

*studio***FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II

Cerknica, september 2018



Naročnik OBČINA ŽIRI
Loška cesta 1, 4226 Žiri

Pripravljavec OBČINA ŽIRI
Loška cesta 1, 4226 Žiri

Ime prostorskega akta **Občinski podrobni prostorski načrt
za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II**


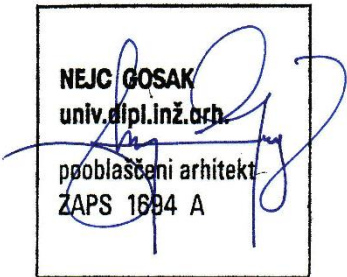
Datum Sprejet na občinskem svetu Občine Žiri z dne

Podatki o objavi Objavljen v Uradnem listu RS, št. z dne

Podpis in žig Župan Občine Žiri
mag. JANEZ ŽAKELJ

Izdelovalec STUDIO FORMIKA
prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica



Naročnik	OBČINA ŽIRI Loška cesta 1, 4226 Žiri
Ime prostorskega akta	Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II
Območje prostorskega akta	EUP ZI38
Ime projekta	Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II
Faza projekta	dopolnjen osnutek
Številka projekta	2017/11
Izdelovalec	STUDIO FORMIKA prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o. Kraška ulica 2, 1380 Cerknica
Direktor	Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol. 
Odgovorni prostorski načrtovalec	Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1694 A, ZAPS 0058 P 
Sodelovali	Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1694 A, ZAPS 0058 P Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.



KAZALO VSEBINE

- 1 SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE, Uradni list RS, št. 16/18 z dne 9. 3. 2018
- 2 ODLOČBA MOP o izvedbi CPVO, št. 35409-160/2018/11 z dne 21. 5. 2018
- 3 BESEDILO ODLOKA
- 4 GRAFIČNE PRILOGE
 - 01 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta
 - 02 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
 - 03 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – vpetost v območje
 - 04 Ureditvena situacija
 - 04.1 Tipologija objektov – značilni tlorisi in prerezi
 - 05 Prikaz ureditve – potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo
 - 06 Prikaz ureditve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 07 Načrt parcelacije
- PRIKAZ STANJA PROSTORA IN STROKOVNE PODLAGE
 - P.01 Stanje prostora: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela prostorskega akta občine
 - P.02 Stanje prostora: Prikaz gospodarske javne infrastrukture in varstvenih režimov
- 5 PRILOGE
 - 5.1 Strokovne podlage
 - 5.2 Smernice in mnenja
 - 5.3 Obrazložitev in utemeljitev
 - 5.4 Povzetek za javnost
 - 5.5 Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca



5 PRILOGE

5.1 STROKOVNE PODLAGE

V postopku priprave OPPN se izdelata poplavna presoja s kartami poplav in z njimi povezane erozijske nevarnosti, ki določajo pogoje gradnje na poplavnih območjih.

5.2 SMERNICE IN MNENJA

št.	nosilci urejanja prostora	št. in datum prejete smernice	št. in datum prejetega mnenja
1	Ministrstvo za okolje in prostor Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	Odločba o (ne)izvedbi CPVO št. 35409-160/2018/11 z dne 21. 5. 2018	
2	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana	35020-102/2018-2 3. 5. 2018	
3	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za kmetijstvo Dunajska 22, 1000 Ljubljana	/	
4	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-112/2018-2-DGZR 14. 4. 2018	
5	Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	35012-87/2018/2 6. 4. 2018	
6	Zavod RS za varstvo narave OE Ljubljana Cankarjeva 10, 1000 Ljubljana	3-III-303/2-O-18/AG 10. 4. 2018	
7	Občina Žiri Loška cesta 1, 4226 Žiri	/	
8	Elektro Ljubljana d. d. Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana	804/2018 3. 5. 2018	
9	Telekom Slovenije PE Ljubljana Stegne 19, 1547 Ljubljana	17610201- 00111201804050029 14. 5. 2018	



5.3 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

5.3.1 Izhodnišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za območje enote urejanja prostora (EUP) ZI38 – Ob Jezernici II se pripravlja na pobudo Občine Žiri.

Na podlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. 37/12 – popr. 40/13, 79/13 – popr., 11/16) ima območje EUP določeno namensko rabo za stanovanjsko gradnjo (SS – območja prostostoječe gradnje pretežno enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb).

5.3.2 Predmet OPPN

Predmet OPPN je določitev izvedbenih pogojev za izgradnjo soseske in sicer za stanovanjske stavbe ter potrebno gospodarsko javno infrastrukturo in ostale ureditve.

Na območju OPPN je, glede na preveritev prostorskih možnosti, predvidena umestitev 34-tih prostostojećih enostanovanjskih hiš s pripadajočimi pomožnimi objekti za parkiranje. Za nameravan OPPN se je izvedla tudi korekcija oz. dopolnitev meje ureditvenega območja OPPN.

5.3.3 Opredelitev območja

Območje z namensko rabo za stanovanjsko gradnjo leži na vzhodnem obrobju osrednjega dela mesta Žiri, ob obstoječi stanovanjski pozidavi in je še nepozidano. Območje bo zagotovilo potrebne površine za individualno gradnjo mesta in zaledja.

Nekatere zemljiške parcele območja ZI38 segajo tudi v območje enote ZI39 (SS), za katero ni predvidena izdelava OPPN. Zaradi pravilne prostorske obravnave območja je zato potrebno v OPPN vključiti tudi manjši del enote ZI39.

Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 854/25 del, 858/4 del, 891/1 del, 892/10, 892/11, 892/12, 892/13, 892/5, 892/6, 892/7 del, 892/8, 892/9, 894/1 del, 894/2 del, 895/2 del, 895/3 del, 896/1 del, 896/2, 896/3, 896/4 del, 897/10, 897/11 del, 897/12 del, 897/13 del, 897/17, 897/18 del, 897/20, 897/21, 897/26 del, 897/4 del, 897/7 del, 897/9, 904/3 del, vse k. o. 2021 – Dobračeva ter zemljišča s parc. št. 1354/4 del, 920/11, 920/2 del, 920/23, 920/24 del, 920/25 del, 920/26 del, 920/27 del, vse k. o. 2022 – Žirovski vrh, v skupni površini 2,682 ha.

Vplivno območje OPPN sega v EUP ZI33 (SS), ZI36 (SS), ZI39 (SS), ZI122 (SS) in ON39 (K1) in obsega zemljišča s parc. št. 1266/2, 1324 del, 275/1 del, 275/2 del, 275/3 del, 328/1 del, 328/3 del, 347/3 del, 349/12 del, 349/24 del, 849/1, 849/1 del, 854/10 del, 854/2, 854/25, 854/26, 854/27, 854/28, 854/29, 854/30, 854/31 del, 854/32, 854/4 del, 854/6, 858/1 del, 858/3 del, 858/4, 883/2 del, 883/3 del, 886/1 del, 886/4 del, 887/4 del, 887/5, 889/11 del, 889/12, 889/13 del, 889/14, 889/15 del, 889/16, 891/1, 891/2, 892/10, 892/11, 892/12, 892/13, 892/5, 892/6, 892/7, 892/8, 892/9, 894/1, 894/2, 895/2, 895/3, 895/4, 895/5, 895/6, 895/7, 896/1, 896/2, 896/3, 896/4, 897/10, 897/11, 897/12, 897/13, 897/15, 897/16, 897/17, 897/18, 897/19, 897/20, 897/21, 897/22, 897/23, 897/24, 897/25, 897/26, 897/27, 897/28, 897/29, 897/30, 897/31, 897/4, 897/7, 897/8, 897/9, 898/10 del, 898/11 del, 898/3 del, 898/6 del, 898/8 del, 900/11 del, 900/12 del, 900/18 del, 900/19 del, 900/38 del, 900/39, 900/40, 900/41, 900/6 del, 902/3 del, 902/4, 902/5,



903/1 del, 903/10, 903/11, 903/12, 903/13, 903/14, 903/15, 903/16, 903/17, 903/18 del, 903/3 del, 903/7, 903/9 del, 904/2, 904/3, 904/4, 905/2, 905/3, 905/5, 905/6, 905/7, 906/2, 906/3, 906/5, 906/6, 906/7, 906/8, 907/2, 908/2 del, vse k. o. 2021 – Dobračeva ter zemljišča s parc. št. 1264 del, 1265/1 del, 1265/4 del, 1266/5, 1354/3 del, 1354/4, 1375 del, 875/1 del, 875/2, 875/3 del, 875/6 del, 875/6 del, 876 del, 877 del, 879/1, 879/2 del, 878, 881/1 del, 881/2 del, 881/3, 882/1 del, 882/2, 884 del, 889/1 del, 891/1 del, 893/1 del, 902/1 del, 902/2 del, 902/8 del, 902/9 del, 903/2, 903/3 del, 903/4, 904/7 del, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 908 del, 914/2, 916 del, 917/1 del, 917/2, 917/3, 917/4, 917/6 del, 917/7, 919/1, 919/2, 919/4, 919/5, 920/10, 920/11, 920/14, 920/18, 920/2, 920/23, 920/24, 920/25, 920/26, 920/27, 920/28, 920/29, 920/3, 920/30, 920/5, 921 del, 922/1 del, 922/2, 924/1 del, 924/2 del, 925 del, 928/1 del, 929/1 del, 933 del, 935/1 del, 975/5, vse k. o. 2022 – Žirovski vrh.

5.3.4 Obstoječe stanje

Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu občinskega središča. Prometno se navezuje na obstoječo lokalno zbirno cesto – Jezersko cesto.

Po Jezerski cesti poteka obstoječa komunalna infrastruktura, na katero bodo delno priključene načrtovane stavbe. Za celovito komunalno opremljenost je potrebna izgradnja novih tras primarnih vodov v območju OPPN.

5.3.5 Opis prostorskih ureditev

Tipologija zazidave v območju OPPN obsega zemljišča za gradnjo 34-tih prostostojećih enostanovanjskih hiš pravokotne oblike v predlagani tipologiji treh tipov različnih velikosti in orientacije. Daljša stranica stavb je postavljena večinoma skladno z obstoječim vzorcem pozidave. Med stavbami poteka dostopna cesta, ki z obstoječo cesto predstavlja krožno povezavo, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno. V primeru ločenih ureditev, ki predstavljajo zemljiško zaključene celote, je cesta predvidena kot javna pot, ki se navezuje na obstoječe prometno omrežje.

Zunanje površine okrog stavb predstavljajo uvoz, urejeno parkirišče, tlakovane in zelene površine z možnostjo izgradnje pomožnih objektov.

5.3.6 Prometne ureditve in načrtovani posegi

Območje OPPN se odpira in navezuje na sosednja območja predvsem severno ter tudi severovzhodno. Na jugovzhodnem delu območja se zaključijo z naravno ločnico – vodnim kanalom z obstoječo vegetacijo.

Vsak objekt ima lastna parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce, prav tako ima vsak posamezni objekt lastne priključke za infrastrukturo, z izjemo skupnih elektro omaric.

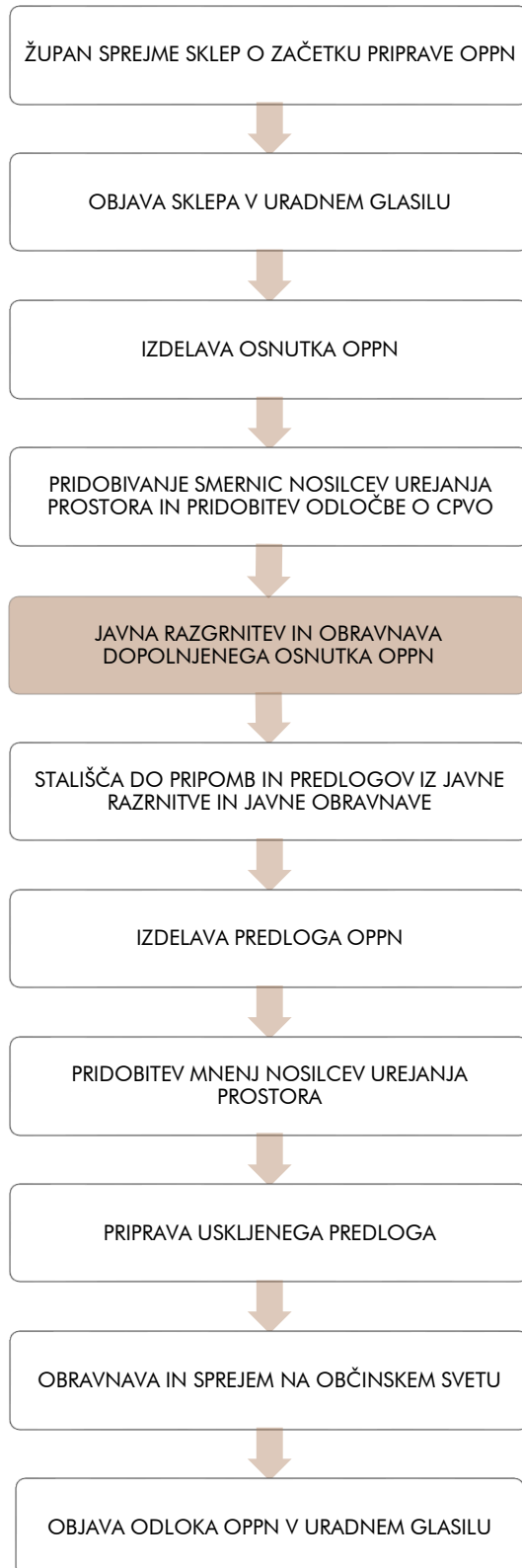
5.3.7 Pričakovani rezultati

Območje ima v naselju ugodno lego in bo predvidoma zagotovilo potrebne površine za individualno stanovanjsko gradnjo mesta Žiri in zaledja za naslednjih 5 let.



5.4 POVEZETEK ZA JAVNOST

1 POSTOPEK IZDELAVE IN SPREJEMA OPPN





2 OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Ureditveno območje OPPN obsega EUP ZI38, z namensko rabo za stanovanjsko gradnjo (SS – območja prostostoječe gradnje pretežno enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb). Območje leži na vzhodnem obrobju osrednjega dela mesta Žiri, ob obstoječi stanovanjski pozidavi in je še nepozidano. Prometno se navezuje na obstoječo lokalno zbirno cesto – Jezersko cesto.

Predmet OPPN je določitev izvedbenih pogojev za izgradnjo stanovanjske soseske ter potrebno gospodarsko javno infrastrukturo in ostale ureditve.

Tipologija zazidave v območju OPPN obsega zemljišča za gradnjo 34-tih prostostoječih enostanovanjskih hiš pravokotne oblike v predlagani tipologiji treh tipov različnih velikosti in orientacije. Daljša stranica stavb je postavljena večinoma skladno z obstoječim vzorcem pozidave. Med stavbami poteka dostopna cesta, ki z obstoječo cesto predstavlja krožno povezavo, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno. V primeru ločenih ureditev, ki predstavljajo zemljiško zaključene celote, je cesta predvidena kot javna pot, ki se navezuje na obstoječe prometno omrežje.

Zunanje površine okrog stavb predstavljajo uvoz, urejeno parkirišče, tlakovane in zelene površine z možnostjo izgradnje pomožnih objektov.

3 NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Javno se razgrne dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, ki ga je izdelalo podjetje studioFORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Cerknica.

Javna razgrnitev bo trajala od 1. 10. 2018 do 30. 10. 2018.

Gradivo bo javno razgrnjeno v prostorih Občine Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri. Ogljed gradiva je možen v času uradnih ur občinske uprave.

V času javne razgrnitve bo občinska uprava organizirala javno obravnavo in sicer v sredo, 24. 10. 2018 ob 16. uri v prostorih Občine Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri.

V času javne razgrnitve lahko vsi zainteresirani podajo pisne pripombe in predloge k razgrnjenemu prostorskemu aktu na naslov Občina Žiri, Loška cesta 1, 4226 Žiri, z oznako »**Javna razgrnitev OPPN Ob Jezernici II – pripombe in predlogi**« ali po elektronski pošti na naslov obcina.ziri@ziri.si ali jih na mestu razgrnitve vpišejo v knjigo pripomb. Rok za podajo pripomb in predlogov poteče zadnji dan razgrnitve.

Občina Žiri bo preučila pripombe javnosti in do njih zavzela stališče, ki ga bo objavila na oglasni deski Občine Žiri ter spletni strani občine.

Šteje se, da je pri dajanju pripomb in predlogov z navedbo imena in priimka ali drugih osebnih podatkov dan pristanek za objavo teh podatkov v javno objavljenih stališčih do pripomb. Osebe, ki ne želijo, da se v stališču objavijo imena in priimki ali drugi osebni podatki, morajo to posebej navesti.



5.5 IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

V skladu z določili 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), v povezavi z določili Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO), ki se nanašajo na naloge izdelovalca ter v povezavi z 273. in 301 členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),

IZJAVLJAM,

da je

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP ZI38 – OB JEZERNICI II

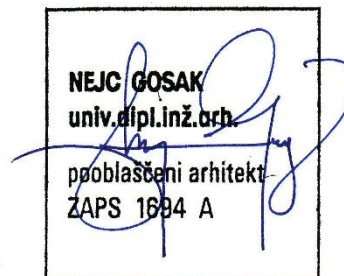
izdelan v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju Občine Žiri ali se nanašajo na načrtovano prostorsko rešitev.

Izjava temelji na prejetih smernicah in mnenjih pristojnih nosilcev urejanja prostora za fazo DOPOLNJENEGA OSNUTKA.

2017/11
(št. projekta)

Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1694 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Cerknica, september 2018
(kraj in datum)



(osebni žig, podpis)