



## OBČINA PREDDVOR ŽUPAN

ŠTEVILKA: 3505-0003/15-043/11  
DATUM: 15. junij 2018

**Občinski svet Občine Preddvor**  
Dvorski trg 10

**4205 Preddvor**

**Zadeva: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE PR 16 – Jelovica - prva obravnava**

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-ZUPUDPP-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 SKL.US: U-I-43/13-8, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 08/14)
- 16. člen Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 08/09, 01/11)
- 78. člen Poslovnika Občinskega Sveta Občine Preddvor (UGOP št. 3/11)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP z oznako PR 16 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 04/2015)

**PREDLAGATELJ:** Župan, Miran ZADNIKAR

**PRIPRAVLJAVEC:** Borut Ulčar, RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale (urbanist)

**OBRAZLOŽITEV:**

**I. UTEMELJITEV OBRAVNAVE**

Občina Preddvor je v septembru 2014 sprejela nov Občinski prostorski načrt – OPN Občine Preddvor (UGOP, št. 08/14), v katerem je opredelila predvidene dejavnosti na območju z oznako PR 16 Jelovica. Za območje EUP PR 16 je predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), usmeritve za izdelavo le-tega pa so opredeljene v 96. členu Odloka o OPN Občine Preddvor.

Z namenom razvoja dejavnosti na območju je lastnik zemljišča podal pobudo za pripravo prostorskega akta, ki bo omogočal pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in potrebne prometne, komunalne, energetske infrastrukture ter druge infrastrukture.

Ker statut in poslovnik Občine Preddvor določata, da se odloki sprejemajo v dveh obravnavah je dopolnjen osnutek OPPN PR 16 Jelovica predložen Občinskemu svetu v prvo branje.

## **II. DOSEDANJI POSTOPKI**

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi sklepa o začetku priprave OPPN. Za območje je bil izdelan geodetski načrt, ki je podlaga za izdelavo OPPN.

Na osnovi sklepa o začetku priprave, prikaza stanja prostora, občinskega prostorskega načrta (s strokovnimi podlagami) in izraženih investicijskih namer je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora v smernice. Hkrati je bilo o nameri priprave OPPN obveščeno ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, da občini pisno sporoči ali je v postopku priprave prostorskega akta potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Smernice k prostorskemu aktu so podali naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcije RS za vode;
- Ministrstvo za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje;
- Ministrstvo za kulturo (nosilec urejanja prostora je hkrati podal mnenje, da izvedba celovite presoje vplivov na kulturno dediščino ni potrebna);
- Zavod za varstvo narave, OE Kranj (nosilec urejanja prostora je hkrati podal mnenje, da celovite presoje vplivov na okolje z vidika varstva narave ni treba izvesti);
- Komunala Kranj (vodovod);
- Komunale Kranj (odvajanje in čiščenje odpadnih voda);
- Elektro Gorenjska d.d.;
- Telekom Slovenije, d.d.

Smernic (v zakonsko predpisanem roku) niso podali Energetika Preddvor d.o.o., Občine Preddvor in Vodovodna zadruga Preddvor z.b.o., vendar se pričakuje, da bodo do obravnave pridobljene tudi te.

V zvezi s smernicami Direkcije RS za vode izpostavljamo, da je problematika zagotavljanja poplavne varnosti na lokaciji in dolvodno od nje obširno obravnavana že v okviru priprave OPN.

Načrtovane rešitve so bile obravnavane v več različicah in podrazličicah. V OPPN je podrobneje povzeta različica iz Hidravlično hidrološke študije in idejne zasnove ureditve poplavnih površin Kokre na območju LN na levem in desnem bregu Kokre (INŽENIRING ZA VODE, d.o.o., Ljubljana, 2008 dopolnitve 2009, 2010 in 2013), ki je bila v končni obliki usklajena z vsemi tangiranimi nosilci urejanja prostora, lokalno skupnostjo in investitorjem (Jelovico hiše d.o.o.) in kot taka podlaga za vnos v OPN.

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateške presoje vplivov na okolje občini sicer še ni pisno sporočilo, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Glede na opredelitve nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (glej zgoraj) ocenjujemo, da celovite presoje vplivov na okolje ne bo treba izvesti. Hkrati bi želeli poudariti, da je bilo območje EUP presojano že v OPN, nanj pa je bila pridobljena odločba, da so vplivi izvedbe OPN sprejemljivi (ob upoštevanju omililtvenih ukrepov).

V skladu s pridobljenimi smernicami in izdelano strokovno podlago je bil pripravljen dopolnjen osnutek, ki ga posredujemo v prvo obravnavo na občinskem svetu.

## **III. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE**

### **III/1. Območje obravnave in rešitve prostorskega akta**

Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na območju urbanističnega načrta (UN) Preddvora. Obravnavano območje leži na vzhodnem nižinskem delu Brezjanske ravnine. Večnamenski kompleks, kjer deluje družba Jelovica, se je razvil na desnem bregu reke Kokre. Območje je na severu omejeno z lokalno cesto (LC 183052), ki predstavlja hrbtnico prometnega omrežja naselja Preddvor, na vzhodu in jugu z reko Kokro, na zahodu z vodotokom Suha in obstoječo stanovanjsko pozidavo. Ureditveno območje obsega zemljišča parc. št. 1267/4, 1267/14, 1267/15 – del, 1267/17, 1267/24, 1267/25, 1267/26 – del, 1267/27, 1267/28, 1271/3, 1271/5 – del, 1271/6, 1271/7, 1271/8, 1271/9, 1271/10, 1271/11 – del, 1271/12, 1271/13, 1271/14 – del, 1271/15, 1271/16 – del, 1271/17 – del, 1271/18, 1271/19, 1271/20, 1273/2, 1273/3, 1273/4, 1273/5, 1276/1, 1277/1, 1277/2, 1278 – del, 1279, 1280, 1281 – del, 1618 – del, 1619, 1684/2 – del in 1689 – del v katastrski občini (2083) Breg ob Kokri. Površina območja znaša okvirno 10,8 ha. Za priključevanje območja na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo se dovoljujejo tudi posegi izven zgoraj naštetih zemljiških parcel.

OPPN Jelovica obravnava širši kompleks Jelovice v Preddvoru. Kompleks leži na območju naselja Hrib, ki je del širšega urbaniziranega območja občinskega središča Preddvora. Obsega obstoječi obrat lesne

proizvodnje, površine za njegovo širitev ter del površin v neposrednem vplivnem območju. Umeščen je med sotočjema Kokre z Bistrico in Suho. V Odloku o OPN je območje opredeljeno z enoto urejanja prostora z oznako PR 16. Glede na načrtovane programe je razdeljeno na 15 manjših območij znotraj enote urejanja prostora (PR 16/1 do PR 16/15).

Osnutek OPPN je bil pripravljen na podlagi OPN Preddvor s strokovnimi podlagami (urbanistični načrt, programske zasnove za območje Jelovice), prikaza stanja prostora ter izraženih investicijskih namer družbe Jelovica hiše d.o.o., ene največjih lastnic in uporabnic območja. Ob upoštevanju pridobljenih smernic je osnutek OPPN dopolnjen.

Za podjetje Jelovica hiše d.o.o. je izvedba ureditev, načrtovanih z OPPN, ključna za nadaljnji razvoj. Do sprejema OPN Preddvor se je pretežni del območja urejal z več kot 30 let starim zazidalnim načrtom, ki ni več ustrezal potrebam sodobne proizvodnje in dolgoročnim razvojnim načrtom. Lokacija obstoječega proizvodnega obrata je manj ustrezna tudi z vidika razvoja naselja, saj omejuje nabor možnih programov na zemljiščih v neposredni bližini, zato je prestrukturiranje območja tudi eden izmed ključnih razvojnih ciljev lokalne skupnosti.

Z OPPN Jelovica se tako opredeljuje podrobne usmeritve za prenovo degradiranega industrijskega območja Jelovice, s katero se oblikuje sekundarni programski fokus naselja ter uredi zakrožen gospodarski kompleks na južnem robu naselja. Po opustitvi industrijske rabe se severni del območja namenja mestotvornim centralnim dejavnostim, pri čemer dejavnosti od mešanih poslovnih, trgovskih, gostinskih, stanovanjskih in drugih kompatibilnih programov (tudi v navezavi na kompleks gradu Hrib na nasprotni strani ceste) postopno prehajajo v pretežno stanovanjske (s poudarkom na predstavitvi ponudbe podjetja Jelovica - vzorčni objekti), na južnem delu pa ponovno v pretežno poslovne programe (v navezavi na gospodarski kompleks Jelovice). Povsem na jugu se načrtuje ureditev zadrževalnika visokih voda reke Kokre z močnim poudarkom na krepitvi zelenega obvodnega prostora, ki se z vključanjem zelenih vložkov ponekod pojavlja tudi v notranjost prepleta drugih dejavnosti.

Območje OPPN se v grobem deli:

- širše programsko poudarjeni severni vstopni del v območje označen kot FC DS, namenjen mestotvornim vsebinam; razdeljen je na troje funkcionalnih celot, znotraj katerih se določa možnost umestitve petih objektov nekoliko večjih tlorisnih dimenzij, ohranitev ter prenova obstoječega objekta ter nadomestna gradnja na mestu objekta dejavnosti energetske oskrbe, ki se lahko seli na območje proizvodnih programov na jugu območja OPPN;
- osrednji, programsko dokaj poenoteni del, predstavlja umestitev stavbnih programov v zelenju in je namenjen bivalnim enotam vzorčnih hiš; razdeljen je na štiri funkcionalne celote FC S, znotraj katerih se, po selitvi lesnopredelovalne dejavnosti v južni del območja, v FC S1 določa možnost gradnje petih večstanovanjskih (vzorčnih) objektov, v FC S2 možnost gradnje načeloma dveh tipov individualnih eno ali dvodružinskih (vzorčnih) objektov manjših tlorisnih dimenzij, v FC S3 in FC S4 pa možnost gradnje načeloma enega tipa individualnih eno ali dvodružinskih (vzorčnih) objektov manjših tlorisnih dimenzij;
- ožje programsko fokusirani južni del območja, ki se prometno navezuje preko bodočega mostu preko reke Kokre in načrtovane poslovne cone na njenem levem bregu na regionalno cesto in je v svojem jedrnem delu (funkcionalna celota FC IG) namenjen pretežno proizvodno predelovalnim in poslovnim dejavnostim, prometu, skladiščenju, oskrbi z energijo in trgovini, v preostalem robnem delu (funkcionalna celota FC CD1) pa prepletu poslovnih, logističnih, trgovskih dejavnosti, manipulativnim površinam in parkiranju, južnem delu tudi prepletu poslovno bivalnih programov v povezavi z zelenimi in (ob) vodnimi ureditvami na skrajnem jugu območja;
- najjužnejši del območja (funkcionalna celota FC VZ 1), ki je namenjen umestitvi zadrževalnika visokih voda v zelenju in predstavlja prehod iz poselitvenega dela območja v zeleni obvodni svet vodotokov.

Stične predele območja z vodotoki in severozahodni stik mestotvornih programov z obstoječo stanovanjsko individualno gradnjo Francarije se ohranja zelene; tudi sicer se umeščanju drevesne vegetacije znotraj osrednjega dela območja ter ob vseh prometnicah namenja precejšnja pozornost.

Višinski gabarit stavbnih mas ob vstopu v območje s severa, kjer je načrtovan sekundarni fokus naselja z mestotvornimi programi je višji, tudi do  $K + P + 3 + M$ , nato pa postopoma pada do osrednjega dela, višinskih gabaritov stavb do  $K + P + 1 + M$ , nakar se ponovno zvišuje v južnem delu do maksimalno  $K + P + 3$ ; tu je možno odstopanje

### III/2. Prometno priključevanje

Prometna infrastruktura se deli na prometno infrastrukturo priključevanja območja PR 16 Jelovica na lokalno cesto LC 183052 in opcijsko možnost navezovanja na regionalno cesto RI – 210 Zg. Jezersko – Kranj (izvedbe prometne navezave preko novega mostu čez reko Kokro na vzhodu) ter na prometno (infrastrukturo) omrežja znotraj samega območja. Prometno priključevanje cestnega omrežja se primarno izvede z oblikovanjem ustreznega križišča na lokalno cesto LC 183052, ki predstavlja hrbtenico prometnega omrežja naselja Preddvor. Od tod se promet odvija po primarni zbirni cesti, ki poteka preko območja in se izteka preko dveh prečnih povezovalnih cest v robni prometnici območja. Iz primarne zbirne ceste se odcepijo posamezne prometnice, ki napajajo posamezne funkcionalne sklope oz. celote.

### III/3. Infrastrukturno omrežje

V območju urejanja s tem prostorskim aktom se odpadne in padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda. Novo vodovodno omrežje je praviloma potrebno zgraditi v obstoječem ali predvidenem cestnem svetu tako, da ga je možno vzdrževati ter ga navezati na obstoječi sistem oskrbe z vodo. V območju urejanja z oznako PR 16 Jelovica se nahaja objekt energetike, iz katerega se lahko, poleg uporabe lastnih virov večinskega uporabnika območja, izvaja daljinsko ogrevanje stavb v območju. V primeru eliminacije objekta na obstoječi lokaciji, se dejavnost izvaja iz za to novopredvidene lokacije. Izven območja se v severno, nad lokalno cesto nahaja obstoječa razdelilna transformatorska postaja TP 0955 Preddvor (100 – 200 kVA), ki se ohranja. Glede na intenzivnost pozidave se določa možnost njene povečave oz. lociranja novih elektroenergetskih naprav (možnost postavitve ene ali več transformatorskih postaj, izvedba 20 kV KB zanke znotraj območja ter navezava na obstoječe omrežje).

OPPn določa tudi rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, dopustna odstopanja itd.

## IV. FINANČNE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo OPPn PR 16 vključno z izdelavo geodetskega načrta in vseh strokovnih podlag zagotovi naročnik (Jelovica hiše d.o.o.).

Sprejem odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP z oznako PR 16 Jelovica za občino ne bo imel finančnih posledic.

Zaradi načrtovanih novogradenj objektov se bo povečal prihodek občine iz naslova plačila komunalnega prispevka.

## V. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu Občine Preddvor predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme naslednji

### SKLEP

**Sprejme se dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 16 – prva obravnava.**

Pripravila:  
Borut Ulčar, RRD d.o.o.

Miran ZADNIKAR  
župan

### PRILOGE:

- dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP PR 16
- grafične priloge:
  - Zazidalna situacija,
  - Načrt parcelacije