

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

številka: 350-4/2014  
datum: 13. 02. 2015

## OBČINSKI SVET ZAGORJE OB SAVI

### ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za del območje DB 2 – DOLGO BRDO – A

**NAMEN:** prva obravnava

**PRAVNA PODLAGA:** 61. člen Zakona 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: U-I-43/13-19) in 16. člen Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/09-UPB, 44/12, 19/13)

**POROČEVALEC:** Tatjana Podbregar, univ. dipl. ing. arh.  
Martina Rotar, univ. dipl. ing. arh.

### OBRAZLOŽITEV:

Naselje Dolgo Brdo pri Mlinšah se nahaja v severozahodnem delu občine Zagorje ob Savi v bližini naselij Kandrše in Mlinše. Razdeljeno je na več enot urejanja prostora, med njimi tudi na območje z oznako DB 2. Izhodišča za urejanje območja DB 2 so določena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 65/2011). Ta za EUP z oznako DB 2 predvideva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Na območju predvidenega OPPN se skladno občinskemu prostorskemu načrtu načrtuje stanovanjska gradnja (namenska raba S – območja stanovanj).

Razlog za pripravo OPPN je pobuda investitorjev. OPPN se pripravlja za jugozahodni del enote urejanja prostora (EUP) z oznako DB 2 Dolgo Brdo – A, kjer so investitorji zainteresirani za gradnjo stanovanjskih hiš za čimprejšnjo rešitev njihovega stanovanjskega problema.

V 53. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi je določeno, da je meje predvidenih OPPN možno, za potrebe vključitve infrastrukturnih ureditev, tudi spreminjati in, da je OPPN možno izvesti v več fazah, oziroma jih je možno deliti na več manjših OPPN, pod pogojem, da posamezni OPPN predstavlja prostorsko in funkcionalno smiselno in zaključeno enoto.

Priprava prostorskega akta se je začela na osnovi sklepa župana o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja DB 2 – Dolgo Brdo – A (Uradni list RS, št. 69/2014).

Na osnovi sklepa o začetku priprave, stanja prostora, občinskega prostorskega načrta in izraženih investicijskih namer je bil pripravljen osnutek OPPN. Ta je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da v roku 30 dni od prejema poziva dajo smernice. Hkrati se je o nameri priprave OPPN obvestilo ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, da občini pisno sporoči ali je v postopku priprave prostorskega akta potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Na poziv za pridobitev smernic se je odzvala večina nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor je v odločbi št. 35409-236/2014/2 z dne 22. 1. 2015 odločilo, da v postopku priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja DB 2 – Dolgo Brdo – A celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Celotno območje EUP, površine cca 4,24 ha, leži na valovitem terenu na nadmorski višini med 560 in 590 metri na bolj prisojni, slemenski legi. Območje je na južni strani omejeno z lokalno cesto Kandrše – Mlinše (LC 480241), na vzhodni z obstoječo vaško pozidavo vasi Dolgo Brdo pri Mlinšah, na zahodni in severni pa s prepletom kmetijskih in gozdnih zemljišč (odprti prostor). V osrednjem delu območja se ob lokalni cesti nahajata dve obstoječi stanovanjski hiši preostali del pa sestavljajo pretežno travniške površine ter pasovi drevja in grmičevja. Z območja se odpirajo pogledi na Zasavsko hribovje.

Preko območja oziroma v bližini potekajo obstoječe vodovodno (javni vodovod Peške Kandrše), elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. V bližini je urejen ekološki otok.

Za celotno območje so bile v letu 2013 že izdelane strokovne podlage in v lanskem letu za velik del območja tudi dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje DB 2 – Dolgo Brdo, ki je že bil javno razgrnjen, vendar se zaradi odstopa posameznih financiranj postopek ni nadaljeval.

Ta OPPN obravnava jugozahodni del območja EUP in je označen z oznako DB 2 – Dolgo Brdo - A. Ureditveno območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 966/5, 967/1 in 979/2 ter del zemljišča s parc. št. 1572/1, vse k.o. Kandrše, vanj pa je vključena tudi izvedba priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri zasnovi ureditve območja OPPN DB 2 – Dolgo Brdo – A se je smiselno upoštevalo že izdelane strokovne podlage.

OPPN določa območje obravnave, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za celotno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

#### Z OPPN je načrtovana gradnja treh stanovanjskih stavb s pripadajočo infrastrukturo.

Znotraj stanovanjskih stavb je možno urediti do dve stanovanji in umestiti nekatere dopolnilne dejavnosti (pri čemer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene). Odlok določa, da se v stanovanjskih stavbah dopušča opravljanje dopolnilnih dejavnosti - mirne poslovne in storitvene dejavnosti, zdravstva (razen bolnišnična dejavnost), socialno varstvo brez nastanitve in kulturne in razvedrilne dejavnosti.

Območje OPPN je sestavljeno iz dveh funkcionalnih celot FC1 in FC2. Funkcionalno celoto FC1 tvori ena zemljiška parcela namenjena gradnji stavb in je dostopna neposredno z obstoječe javne ceste. Funkcionalno celoto FC2 sestavlja šest funkcionalnih enot (novih zemljiških parcel) z oznakami od Fe2/1 do Fe2/6. Funkcionalni enoti Fe2/1 in Fe2/2 sta namenjeni gradnji stavb, funkcionalni enoti Fe2/3 in Fe2/4 skupnemu priključku na javno cesto, funkcionalni enoti Fe2/5 in Fe2/6 pa zelenim površinam.

OPPN določa, da so stavbe načrtovane v FC1, Fe2/1 ter Fe2/2 podolžnega tlorisnega gabarita, pritlične z mansardo oziroma možno izvedbo le-te. Strehe so strme dvokapnice oziroma bolj položne enokapnice s slemenom vzporednim z daljšo stranico. Strešna kritina naj daje videz drobne strukture in je sive ali opečne barve. Za osvetlitev prostorov pod streho je dovoljena

izvedba strešnih oken in svetlobnikov, na dvokapni strehi pa tudi frčad – te ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe. Oblikovanje stavb mora biti kvalitetno in preprosto. Odlok med drugim določa tudi pravila za postavitve ali vgradnjo fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov ter oblikovanje drugih delov stavb in fasadnih elementov.

Na ureditvenem območju OPPN je dovoljena gradnja in ureditev nekaterih pomožnih objektov. V okviru določil za zunanjo ureditev je določeno, da se vsaj 20% parcele ozeleni (priporoča se ohranjanje obstoječe vegetacije). Določena so merila in pogoji za postavitve ali gradnjo ograj in podpornih zidov (te se gradi le na mestih, kjer brežin ni mogoče drugače zavarovati). Dostopne poti, manipulativne in parkirne površine se primerno utrditi ali tlakuje.

Za ustrezno funkcioniranje stanovanjskih stavb je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.

Ker na območju ni predvidena gradnja javne kanalizacije, bodo lastniki stavb zagotovili odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v malih komunalnih čistilnih napravah. Padavinsko odpadno vodo, ki bo odtekala s strehe objekta in z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov se bo ponikalo. Padavinsko odpadno vodo, ki bo odtekala s strehe objekta, se bo lahko uporabilo tudi kot dodatni vir vode za namene, pri katerih ni treba zagotoviti kakovosti za pitno vodo. Padavinsko odpadno vodo, ki bo odtekala z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin in bo onesnažena z usedljivimi snovmi, bo treba zajeti in ustrezno mehansko obdelati.

Oskrba s pitno vodo bo zagotovljena s priključkom na javni vodovod Peške Kandrše, ki poteka v južnem delu ureditvenega območja oziroma njegovi bližini. Požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega hidranta.

Za oskrbo z električno energijo se bo iz obstoječe transformatorske postaje TP Dolgo Brdo, ki se nahaja v Peških Kandršah, po obstoječih oporiščih nadzemnega nizkonapetostnega elektroenergetskega voda speljalo svoj nadzemni kabelski izvod. Na mestu oporišča se bo nov nizkonapetostni vod priključilo na obstoječi nizkonapetostni podzemni kabel, ki napaja obstoječe objekte v neposredni bližini načrtovanih. V obstoječe nizkonapetostne podzemne kabelske vode se bo vključilo tudi tri nove stavbe.

Komunalne odpadke se zbira v zaboju za odpadke na zbirnem mestu.

V okviru priprave OPPN je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat za OPPN za območje DB 2 – Dolgo Brdo – A, ki ga je izdelalo podjetje SIIPS AD d.o.o. iz Zagorja ob Savi v decembru 2014, načrt št. 19/12-14 OPPN. Ta ugotavlja, da ureditveno območje ni plazovno in erozijsko ogroženo ter, da celotno območje tvorijo zelo dobro nosilna tla. Ugotavlja tudi, da je ponikovalna sposobnost tal na območju OPPN majhna, a izvedljiva. Zaključki geološko geomehanskega elaborata in iz tega izhajajoča merila in pogoji so vključeni v določila OPPN.

Odlok o OPPN določa, da se lahko OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Načeloma predstavlja vsak objekt svojo etapo. Možna je tudi izvedba dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

Načrtovana ureditev je podrobneje prikazana v kartografskem delu in opisana v besedilu OPPN.

Župan je dne 23. 12. 2014 sprejel sklep o javni razgrnitvi. OPPN je bil javno razgrnjen v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi in na sedežu KS Mlinše-Kolovrat v času uradnih ur. Javna razgrnitev je trajala od 12. januarja do 12. februarja 2015, z javno obravnavo 28. Januarja 2015 ob 16. uri na Mlinšah.

Na javni obravnavi je bilo izpostavljeno predvsem naslednje vprašanje:

Zakaj se geološko geomehanski elaborat istega podjetja oz. geologa razlikuje? V elaboratu iz decembra 2013 ponikanje ni ugodna rešitev in je potrebno izvesti skupni odvodni meteorni vod, v elaboratu iz decembra 2014 pa je odvodnjavanje meteornih voda v ponikovalnico izvedljivo!?

V Geološko geomehanskem elaboratu št. 05/13 iz decembra 2013 je napisano: Ponikovalna sposobnost tal na območju OPPN Dolgo Brdo je majhna in ponikanje meteorne in odpadne vode ni ugodna rešitev. Za potrebe odvodnjavanja celotnega območja urejanja v okviru OPPN Dolgo Brdo je potrebno izvesti skupni meteorni vod preko katerega se bodo vode kontrolirano odvajale v kolektor oz. v najbližji potok.

V Geološko geomehanskem elaboratu št. 14/2014 iz decembra 2014 je napisano: Ponikovalna sposobnost tal je majhna in odvodnjavanje meteornih voda v ponikovalnico je v takih pogojih, kot so na obravnavanem območju, kjer opazujemo kraška tla z razpoklinsko poroznostjo, izvedljiva. Vendar je možnost ponikanja omejena na zgornji sloj t.j. gruščati deluvialni pokrov in preperinski del podlage s pogojem odprtih razpok. Seveda pa je za vsak posamezen primer potrebno računsko preveriti ponikovalno sposobnost.

Ker je oba elaborata pripravil mag. Gorazd Hafner iz podjetja SIIPS AD d.o.o., smo ga zaprosili za pisni odgovor, ki ga je tudi podal:

Ob natančnem branju dikcije uporabljene v obeh elaboratih se nahaja tudi odgovor na zastavljeno vprašanje.

Namreč v prvem elaboratu je bilo potrebno urediti odvodnjavanje za "celotno območje urejanja OPPN Dolgo Brdo", kar z drugimi besedami pomeni območje, ki obsega 17 parcel, med drugim tudi 6 parcel, ki se nahajajo v vrtačah (glej podatke v geomehanskem elaboratu št. 05/13 za SJ-2). Na teh 6-ih parcelah, bi se v primeru ponikanja zbirala oz. ponikala meteorna voda iz 12-ih parcel v vzhodnem delu področja urejanja, kar bi imelo za posledico neprestano gibanje nivoja podtalnice neposredno pod objekti, kar spet pomeni, da je potrebno za preprečitev morebitnega odnašanja drobnih frakcij izpod kamnite grede in tampona, v celoti izprazniti vrtačo ali se odpovedati tem 6-im objektom. Stroški prej omenjenih ukrepov so definitivno večji kot strošek izvedbe skupnega meteornega voda.

Zakaj je v geomehanskem elaboratu št. 14/2014 sedaj možno ponikanje? Območje urejanja je manjše in razdeljeno na dva dela, s tem je obremenitev okolja z meteorno vodo znatno manjša. Elaborat navaja omejitve in zahteve za takšno izvedbo (ponikanje). Dodajam, da se bo meteorna voda na tem manjšem skupnem območju urejanja prav tako razdelila na dva dela, iz objekta v zahodnem delu bo odtekala proti zahodu (ponika na parceli), iz preostalih dveh objektov odteka proti jugu na parcelo, ki ni zazidana (na njej bo ponikovalnica in dostopna cesta), je pa v lasti istih investitorjev.

Pisnih pripomb v knjigi pripomb in predlogov, ki so ob razgrnjenem gradivu, ali po pošti ni bilo.

Obravnavani osnutek odloka z grafično podlogo je podan v prilogi. Občinski svet naj osnutek obravnava in poda stališča.

V skladu s stališči občinskega sveta bo popravljen predlog, pridobljena bodo vsa mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa bo občinski podrobni prostorski načrt posredovan občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

pripravila:  
Tatjana Podbregar, u.d.i.a.

ŽUPAN  
Matjaž Švagan, l.r.

Priloge:

- sklep
- osnutek odloka o OPPN za del DB 2 – Dolgo Brdo - A
- grafične del OPPN

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

## OBČINSKI SVET

številka: 350-4/2014  
datum: 02. 03. 2015

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (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: U-I-43/13-19) in 16. člena Statuta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 109/2005 -UPB) je občinski svet Zagorje ob Savi na svoji četrti redni seji dne 02. 03. 2015 sprejel

### SKLEP

#### I.

Občinski svet je obravnaval dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območje DB 2 – Dolgo Brdo - A.

#### II.

Občinski svet je obravnaval in sprejel stališče do pripomb z javne obravnave.

#### III.

Predlagatelj odloka pripravi predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območje DB 2 – Dolgo Brdo - A za drugo obravnavo in sprejem.

#### IV.

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN  
OBČINE ZAGORJE OB SAVI  
MATJAŽ ŠVAGAN

Vročiti:

1. Občinski svet Zagorje ob Savi
2. Oddelek za okolje in prostor
3. RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, Ljubljanska 76, 1230 Domžale