa <math>(K) + P + 2 + M</math>.</li> <li>• Strehe stavb so lahko ravne ali v naklonu poljubnih oblik in obdelave. Oblikovanje streh znotraj posamezne prostorske enote mora biti enotno. Strešna kritina mora biti sive barve. Pri menjavi strešne kritine se mora le-ta zamenjati s kritino sive barve. Svetleče kritine niso dovoljene. Z nadzidavami se mora praviloma ohranjati oblika strehe.</li> <li>• Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Skupna dolžina frčad na posamezni strešini ne sme presegati 1/2</li> </ul>



	<p>dolžine te strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v več etažah je spodnja vrsta odprt in lahko izvedena s frčadami, vse ostale pa le s strešnimi okni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stolpiči, večkotni izzidki ter vsiljive, izstopajoče in neavtohtone barve fasad niso dovoljeni.</li> <li>• Dovoljene so zasteklitve balkonov, ki naj se izvajajo enotno za celotni objekt. Rekonstrukcije fasad so dovoljene pod pogojem, da se hkrati rekonstruira celotna fasada stavbe. Praviloma morajo biti izvedene tako, da se ohranja obstoječa členitev fasade in značilni rastrji ter razmerja (prepoznavnost fasade). Pri vseh posegih je treba ohranjati tipologijo stavb in območja. Posegi morajo biti usklajeni z arhitekturnim izrazom osnovnega objekta in z njim tvoriti oblikovno celoto.</li> </ul>
--	--

- Pogoji za oblikovanje in demoniziranje površin za mirujoči promet so določeni v **36. členu PRO**:

**Preglednica 7: Prikaz normativov glede minimalnega števila parkirnih mest**

Enostanovanjske stavbe	2 PM
Dvostanovanjske stavbe	4 PM

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki vozilom zapira pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi, dokler na parkirišče ni omogočen dovoz oziroma izvoz. Odstopanje od tega določila je dopustno s soglasjem upravljalca ceste.

- Podrobnejša merila in pogoji za pripravo OPPN ter dovoljeni posegi do njihove uveljavitve so določeni v **70. členu PRO**:

V območjih prostorskih enot, za katere je določena izdelava OPPN, so do njihovega sprejetja dovoljene naslednje vrste gradenj:

- nujne gradnje, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture, ki ne bodo ovirale kasnejšega kompleksnega urejanja območja,
- gradnje objektov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
- rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih zakonito zgrajenih objektov ter sprememba namembnosti v območju dopustnih dejavnosti, določenih glede na namensko rabo in podrobne usmeritve za pripravo posameznega OPPN.
- odstranitve stavb (izjema so objekti kulturne dediščine),
- gradnje oziroma postavitve objektov za lastne potrebe in začasnih objektov.
- objektov za oglaševanje na lokacijah v skladu z Odlokom o oglaševanju v občini Radovljica in Pravilnikom o merilih, objektih in lokacijah za oglaševanje, ki ju je treba v primeru načrtovanja posegov v objekte in območja varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine uskladiti z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Kadar se območja OPPN zaradi urejanja funkcionalno zaključenih celot prekrivajo, stikajo ali približajo, morajo biti rešitve med seboj usklajene.

**Za območja prostorskih enot, za katere je določena izdelava OPPN, ki so namenjeni tudi bivanju, je treba zaradi varstva zdravja ljudi pred hrupom ugotoviti obstoječe stanje obremenitve okolja s hrupom na območju predvidenega OPPN in nato v postopku načrtovanja OPPN-ja izvesti potrebno zaščito pred hrupom, če se z meritvami hrupa obstoječega stanja ugotovi, da je hrup na območju OPPN čezmeren.**

#### 4.3. IZVLEČEK IZ STRATEGIJE PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE RADOVLJICA Z URBANISTIČNO ZASNOVO Radovljica – Lesce (DN, UO, št. 159/2012)

##### ZASNOVA POSELITVE

Splošne usmeritve za poselitve (11. člen SPRO)

- Uravnoteženo se razvija obstoječi poselitveni vzorec in tako ohranja prepoznavnost občine in posameznih območij v občini.
- Spodbuja se hitrejši razvoj lokalnih središč, glede na prostorske možnosti in potrebe zaledja.
- Poselitve se prvenstveno razvija v smeri dviga kakovosti naselij z notranjim razvojem, glede na razvojne potrebe pa tudi s širitvami in zgostitvami obstoječih naselij.

**Notranji razvoj naselij (12. člen SPRO)**

- V naselja se umešča različne dejavnosti, s čimer se dosega mešanje funkcij bivanja in dela ter zmanjšanje števila in razdalje nujnih voženj. Rabe urbanih površin in dopustne dejavnosti se razporeja tako, da so medsebojno združljive in ne motijo ena druge.
- Za kvaliteto življenja v naseljih so ključnega pomena zelene površine in kvalitetno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice in podobno. Zelene in druge javne odprte površine se načrtuje tako, da so dostopne za vse prebivalce in raznolike glede vloge, uporabnosti in krajinskih struktur in da prispevajo k prepoznavni podobi naselja.
- Stanovanja se umešča v območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja in spremljajoče dejavnosti ter v območja mešane rabe. V podeželskih naseljih se zaradi preprečevanja emisijskih vplivov poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov.

**Oblikovna podoba naselij (14. člen SPRO)**

- Zagotavlja se ohranjanje prepoznavnosti naselij kot celote in posameznih območij v naseljih, ki se prenavljajo ali na novo načrtujejo.
- Tipe zazidave se uskladi z obstoječo zazidavo, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi, urbanizmu in krajinski arhitekturi. Pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zidave, estetskim oblikovanjem celotnega območja, kakor tudi posameznih stavb.
- Upošteva se: ustvarjanje arhitekture prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora, urejanje zunanjih površin skladno z namembnostjo objektov in nasebinskim videzom, uveljavljanje bioklimatskih principov gradnje, racionalne rabe energije in uvajanje alternativnih energetskega sistemov.
- Pri načrtovanju vaških naselij se upošteva tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in njihovo značilno podobo silhuet in robov kot delov kulturne krajine. Posege se usmerja v kvalitetno prenovu delov naselij in posameznih objektov.
- Zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del nasebinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov nasebinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.
- Razvoj naselij se prilagaja geometriji reliefnih oblik, omrežju vodotokov, smerem komunikacij in regulacij ter smerem in konfiguraciji zidave. Na ravninskem delu se naselja zaokrožujejo na način, da se ohrani vizualna podoba s tipologijo strnjenih vasi.

**5 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN REŠITVE, KI SO PREDVIDENI Z OPPN****5.1. PREDMET IZDELAVE OPPN**

Z OPPN bodo določeni pogoji za arhitekturne, urbanistične in krajinske ureditve na območju. Določeni bodo funkcija in prostorska ureditev območja OPPN, pogoji za gradnjo novih objektov, pogoji za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoji za gradnjo prometne, energetske, komunalne, telekomunikacijske in druge gospodarske javne infrastrukture.

OPPN bo določal tudi pogoje za oblikovanje objektov ter razdelil območje na površine, znotraj katerih bo dopustno umeščati stavbe in površine, ki bodo namenjene le manipulacijskim in parkirnim površinam ter zelenim površinam. Določeni bodo tudi pogoji in predlog za novo parcelacijo zemljišč na območju OPPN.

**5.2. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN**

Pobudnik priprave OPPN je lastnik dela zemljišč na območju prostorske enote BE 39. Zemljišča v njegovi lasti predstavljajo pas zemljišč v osrednjem delu, ki poteka od severnega do južnega roba območja v širini cca. 38 - 40 m. Severni del njegovih zemljišč je skladno s PRO namenjen čistim stanovanjskim površinam (SC), južni del pa površinam za vzgojo in izobraževanje (DI).

Ker pobudnik ne namerava graditi stavb za izobraževanje oz. za kulturne, razvedrilne ter rekreacijske dejavnosti, prav tako za južni del območja, kjer je s PRO določena podrobnejša namenska raba DI, ni podatkov o investicijskih namerah morebitnih drugih investorjev, predlaga, da se OPPN izdela le za severni del območja, s podrobnejšo namensko rabo SC.

Na severni del območja BE 39, v površini cca. 6.300 m<sup>2</sup> pobudnik želi umestiti 8 prostostojećih stanovanjskih hiš.

Dostop do območja je predviden preko novo predvidene interne ceste, ki poteka po sredini območja v smeri S-J in se priključuje na obstoječo občinsko cesto na vzhodnem robu območja. Nova interna cesta se lahko v

primeru, da bo izvedljiva rekonstrukcija in razširitev obstoječe ceste, ki poteka severno od območja, na obstoječe javno prometno omrežje priključiti tudi na severni strani. V nasprotnem primeru se na severnem robu območja OPPN uredi obračališče.

Z nove interne ceste so predvideni dostopi do pretežnega dela gradbenih parcel za nove objekte ter do ene gradbene parcele obstoječega objekta. Za gradbeni parceli na severovzhodnem delu območja se dostop lahko uredi direktno z občinske ceste, ki poteka ob vzhodnem robu OPPN.

Priključek interne ceste na obstoječo občinsko cesto, ki poteka ob vzhodnem robu OPPN, bo omogočal tudi prometno napajanje južnega dela območja OPPN, ki je namenjen površinam za vzgojo in izobraževanje.

Na novo predvidenih gradbenih parcelah so z gradbenimi mejami določena območja znotraj katerih bo dopustno umeščati nove stavbe. Gradbene meje so določene na način, da bodo zagotovljeni s PRO zahtevani minimalni odmiki od parcelnih mej.

Znotraj gradbene meje bo dopustna umestitev stanovanjske hiše in pomožnega objekta (garaže ali nadstreška za 2 avtomobila).

Površine gradbenih parcel so med 500 in 800 m<sup>2</sup>, tako, da bo ob umestitvi objektov z zazidano površino cca. 150 m<sup>2</sup> (hiše dimenzij cca. 12 m x 9 m + garaža oz. nadstrešek dimenzij cca. 6 m x 6 m) možno upoštevanje določene izrabe za namensko rabo SC.

Npr. faktor zazidanosti do 35% na gradbeni parceli 500 m<sup>2</sup> dopušča do 175 m<sup>2</sup> pozidanih površin, ob predvidenih dimenzijah objektov pa bo na gradbenih parcelah možno zagotavljati tudi zahtevan 40% delež odprtih bivalnih površin (na gradbeni parceli s 500 m<sup>2</sup> je to npr. cca. 200 m<sup>2</sup> zelenih površin).

Dopustni višinski gabariti objektov bodo (K) + P + M (kota pritličja največ 1,20 m nad terenom) ali (K) + P + 1 + M (kota pritličja največ 0,30 m nad terenom), višina kapa bo največ 5,50 m nad koto pritličja.

Strehe objektov bodo simetrične dvokapnice (v naklonu 30° do 45°) s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene simetrične dvokapnice istega naklona v primeru členjenega tlorisa.

Na delu zemljišč, na severozahodnem robu območja, ni predvidenih novih ureditev. Gre za del območja, ki zaradi ježe, ki poteka na zahodnem robu območja in deli zemljišča sicer enega lastnika na dve višinsko ločeni terasi, ni primeren za umeščanje stanovanjskih hiš.

Za potrebe novih objektov na območju OPPN bodo urejeni novi priključki na obstoječa infrastrukturna omrežja, ki potekajo v neposredni bližini območja.

Pogoji za komunalno opremljanje območja bodo podani v konkretnih smernicah upravljavcev posameznih omrežij infrastrukture.



Slika 21: Ureditvena situacija – DELNI OPPN (vir: Protim Ržišnik Perc)

#### OSNOVNI PODATKI

ŠT. GRADBENIH PARCEL	9
ŠT. NOVIH STAVB	8 prostostojećih stanovanjskih hiš
FAKTOR ZAZIDANOSTI	do 0,35
DOBP	min 40%
TLORISNI GABARITI	cca. 12 m x 9 m + garaža oz. nadstrešek 6 m x 6 m
ETAŽNOST	do (K) + P + (1) + M

## **6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM TER Z DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI**

### **6.1. OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM**

Pri umeščanju ureditev v prostor so bile upoštevane zahteve PRO za čiste stanovanjske površine (SC) ter usmeritve za predviden OPPN BE 39 in sicer:

- območje je namenjeno dopolnjevanju stanovanjskega območja in v kolikor bo izkazana tudi investicijska namera glede gradnje družbenih vsebin (šola, vrtec), tudi dopolnjevanju le-teh vsebin (južni del območja BE 39),
- v kolikor se bo na območje umeščalo družbene programe, bo izraba zemljišč na delu območja s podrobnejšo namensko rabo DI do 1, ob pogoju, da bo zagotovljenih najmanj 30% odprtih bivalnih površin,
- na gradbenih parcelah za gradnjo stanovanjskih hiš bo dosežena največ 35% pozidanost zemljišč in minimalno 40% odprtih bivalnih površin,
- pogoji za oblikovanje objektov bodo izhajali iz lokalne tradicije z možnostjo interpretacij na sodoben način,
- območje bo s peš in kolesarskimi stezami, kjer bodo to dopuščali prostorski pogoji, povezano s sosednjimi območji,
- območje bo komunalno opremljeno in priključeno na zgrajeno javno kanalizacijsko in zgrajeno plinovodno omrežje, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

V fazi priprave osnutka OPPN, po pridobitvi konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter po izdelavi strokovnih podlag, bodo predvidene prostorske ureditve podrobneje določene.

**Investicijska namera pobudnika, da na severni del območja BE 39 umešča stanovanjske hiše je skladna z nadrejenimi prostorskimi akti.**

### **6.2. SKLADNOST NAMERE Z DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI**

Pri umeščanju ureditev v prostor so bile upoštevane tudi usmeritve SPRO in sicer:

- predviden je notranji razvoj in zgostitev obstoječega naselja,
- ohranja se obstoječ poselitveni vzorec in prepoznavnost naselja,
- stanovanja se umešča v območje, kjer že prevladuje stanovanjska raba,
- v območju bodo zagotovljeni zdravi bivalni pogoji, osončenje, prezračevanje, dostopnost do zelenih in rekreacijskih površin,
- upoštevana bo racionalnost parcelacije, ki bo omogočala smotno prometno in komunalno ureditev ter energetska oskrbo.

## **7 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ**

### **7.1. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO**

Območje OPPN komunalno ni opremljeno. Obstoječa infrastrukturna omrežja, na katera se bo območje OPPN priključevalo, potekajo v javnem prometnem omrežju, ki poteka ob meji OPPN.

Obveznost priključevanja objektov na omrežja in objekte javne infrastrukture je določena v 49. členu PRO in sicer je za naselje Begunje na Gorenjskem obvezno priključevanje na:

- javno vodovodno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- plinovodno omrežje (razen v primeru uporabe obnovljivih virov).

Natančen obseg infrastrukture ter ocena stroška za njeno izgradnjo bosta opredeljena v elaboratu ekonomike, ki bo izdelan v fazi osnutka OPPN, po pridobitvi konkretnih smernic upravljavcev obstoječih infrastrukturnih omrežij ter po izdelavi strokovnih podlag za komunalno opremljanje območja.



## 7.2. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO OPPN

Postopek sprejemanja OPPN bo skladno z roki, ki jih za sprejemanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov določa ZUreP-3 trajal približno 15 mesecev od sprejema sklepa o pričetku OPPN.

Pripravili:

Anja Štros, mag. inž. arh. urb.

Saša Smolej, univ. dipl. inž. arh.

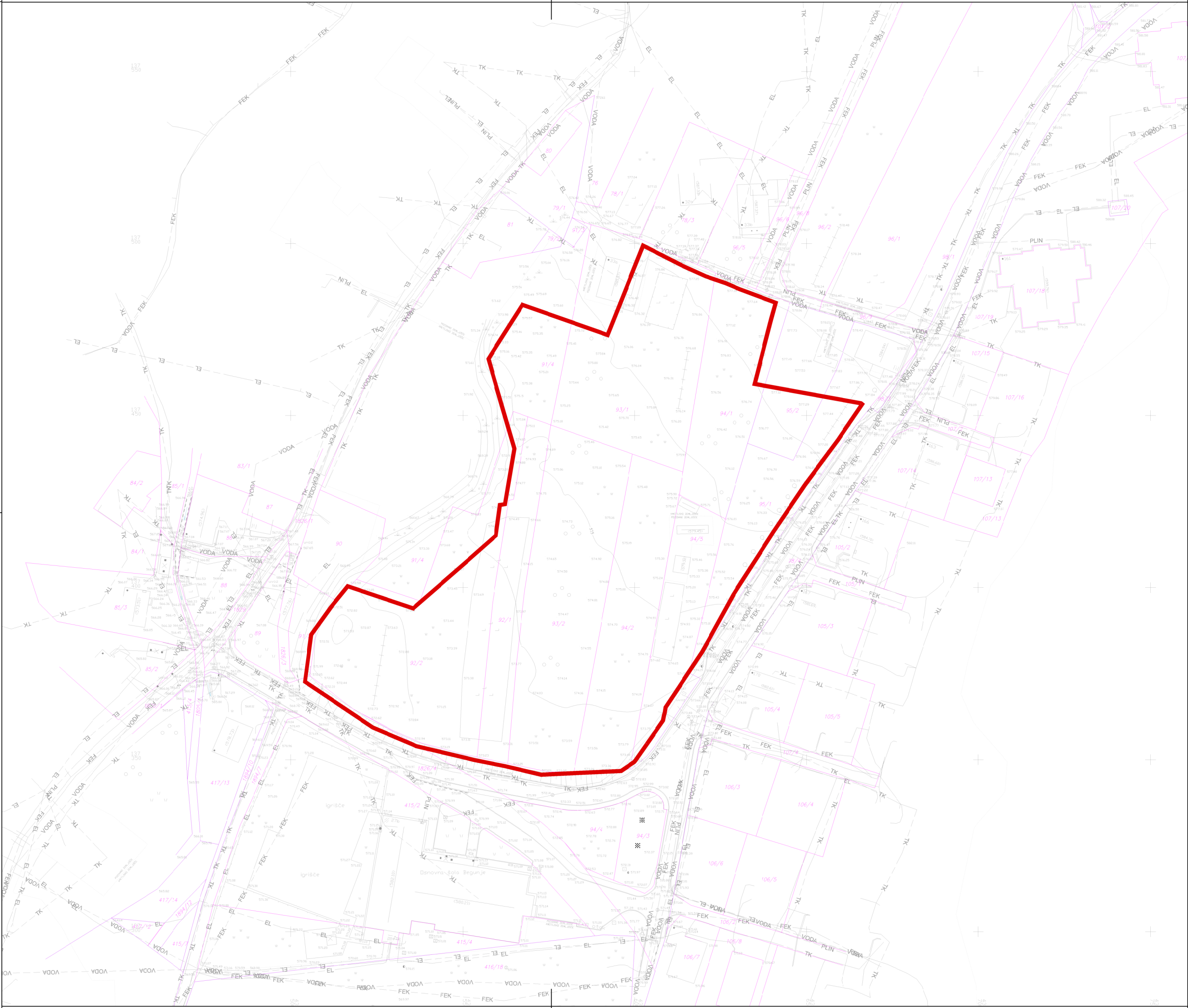
Odgovorni prostorski načrtovalec:

Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh.

## 8 PRILOGE

Priloge:

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.1 | Situacija obstoječega stanja na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 1.2 | Situacija obstoječega stanja na ortofoto posnetku | M 1:1000 |
| 1.3 | Ureditvena situacija – delni OPPN                 | M 1:1000 |



# SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

## M 1:1000

**LEGENDA:**

MEJA OBMOČJA OPPN

GEODETSKI NAČRT

501/1

MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE

**OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI:**

EL

ELEKTRIKA

TK

TK VOD - TELEKOM

JR

JAVNA RAZSVETLJAVA

VODA

VODOVOD

FEK

FEKALNA KANALIZACIJA

PLIN

PLINOVOD

### PRILOGE

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39**

**Protim Ržišnik Perc**  
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

prilavljalec: subscriber:	OBČINA RADOVLJICA Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica	Protim Ržišnik Perc d.o.o. Poslovna cona A 2 Sl-4208 Šenčur protim@r-p.si <a href="http://www.protim.si">www.protim.si</a>
investitor: investor:	ZASEBNI INVESTITOR	

naziv podrobnega načrta: municipal detail plan:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39</b>
--	--

naslov risbe: drawing title:		<b>SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA NA GEODETSKEM NAČRTU</b>		ID:	/
odg.vodja izdelave OPPN: senior spatial planner:		EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št.: id no.: ZAPS 1111 PA PPN	merilo: scale:	1:1000
prostorski načrtovalec: spatial planner:		EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št.: id no.: ZAPS 1111 PA PPN	faza projekta: project phase:	pobuda
sodelavec: co-worker:		ANJA ŠTROS, mag.inž.arh.urb.	datoteka: file: P163430_OPPN_BE39.dwg	št. projekta: project no.:	P 163430
sodelavec: co-worker:			datum: date: 10/2024	št. risbe: drawing no.:	1.1





# SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

M 1:1000

## LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- GEODETSKI NAČRT
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE

## OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI:

- EL — ELEKTRIKA
- TK — TK VOD - TELEKOM
- JR — JAVNA RAZSVETLJAVA
- VODA — VODOVOD
- FEK — FEKALNA KANALIZACIJA
- PLIN — PLINOVOD

## PRILOGE

### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39

pripravljalec: OBČINA RADOVLJICA  
subscriber: Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica

investitor: ZASEBNI INVESTITOR

naziv podrobnega načrta: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
municipal detail plan: ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39

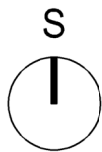
### SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA NA ORTOFOTO POSNETKU

odg.vodja izdelave OPPN: senior spatial planner:		id. št.: id no.:	ZAPS 1111 PA PPN	merilo: scale:	1:1000
prostorski načrtovalec: spatial planner:		id. št.: id no.:	ZAPS 1111 PA PPN	faza projekta: project phase:	pobuda
sodelavec: co-worker:		datoteka: file:	P163430_OPPN_BE39.dwg	št. projekta: project no.:	P 163430
sodelavec: co-worker:		datum: date:	10/2024	št. risbe: drawing no.:	1.2



Protim Ržišnik Perc d.o.o.  
Poslovna cona A 2  
SI-4208 Šenčur  
protim@r-p.si

www.protim.si







# UREDITVENA SITUACIJA

M 1:1000

## LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- GEODETSKI NAČRT
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA GRADBENE PARCELE
- OZNAKA GRADBENE PARCELE
- ODMIK 4 m OD GRADBENE PARCELE
- MEJA NAMENSKE RABE
- MOŽNA RAZŠIRITEV OBSTOJEČE CESTE
- OBJEKT
- NADSTREŠEK
- ZELENE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- OBSTOJEČE ZELENE POVRŠINE
- VHOD
- UVOZ
- DREVO

## OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI:

- EL — ELEKTRIKA
- TK — TK VOD - TELEKOM
- JR — JAVNA RAZSVETLJAVA
- VODA — VODOVOD
- FEK — FEKALNA KANALIZACIJA
- PLIN — PLINOVOD

## PRILOGE

### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39

prilavljalec: OBČINA RADOVLJICA  
subscriber: Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica

investitor: ZASEBNI INVESTITOR

naslov podrobnega načrta: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
municipal detail plan: ZA DEL OBMOČJA EUP BE 39

naslov risbe: UREDITVENA SITUACIJA - DELNI OPPN  
drawing title:

odg.vodja izdelave OPPN: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.  
senior spatial planner:

id. št.: ZAPS 1111 PA PPN  
id no.:

prostorski načrtovalec: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.  
spatial planner:

id. št.: ZAPS 1111 PA PPN  
id no.:

sodelavec: ANJA ŠTROS, mag.inž.arh.urb.  
co-worker:

datoteka: P163430\_OPPN\_BE39.dwg  
file:

sodelavec: ANJA ŠTROS, mag.inž.arh.urb.  
co-worker:

datum: 10/2024  
date:

Protim Ržišnik Perc  
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.  
Poslovna cona A 2  
SI-4208 Šenčur  
protim@r-p.si

www.protim.si

ID: /

merilo: 1:1000  
scale:

faza projekta: pobuda  
project phase:

št. projekta: P 163430  
project no.:

št. risbe: 1.3  
drawing no.: