

0.6.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
»LIVADA ŽOVŠČE« V ŠKOFJI LOKI**

pripravljaavec: **OBČINA ŠKOFJA LOKA,**
naročnik: **Mestni trg 15,
4220 Škofja Loka**

investitor/pobudnik/
naročnik: **LASTNIKI ZEMLJIŠČ**

izdelovalec: **PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.
Poslovna cona A 2
4208 ŠENČUR**

številka projekta: **P 128740**

I. UVOD

Občina Škofja Loka je s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Livada Žovšče« v Škofji Loki (*Uradno glasilo slovenskih občin, št. 6/2016*) pristopila k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše: OPPN) »Livada Žovšče« v Škofji Loki. Pobudo za izdelavo OPPN so podali lastniki zemljišč.

Na območju OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskega naselja individualnih hiš s pripadajočimi ureditvami. Za načrtovano gradnjo na obravnavanem območju je treba skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu občine Škofja Loka (*Ur.l. RS, št. 2/14, 3/14-popr., 46/15 – avt.razl., 46/15 – avt.razl.*) predhodno izdelati OPPN.

Predmet izdelave OPPN je določitev prostorske ureditve območja, pogojev za posege na obstoječih objektih, pogojev za gradnjo novih objektov, pogojev za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogojev za gradnjo prometne, energetske, komunalne, telekomunikacijske in druge gospodarske javne infrastrukture.

OPPN je izdelan na podlagi urbanistično arhitekturne rešitve, ki jo je izdelalo podjetje Nava arhitekti d.o.o., pod št. projekta OPPN 244/2016_IDZ urb-arh v maju 2018.

Načrtovalec OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

II. OBMOČJE OPPN**1. OPIS OBMOČJA**

Območje OPPN se nahaja v južnem delu mesta Škofja Loka, v jugozahodnem delu naselja Puštal južno od škofjeloške obvoznice. Od historičnega mestnega jedra Škofje Loke je oddaljeno približno 1 km in je z njim povezano preko novega mostu iz Ceste na Žovšče.

V območju OPPN so pretežno nepozidane površine z razpršenimi posameznimi domačijami. Področje je relativno ravno in se rahlo vzpenja proti jugu ter je zaradi oddaljenosti hribov dobro osončeno. Na vzhodni strani se teren spušča na spodnji plato ob vodotoku Hraščica.

Na južni strani območje omejujejo skrajni obronki Polhograjskega hribovja, na severni in vzhodni strani pa naravne terase, ki se na severu spuščajo proti Poljanski Sori, na vzhodu pa proti potoku Hrastrnica.

Severno od območja pod naravno teraso poteka trasa južne obvoznice (regionalna cesta R1 210/1392), iz katere je urejen dostop v Puštal in na območje OPPN Livada Žovšče.



Slika 1: Šriše območje OPPN na orto-foto posnetku

2. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

Območje OPPN obsega enoto urejanja (EUP) ŠK-22/03 v celoti ter del enote urejanja prostora (EUP) ŠK-22/01.

Ureditveno območje OPPN obsega zemljišča in dele zemljišč s parc. št.: 169/62 (del), 169/63 (del), 169/64 (del), 169/65 (del), 169/184 (del), 169/48, 169/47, 169/154, 169/21, 169/22, 169/23, 169/185, 169/187, 169/186, 169/188, 169/26, 169/27, 169/28, 169/29, 169/30, 169/31, 169/32, 169/33, 169/193, 169/191, 169/192, 169/183, 169/189, 169/190, 169/6, 169/8, 169/9, 169/10, 169/11, 169/13, 169/14, 169/15, 169/16 (del), 210/2 (del), 210/1 (del), 204 (del), 205 (del), 169/17, 169/130, 169/20, 169/19, 169/18, 169/147, 169/146, 169/145 (del), 951/2 (del), 951/1 (del), 950/3, 950/2 (del), 947/2 (del), 945/2, 945/1 (del), vse v k.o. Puštal (2034).

Površina območja OPPN znaša cca. 6 ha.

Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v kartografskem delu OPPN.

III. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN IN IZHODIŠČA IZ OPN ŠENČUR

1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Za obravnavano območje je skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu občine Škofja Loka (Ur.l. RS, št. 2/14, 3/14-popr., 46/15 – avt.razl., 46/15 – avt.razl.) (krajše: OPN Škofja Loka)

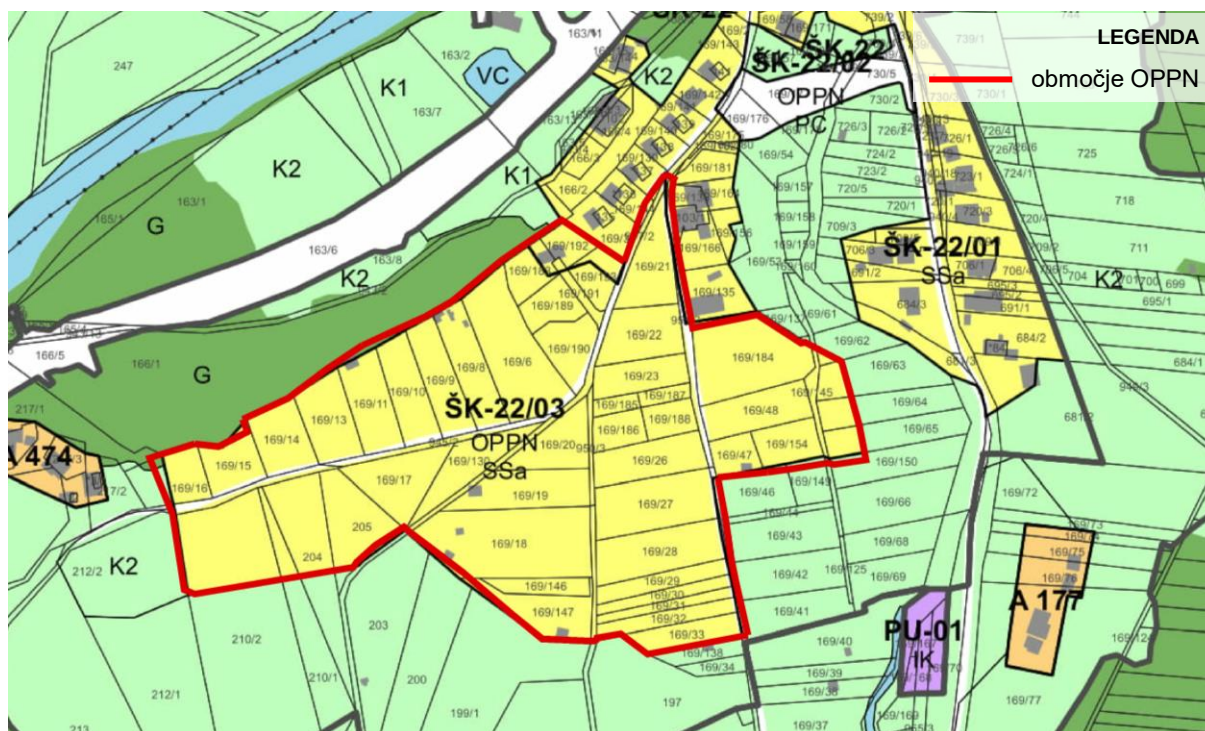
predvidena izdelava OPPN. V OPN Škofja Loka so določeni ureditveno območje OPPN, podrobna namenska raba zemljišč ter usmeritve in pogoji za posege na območju OPPN.

Skladno z OPN Škofja Loka ureditveno območje OPPN obsega celotno območje EUP ŠK-22/03. K ureditvenemu območju OPPN se je skladno s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Livada Žovšče« v Škofji Loki (*Uradno glasilo slovenskih občin*, št. 6/2016) naknadno priključil tudi del EUP ŠK-22/01 (del zemljišč s parc. št. 169/183, 169/192 in 169/193, k.o. Puštal). S sklepom o začetku priprave je bilo določeno, da se meja OPPN v fazi priprave lahko prilagodi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture.

Po namenski rabi je obravnavano območje opredeljeno kot stanovanjske površine z dejavnostmi - enodružinska gradnja (Ssa).

Z OPN Škofja Loka so v 107. členu odloka določeni naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji za pripravo OPPN:

- Proste površine za individualno stanovanjsko gradnjo.
- Gradnja je dovoljena po predhodni ureditvi prometnega dostopa in ureditvi druge javne gospodarske infrastrukture.
- Na območju za individualno stanovanjsko gradnjo se mora urediti potrebne površine za otroško igrišče.
- Predvidena gostota prebivalstva do 80 preb./ha.
- Predvidene ureditve:
 - ureditev zahodnega roba,
 - ureditev peš povezav z zelenim zaledjem,
 - ureditev dostopa z južne obvoznice,
 - rob ob predvideni južni obvoznici se ustrezno krajinsko uredi.
- Priporočena tipologija:
 - predlaga se stanovanjska gradnja nižjih oziroma srednjih gostot, primerna je gosta nizka zazidava v obliki prostostojećih individualnih hiš oziroma vrstnih hiš.
- Priporočena izraba: FI od 0.40 do 0.50.



Slika 2: Izsek iz kartografskega dela OPN Občine Škofja Loka

2. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Pravni temelji za pripravo OPPN:

- **Zakon 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 in 61/17 – ZUreP-2)

- **Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)**

(Uradni list RS, št. 61/17)

- **Statut občine Škofja Loka**

(Uradni list RS, št. 11/2013-UPB1), ki v 7. členu določa, da občinski svet sprejema prostorske plane in druge plane razvoja občine

- **Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Livada Žovšče« v Škofji Loki**

(Uradno glasilo slovenskih občin, št. 6/2016)

Obravnavano območje se ureja z naslednjim prostorskim aktom:

- **Občinski prostorski načrt Občine Škofja Loka**

(Uradni list RS, št. 2/14, 3/14-popr., 46/15 – avt.razl., 46/15 – avt.razl.)

IV. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN**1. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI**

Območje OPPN se nahaja v južnem delu mesta Škofja Loka v jugozahodnem delu naselja Puštal, južno od škofjeloške obvoznice.

Prometno se območje navezuje na severovzhodni strani preko obstoječe javne poti (JP 901711) na občinsko javno cesto (LC 401091) in na regionalno cesto I. reda R1 210/1392, ki poteka severno od območja, pod naravno teraso.

Območje se bo priključevalo na obstoječo komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo, ki poteka v javni cesti na severozahodni strani.

Oskrbne, vzgojnovarstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Čebelica v Podlubniku, ki je od območja OPPN oddaljen 2000 m. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovne šole Škofja Loka-Mesto, ki je od območja OPPN oddaljena 1500 m. Avtobusno postajališče je v oddaljenosti cca. 800 m.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem listu OPPN št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

2. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**2.1. FUNKCIONALNE ENOTE**

Območje OPPN je razdeljeno na funkcionalne enote in podenote, ki so določene v grafičnem listu št. 3.2 »Načrt parcelacije z zakoličbo in prikazom javnega dobra«.

Območje OPPN je razdeljeno na 4 funkcionalne enote:

- **FE S** – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- **FE C** – površine, namenjene gradnji prometne infrastrukture,
- **FE P** – površine, namenjene parkovnim površinam,
- **FE Z** – zelene površine.

Funkcionalna enota S se deli na 17 podenot: **FE S/1** do **FE S/17** površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb.

Funkcionalna enota UE C se deli na 2 podenoti:

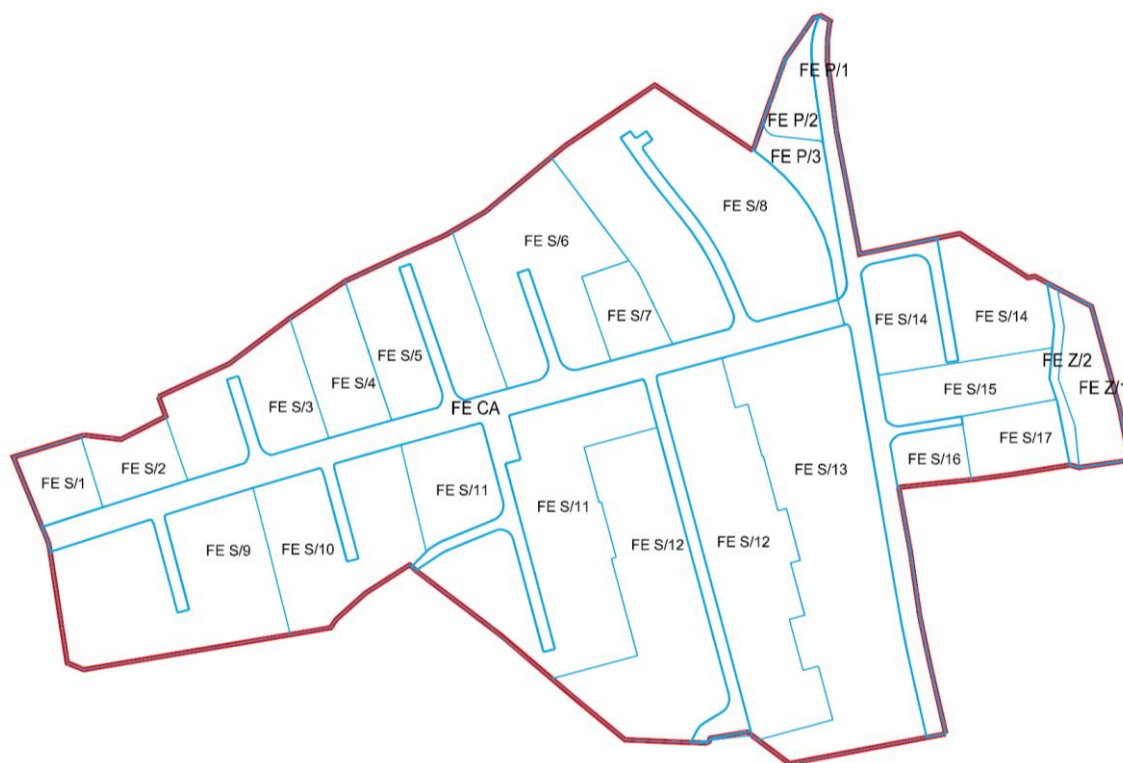
- **FE CA** – cesta A z dostopnimi cestami,
- **FE CB** – cesta B z dostopnimi cestami.

Funkcionalna enota P se deli na 2 podenoti:

- **FE P/1** obračališče za avtobus, transformatorska postaja, ekološki otok in dovoz za obstoječe objekte severozahodno od območja OPPN,
- **FE P/2** trg in otroško igrišče.

Funkcionalna enota Z se deli na 2 podenoti:

- **FE Z/1** zelene površine,
- **FE Z/2** ohranjanje obstoječega kolovoza.



Slika 3: Shematski prikaz razdelitve območja OPPN na funkcionalne enote in podenote

2.2. VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV IN DEJAVNOSTI

Na območju OPPN je predvidena gradnja stanovanjske soseske, predvideno je umeščanje eno- in dvostanovanjskih stavb ter gradnja pripadajoče komunalne, energetske ter druge infrastrukture.

V posameznih funkcionalnih enotah je dopustno umeščanje naslednjih objektov in dejavnosti:

- **v funkcionalni enoti FE S:**
 - CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe
 - CC-SI 11210 Dvostanovanjske stavbe
- **v funkcionalni enoti FE C:**
 - CC-SI 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- **v funkcionalni enoti FE P:**
 - CC-SI 24122 Drugi gradbeno-inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in

druga javna igrišča, javni vrtovi, parki

- CC-SI 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- **v funkcionalni enoti FE Z:**
- CC-SI 24122 Drugi gradbeno-inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki
- CC-SI 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste (samo pešpoti)

Na območju **funkcionalne enote FE S** se poleg bivanja, pod pogoji tega odloka dopušča tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti, dejavnosti predšolske vzgoje, gostinstvo in turizem:
- CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 100 m² BEP),
- CC-SI 12301 Trgovske stavbe (do 100 m² BEP),
- CC-SI 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (do 100 m² BEP),
- CC-SI 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (stavbe za predšolsko vzgojo, jasli in vrtci).
- CC-SI 12420 Garažne stavbe (kot del stavbe),
- CC-SI 24122 drugi gradbeno-inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, če so namenjeni dejavnostim v območju.

Spremljajoče dejavnosti so dopustne ob zagotovitvi naslednjih pogojev:

- da nimajo povečanih negativnih vplivov na okolje,
- da ima objekt v katerem so predvidene dovolj veliko gradbeno parcelo za zagotovitev vseh potrebnih površin, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, pri čemer število potrebnih parkirnih mest ne sme presegati 10 PM (za potrebe stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta),
- da so zagotovljene potrebne zelene površine in druge potrebne površine za nemoteno funkcioniranje objekta,
- da ne presegajo 50 % BEP stanovanjske stavbe.

Na celotnem območju OPPN je poleg že navedenega dopustna tudi gradnja novih in vzdrževanje ter rekonstrukcije obstoječih objektov in naprav komunalne, energetske, prometne in druge gospodarske infrastrukture:

- CC-SI 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- CC-SI 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, podvozi, prepusti (samo za premoščanje strug in jarkov),
- CC-SI 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste (samo pešpoti).

2.3. ZAZIDALNA ZASNOVA

Zazidalna zasnova in zunanja ureditev na območju OPPN sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija - predvideni objekti«.

Zazidalna zasnova temelji na sprejetih ciljih izvedene urbanistične delavnice (Inštitut za politike prostora, v letu 2015). Predvidena je gradnja naselja kakovostnih prostostojećih enodružinskih hiš z vrtom. Za gradnjo so predvidene srednje velike parcele združene v naselje z racionalno, smiselno zasnovanim omrežjem cest, skupnimi in javnimi površinami ter poljavnimi površinami s predvideno smiselno izvedbo etapne gradnje naselja v območju OPPN.

Na območju je predvidena gradnja 65 individualnih stanovanjskih stavb (+ 1 pogojno), kar predstavlja cca. 260 prebivalcev (4 prebivalci / stanovanjsko enoto).

Glede na površino območja, ki je cca. 6 ha, to predstavlja gostoto cca. 44 preb./ha. S podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za pripravo OPPN je dopustna gostota prebivalstva do 80 preb./ha.

Osnovna razdelitev območja sledi umestitvi glavnih cest in dostopnih cest. Območje OPPN bo prometno dostopno preko dveh glavnih cest. Cesta A bo območje razdelila na severni in južni del, cesta B pa na vzhodni in zahodni del.

Iz glavnih prometnic so na obeh straneh predvidene dostopne ceste do posameznih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov.

Na gradbenih parcelah je z regulacijskimi linijami določen prostor za umeščanje stanovanjskih stavb, ki je določen tako, da se zagotavlja 4 m odmik od sosednjih zemljišč na vsaj treh straneh objekta, na eni strani pa je odmik lahko manjši in sicer najmanj 1,5 m.

Regulacijske linije, ki določajo prostor za umeščanje stavb so naslednje:

- gradbene meje (v nadaljevanju: GM), ki določajo linije, katerih novozgrajeni objekt ne sme presegati, lahko pa se jih dotika ali pa je odmaknjen od njih v notranjost gradbene parcele
- gradbene linije (v nadaljevanju: GL), ki predstavljajo linije, na katere morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej liniji.

Regulacijske linije lahko presegajo napušči (do 0,7 m) in nadstreški nad vhodi (maksimalna dimenzija 2,5 m x 1,0 m).

V vstopnem delu naselja (na severovzhodni strani območja) je predvidena ureditev skupnih javnih površin.

Preko območja OPPN so predvidene pešpoti in ob glavnih cestah hodniki za pešce, ki med seboj povezujejo posamezne funkcionalne enote in naravno zaledje na robovih območja OPPN.

Odlok o OPPN določa tudi podrobnejše pogoje za gradnjo na območju posameznih funkcionalnih enot, pogoje za oblikovanje objektov, pogoje za urejanje zunanijh površin, usmeritve glede posegov na obstoječih objektih in pogoje za gradnjo nezahtevnih ter enostavnih objektov.

3. NAČRT PARCELACIJE

Na območju OPPN je predvidena nova parcelacija, ki je določena v grafičnem listu 3.2 »Načrt parcelacije z zakoličbo in prikazom javnega dobra«.

Mejne točke novih parcel in zakoličbeni elementi novih objektov bodo določeni v fazi izdelave usklajenega predloga OPPN.

Na območju so kot površine, namenjene za javno dobro, predvidene funkcionalne enote FE C (površine, namenjene gradnji prometne infrastrukture) in FE P (parkovne površine) ter pešpoti.

4. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Načrtovana komunalna oprema območja obsega električno, vodovodno, kanalizacijsko, plinsko in telekomunikacijsko omrežje, ki je razvidno iz grafičnega načrta 4.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«. Za načrtovano gradnjo bo zagotovljen dostop na javno cestno omrežje.

4.1. PRIKLJUČEVANJE NA ENERGETSKO, KOMUNALNO IN TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Objekti na območju OPPN morajo imeti zagotovljen dostop iz javnega cestnega omrežja ter morajo biti priključeni na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Lahko so priključeni tudi na telekomunikacijsko omrežje.

Za energetske oskrbo objektov je predvidena priključitev na plinovodno omrežje, dopušča pa se tudi uporaba alternativnih virov (npr. geotermalna in sončna energija, lesna biomasa, ipd.). Plin se lahko uporablja v kombinaciji z obnovljivimi viri energije, ki so lahko tudi edini vir energije za ogrevanje objektov.

Odpadne komunalne vode iz območja bodo speljane v javno fekalno kanalizacijo, odpadne padavinske vode pa bodo predhodno ustrezno očiščene in speljane v ponikovalnice oz. na delih, kjer ponikanje ni možno (jugo zahodni del območja) v vodotok (potok A).

Na območja OPPN se nahaja obstoječa jamborska TP 221 Puštal vikend, preko katere je zagotovljena oskrba obstoječih objektov z električno energijo. Za potrebe napajanja novih in obstoječih odjemalcev je predvidena nadomestitev obstoječe TP 221 Puštal Vikend z novo kabelsko tipsko transformatorsko postajo (do velikosti 1000 kVA), ki se jo umesti na vstopu na območje OPPN (v FE P).

Na območju OPPN (v FE P) je predviden prostor za zbiralnico ločenih frakcij komunalnih odpadkov. Na vseh parcelah za gradnjo stanovanjskih objektov mora biti zagotovljen primeren prostor za zbiranje in prevzem odpadkov.

Odlok o OPPN določa tudi podrobnejše pogoje za priključevanje komunalno, energetsko in telekomunikacijsko omrežje. Za izvedbo predvidene infrastrukture je treba izdelati ustrezno dokumentacijo, ki mora biti skladna z veljavno področno zakonodajo in pravilniki za posamezna področja ter pogoji pristojnega upravljavca oziroma izvajalca javne službe.

Obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju OPPN, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.

4.2. PROMETNO UREJANJE OBMOČJA

Rešitve za prometno urejanje območja so določene v grafičnem načrtu 4.4 »Prometna ureditev s prikazom intervencijskih površin«.

Na območju je predvidena izgradnja novega cestnega omrežja, ki se ga na severovzhodnem delu naveže na odsek JP 901711, ki je bil zgrajen v sklopu ureditve obvoznice in se navezuje na LC 401091.

Novo cestno omrežje sestavljata dve glavni cesti A in B:

- Cesta B se prične na SV strani območja. Navezuje se na zaključek prevezave, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje obvoznice. Potrebna je razširitev obstoječe ceste in ureditev pasu za pešce na severni strani ceste.

Pri obstoječem razcepu javnih poti je predvideno obračališče za avtobuse in avtobusno postajališče. Preko obračališča bo možen dostop do obstoječih objektov.

- Cesta A poteka od ceste B proti zahodu, približno po trasi obstoječe JP 901711. Na južni strani ceste je predvidena ureditev pločnika, ki je od vozišča ločen s pasom zelenice z drevoredom.

Z glavnih cest A in B se odcepijo dostopne ceste A1-A8 in B1-B2.

4.3. MIRUJOČI PROMET

Predvidene stavbe bodo imele parkirna mesta zagotovljena na gradbeni parceli.

Potrebno je zagotoviti 2 PM/stanovanje. Za opravljanje dejavnosti v objektih je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati v OPN predpisane normative za minimalno število parkirnih mest.

Glede na izhodišča urbanistične delavnice, da je potrebno zagotoviti skupna parkirna mesta bodo na območju za obiskovalce zagotovljena javna parkirna mesta. 10 vzdolžnih parkirnih mest je predvidenih ob cesti A, in še 5 parkirnih mest ob dostopni cesti A7.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

V samem območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, blizu območja urejanja pa se nahajata naslednji enoti kulturne dediščine: Gorenja vas - Kulturna krajina Poljanske Sore, EŠD 18167 in kulturni spomenik Puštal - Hiša pri Burjevcu (EŠD 28440).

Za gradnjo in druge posege na podlagi tega odloka ni potrebno pridobiti kulturnovarstvenih pogojev in soglasja pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Odlok o OPPN zaradi varstva arheoloških ostalin določa podrobnejše pogoje, ki jih je treba upoštevati ob vseh posegih v zemeljske plasti.

**6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE
NARAVE**

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

Odlok o OPPN določa pogoje in ukrepe za zagotavljanje varstva zraka, varstva voda in varstva tal, varstva pred hrupom in varstva pred svetlobnim onesnaženjem.

6.1. VARSTVO VODA IN VARSTVO TAL

Območje OPPN ne posega na območja varstvenih pasov virov pitne vode oz. vodovarstvena območja.

Na severni in vzhodni strani območje omejujejo naravne terase, ki se na severu spuščajo proti Poljanski Sori, na vzhodu pa proti vodotoku Hrastrnica.

Na zahodnem delu iz zalednega pobočja pritečeta dva manjša potoka, ki tečeta v smeri proti severozahodu in se izlivata v Poljansko Soro. Prvi desni (potok A) priteče po neizraziti grapi, struga je naravna, zemljata, obrasla je s travno rušo ter ustaljena in brez znakov močnejše erozije, prav tako ni opaznih znakov večjega transporta plavin ali njihovega prekomernega odlaganja. Drugi levi vodotok (potok B), ki je v bistvu pritok desnega, pa poteka izven območja OPPN in ima podobne karakteristike kot prvi pritok (potok A).

Za potrebe ureditve zalednih voda na območju OPPN je bila izdelana IDZ – Ureditev zalednih voda OPPN Livada Žovšče (Tempos d.o.o., št. načrta: 113/2018, datum: maj 2018) v kateri so določeni naslednji ukrepi, ki jih je potrebno izvesti pred gradnjo objektov na območju:

- ureditev odprte struge potoka A ter navezava nove struge na obstoječo regulacijo, ki poteka ob severnem robu območja OPPN in se navezuje na obstoječ prepust pod Poljansko obvoznico;
- ureditev odvodnega jarka za zajem zalednih voda iz prispevnih površin ob južni meji območja OPPN, ki se zaključi z vtokom v cevovod, ki se steka v novo urejeno strugo potoka A.

Za ureditev struge potoka A, za zajem zalednih vod na območju OPPN ter za ureditev navezave potoka A na obstoječ odvodnik, ki je urejen severno od območja OPPN, mora biti izdelana ustrezna projektna dokumentacija.

Na vodnem in priobalnem zemljišču posegi v prostor niso dopustni, razen v primeru izjem, ki jih določa 37. člen Zakon o vodah (ZV-1).

Pri vseh posegih na vodna in priobalna zemljišča je treba upoštevati smernice DRSV, ki so sestavni del tega OPPN, in pridobiti vodno soglasje.

Ob upoštevanju v odloku OPPN določenih ukrepov za preprečitev onesnaženja voda in tal, ne bo negativnega vpliva na stanje voda in tal na širšem vplivnem območju gradnje.

6.2. VARSTVO PRED HRUPOM

Obravnavano območje se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju uvršča v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

Za območje OPPN je bilo izdelano Poročilo o modeliranju hrupa (Marbo Okolje d.o.o., št.: 69/1-2018, datum: maj 2018), v katerem je bilo ugotovljeno, da ravni hrupa na območju zaradi bližnje regionalne ceste (Poljanska obvoznica) niso prekoračene v obstoječem stanju, niti ne bodo prekoračene v 20 letnem planskem obdobju, zato v sklopu OPPN načrtovanje ukrepov protihrupne zaščite ni potrebno.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVO PRED POŽAROM**7.1. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Celotno območje OPPN se nahaja izven območja poplavne nevarnosti.

Pri načrtovanju nove pozidave in z njo povezanih ureditev je treba upoštevati projektni pospešek tal (0,225g) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

Pri projektiranju objektov je potrebno predvideti vse pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom v skladu z zakonodajo s področja varstva pred požarom. Zagotoviti je potrebno:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Voda za gašenje požarov se zagotovi iz javnega hidrantnega omrežja, ki mora zagotavljati odvzem vode najmanj 10 l/s.

7.2. EROZIJSKA NEVARNOST

Manjši del območja OPPN, zemljišča in deli zemljišč s parc. št. 169/154, 169/48, 169/184, 169/45, 169/47, 169/33, 169/32, 169/31, 169/30, 169/29, 169/28, 950/2, 169/63, 169/62, 205, 204, 210/1, 210/2, vse k.o. Puštal, se nahaja na območju z zmerno do močno stopnjo nevarnosti erozije.

Za Občino Škofja Loka je bila v maju 2013 izdelana strokovna podlaga »Karta ogroženosti Občine Škofja Loka pred zemeljskimi plazovi v GIS okolju«, z opisom plazovitosti območja občine in grafično obliko z izdvojenimi dejanskimi in potencialnimi območji plazenja ter navodili za odločanje o posegih v takih območjih. Skladno s to podlago sta na območju in na zahodni strani območja prikazani dve območji plazenja in območja nestabilnosti zemeljskih plazov.

V fazi priprave dopolnjenega osnutka OPPN je bila v maju 2018 izdelana strokovna podlaga Ureditev zalednih voda OPPN Livada Žovšče (Tempos d.o.o., št. načrta: 113/2018), kjer je bila podrobneje določena erozijska ogroženost zemljišč ter potrebni ukrepi za preprečevanje erozije in plazenja terena.

Iz navedene IDZ izhaja, da je zemljišče na območju OPPN stabilno z zanemarljivo nevarnostjo plazenja terena ter, da ob upoštevanju predpisanih ukrepov za preprečitev erozije, z načrtovano pozidavo stabilnost terena ne bo ogrožena, prav tako ne bo negativnega vpliva na stabilnost terena in pojav erozijskih procesov na širšem vplivnem območju gradnje.

8. ETAPNOST IZVEDBE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

Pred pričetkom gradnje stavb (v 1. fazi) je potrebno:

- izvesti del ceste B (do križišča s cesto A) ter cesto A (do navezave na obstoječo cesto na zahodni strani območja), vključno z vsemi infrastrukturnimi vodi, ki potekajo v omenjenih trasah cest in z vsemi krajinskimi ureditvami, ki so predvidene v občestnem prostoru ter zgraditi novo transformatorsko postajo,
- urediti odprto strugo potoka A z navezavo na obstoječo regulacijo ter urediti odvodni jarek za zajem zalednih vod iz prispevnih površin ob južni meji območja OPPN.

Po izvedbi 1. faze je dopustna gradnja objektov po posameznih funkcionalnih enotah, ki se lahko izvaja neodvisno od urejanja drugih funkcionalnih enot. Gradnje stavb v posameznih funkcionalnih

enotah se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno z gradnjo stavb zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za njihovo uporabo.

Dopustna je tudi etapna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto. Pogoji za fazno gradnjo posamezne stavbe:

- 1. faza: osnovni del
- 2. faza: dopustni prizidek
- 1. in 2. faza gradnje stavbe se lahko gradita tudi sočasno.

Posegi, dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah, ki predstavljajo zaključene funkcionalne celote.

Faznost gradnje infrastrukturnega omrežja mora biti natančneje opredeljena v projektni dokumentaciji za komunalno opremljanje območja OPPN.

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah OPPN, ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

Odlok o OPPN določa tudi druge pogoje in obveznosti investitorjev in izvajalcev, ki jih je treba upoštevati pri izvajanju OPPN.

9. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

Pri realizaciji načrtovane gradnje so dopustna odstopanja od predvidenih rešitev, ki pa ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja. Prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih posamezna odstopanja zadevajo.

Odstopanja pri legi in velikosti objektov

Odstopanja od gabaritov in oblike objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, so dopustna v okviru regulacijskih linij.

Dopustno je odstopanje od v grafičnem delu OPPN prikazanih višinskih kot pritličij objektov. Višinske kote se natančneje določijo v projektni dokumentaciji za gradnjo objektov, glede na dejansko stanje na terenu in glede na možnost ureditve dostopa z javne poti.

Odstopanja pri zunanjih ureditvah objektov

Pozicije uvozov na zemljišča se lahko prilagajajo arhitekturnim rešitvam. Za spremembo pozicije uvoza na zemljišče je potrebno pridobiti soglasje pristojnega upravljavca ceste.

Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest (za potrebe spremljajočih dejavnosti), mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti oziroma v pogodbeno dogovorjenem razmerju z Občino Škofja Loka oziroma lastnikom zemljišča, ki je od stavbe oddaljeno največ 200 m.

Odstopanja od predvidene parcelacije

Na območju OPPN je dovoljeno združevanje parcel v primeru, da se izkaže potreba po večjih površinah zemljišč ali delitev na manjše parcele, pri čemer je treba ohraniti predvideni koncept pozidave.

Dopustna je parcelacija za potrebe gradnje javne infrastrukture in za potrebe določitve javnega dobra.

Odstopanja pri izgradnji infrastrukture

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od predvidenih tehničnih rešitev cest in drugih prometnih površin na območju OPPN (spremembe pri poteku tras ter pri površinah in dimenzijah objektov, naprav in priključkov prometne infrastrukture, spremembe višinskih kot in lokacij priključnih mest

ipd.), če so pri nadaljnjem projektiranju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega, finančnega ali okoljevarstvenega vidika in omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta.

V skladu s prejšnjim odstavkom so dopustna tudi odstopanja od predvidenih rešitev komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih in drugih infrastrukturnih vodov, objektov in naprav. Dopusten je tudi potek posameznih infrastrukturnih vodov in naprav po drugih zemljiščih (tudi izven območja OPPN), kot je prikazano v grafičnem načrtu 4.4 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav, pod pogojem, da so za drugačne rešitve pridobljena soglasja pristojnih organov in organizacij, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko šteje tudi gradnja druge komunalne, energetske in komunikacijske in druge infrastrukture, ki ni določena s tem odlokom, pod pogojem, da se z njeno izvedbo ne onemogoča izvedba in uporaba prostorskih ureditev po tem odloku.

V. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Za obravnavano območje se je v letu 2011 na podlagi Sklepa o začetku priprave OPPN »Livada Žovšče« (*Uradni list RS*, št. 11/2011) enkrat že začel postopek priprave OPPN, ki ga je pripravljalo podjetje Struktura, Dušan Balderman, s.p.. Ta postopek OPPN se je pred pripravo dopolnjenega osnutka OPPN prekinil in končal s sprejemom novega sklepa o začetku priprave OPPN.

Za obravnavano območje je spomladi leta 2015 Inštitut za politiko prostora za Občino Škofja Loka izvedel urbanistično delavnico. Zaključke delavnice je maja 2015 s sklepom potrdil Občinski svet občine Škofja Loka.

Nov postopek priprave OPPN se je pričel z uveljavitvijo Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Livada Žovšče« v Škofji Loki (*Uradno glasilo slovenskih občin*, št. 6/2016).

S sklepom o začetku priprave OPPN so bili določeni: ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN, območje OPPN, način pridobitve strokovnih rešitev in strokovne podlage, roki in posamezne faze za pripravo OPPN, nosilci urejanja prostora, ki podajajo smernice za načrtovanje prostorske ureditve, ter obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN. S sklepom je bilo tudi določeno, da se upoštevajo usmeritve urbanistične delavnice za obravnavano območje.

Skladno z zgoraj navedenim sklepom o začetku priprave OPPN je bil v februarju 2018 izdelan osnutek OPPN. Pripravljavec OPPN je v februarju 2018 na pristojne nosilce urejanja prostora naslovil poziv za določitev smernic za načrtovanje OPPN ter zaprosil Ministrstvo za okolje in prostor za izdajo odločbe glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO).

V marcu 2018 so bile pridobljene smernice vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora. V maju 2018 je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-94/2018/10, da v postopku priprave OPPN celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Pridobljene smernice so povzete v Odloku o OPPN.

Seznam pridobljenih smernic:

NUP	št. smernic	datum
Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo	37167-520/2018-3	19.3.2018
Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save	35020-69/2018-2	15.3.2018
Ministrstvo za kulturo	35012-60/2018/5	21.3.2018
Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-112/2011-5-DGZR	8.3.2018
Zavod RS za varstvo narave	3-III-158/2-O-18/AŠL	1.3.2018
Občina Škofja Loka	3505-0004/2017	23.3.2018
Elektro Gorenjska d.d.	621141	23.3.2018
Loška Komunala d.d. (kanalizacija)	003/2018	7.3.2018

0.6	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
------------	--

Loška Komunala d.d. (vodovod)	020/2018	7.3.2018
Loška Komunala d.d. (odpadki)	02/2018-ŠJ	9.3.2018
Petrol d.d.	SKO-S197/18-B. Zupančič	9.3.2018

V okviru izdelave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt, št. A103_07, Adacta plus d.o.o., april 2018
- Urbanistično arhitekturna ureditev območja, št. OPPN 244/2016_IDZ urb-arh, Nava arhitekti d.o.o., maj 2018
- Ureditev zalednih voda OPPN Livada Žovšče, št. 113/2018, Tempos d.o.o., maj 2018
- Strokovno mnenje požarne varnosti, Ekosystem d.o.o., maj 2018
- Idejna zasnova – Komunalna infrastruktura na območju OPPN ŠK-22/03 Livada Žovšče v Škofji Loki, št. P128740, Protim Ržišnik Perc d.o.o., maj 2018
- Idejna zasnova - Načrt krajinske arhitekture, št. P128740, Protim Ržišnik Perc d.o.o., maj 2018
- Poročilo o modeliranju hrupa, Marbo Okolje d.o.o., maj 2018,

Ob upoštevanju prejetih smernic in izdelanih strokovnih podlag je bil v maju 2018 izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

Datum: maj 2018

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci:
Lucija Herlec, univ.dipl.inž.arh.