



POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OPPN ZA GRADOM – OPPN 20
V MESTNI OBČINI VELENJE

NOVEMBER 2024

Mestna občina Velenje
Titov trg 1
3320 Velenje

Zadeva: POBUDA ZA IZDELAVO OPPN ZA GRADOM (OPPN_20)

Družba Terraforma, Prešernova cesta 8, 3320 Velenje, kot lastniki parcel s št.: 3449/15, 3448/2 in 3448/1 k.o. Velenje podajajo pobudo za izdelavo OPPN Za gradom, ki se v OPN Velenje (Uradni vestnik MOV, št.2/20 in 7/20) nahaja v območju podrobne enote urejanja prostora (PEUP) VE1/160 in VE1/162 in je opredeljeno kot stavbno zemljišče, s podrobno namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Za ta predel je po OPN Velenje predviden OPPN_20.

NAMERA:

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN_20) je območje, ki zajema parcelne številke 3449/15, 3448/2 in 3448/1, vse k.o. 964 Velenje.

Območje bi se uredilo v novo stanovanjsko sosesko z vrstnimi hišami in samostojnimi stanovanjskimi enotami z vso potrebno prometno in komunalno infrastrukturo.

Razlog za pripravo OPPN je interes pobudnikov/investitorjev, da se uredi stanovanjska soseska in zgradijo enostanovanjski objekti, ki bi se ponudili v prodajo na trgu. S tem bi zagotovili potrebam Mestne občine Velenje po novih bivanjskih enotah. Ohranilo bi se tudi drevesa, kjer bi se izkazalo, da je to mogoče, nasadila pa bi se nova, neposredno ob cestah – drevoredi.

OPPN_20 bo pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov in infrastrukturne ureditve.

K pobudi so bila priložena tudi izhodišča za pripravo OPPN_20.

Velenje, 5.12.2024



Terraforma d.o.o.
Direktor:
Marko Markoja



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OPPN_20 - ZA GRADOM

Faza projekta: **IZHODIŠČA**

Pobudnik: Lastnik parcel:
TerraForma d.o.o.
Prešernova cesta 8
3320 Velenje

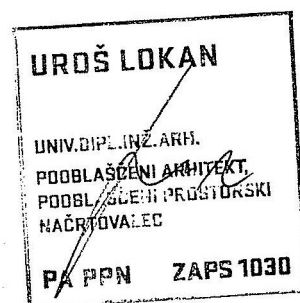
PROKURIST
MARTIN BOŽIČ

Pripravljalec: Mestna Občina Velenje
Titov trg 1
3320 Velenje

Izdelovalec: **Uroš Lokan s.p.**
Cankarjeva ulica 5
3310 Žalec

Projektiranje, svetovanje
inženiring
Uroš Lokan s.p.
Cankarjeva ulica 5, 3310 Žalec

Odgovorni vodja izdelave: **Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh., PA**
identifikacijska številka: A-1030



Sodelavci: Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.

Datum: **November 2024**



VSEBINA IZHODIŠČ

TEKSTUALNI DEL:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1 OBSTOJEČE STANJE:.....	4
1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO:	5
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	6
2.1 SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI OBČINE.....	6
Za PEUP VE1/160 in VE1/162 veljajo po OPN Velenje naslednje usmeritve:.....	6
SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI, KI VELJAJO NA OBMOČJU NA OBMOČJU UREJANJA PROSTORA VE1, KAMOR SPADA OPPN_20	7
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	12
3.1 VPLIVI IN POVEZAVE	12
3.2. NAČRTOVANA RABA NA OBMOČJU – NAMENSKA RABA.....	13
3.3. VARSTVA IN DRUGE OMEJITVE NA OBMOČJU OPPN_20.....	13
3.4 NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE	14
3.4.1 GRADNJA OBJEKTOV IN INFRASTRUKTURE	14
3.4.2 PRIKLJUČEVANJE NA GJI IN INFARSTRUKTURNA UREDITEV OBMOČJA	14
3.4.2.1 PROMETNA DOSTOPNOST	14
3.4.2.2 OSKRBA Z VODO	14
3.4.2.3 ODVAJANJE ODPADNIH VOD.....	15
3.4.2.4 OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO	15
3.4.2.5 ODSTRANJEVANJE ODPADKOV.....	15

GRAFIČNI PRIKAZI:

- List št. 1: Širši prikaz območja s prikazom predvidenega OPPN, M 1:1000
- List št. 2: Generalizirana namenska raba, M 1:500
- List št. 3: Občinski prostorski načrt – namenska raba, M 1:500
- List št. 4: Namenska raba – kartografski del, M 1:500
- List št. 5: Prikaz obstoječega stanja na geodetskem posnetku, M 1:500
- List št. 6: Ureditvena zazidalna situacija, kotirana, M 1:500
- List št. 7: Zasnova prometne ureditve, M 1:500
- List št. 8: Zbirna karta komunalnih vodov in naprav, M 1:1000

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Izhodišča predstavljajo strokovno podlago k pripravi podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), s katerimi se opredeli in utemelji namen in potreba po OPPN, ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve ter potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPP) je območje, ki zajema parcelne številke 3449/15, 3448/2 in 3448/1, vse k.o. 964 Velenje.

Območje bi se uredilo v novo stanovanjsko sosesko z vrstnimi hišami in samostojnimi stanovanjskimi enotami z vso potrebno prometno in komunalno infrastrukturo.



Območje OPPN - označeno z rumeno. Vir PISO.

1.1 OBSTOJEČE STANJE:

Trenutno je območje urejanja v celoti pogozdeno. Na severnem in zahodnem delu se nahaja občinska cesta (odsek 952651 in odsek 451581), na vzhodnem pa državna regionalna cesta (odsek 1268), kamor se ne posega.

S severa in zahoda meji območje na naselje individualnih enostanovanjskih objektov, ki so bili zgrajeni brez urbanističnega koncepta (prostostoječi objekti).

Na južnem delu so kmetijska zemljišča, na vzhodu se nahaja gozd vse do državne ceste.

Teren območja je gričevnat. Dviga se iz vzhoda proti sredini in nato zopet nekoliko pade proti zahodu. Na grafičnem prikazu št. 2 so prikazane plastnice in višinske kote. Višinska ureditev se bo predvidela v osnutku OPPN, ne bo pa bistveno vplivala na koncept zazidave.



3D pogled na območje obdelave. Vir Piso, LiDAR površje.

Predmetne parcele niso komunalno opremljene, se pa v neposredni okolici nahajajo: toplovod, mešani komunalni vod, vodovod, telekomunikacijski vodi, elektro vod.

1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO:

Razlog za pripravo OPPN je interes pobudnikov/investitorjev, da se uredi stanovanjska soseka in zgradijo enostanovanjski objekti, ki bi se ponudili v prodajo na trgu. Ker v Velenje primanjkuje stanovanj, bi ta soseka prinesla mestu dodatne kapacitete za ugodne življenjske razmere tako mladim družinam kot tudi starejšemu prebivalstvu. Mestno središče je dostopno peš, hkrati pa si nekoliko odmaknjen od mesta, sredi narave. Ohranila bi se tudi drevesa, kjer bi se izkazalo, da je to mogoče, nasadila pa bi se nova neposredno ob cestah – drevoredi.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov in infrastrukturne ureditve.



2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 z dne 22. 12. 2021).

2.1 SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI OBČINE

Načrtovanje območja OPPN_20 bo skladno z usmeritvami OPN Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020, 20/2023).

Zajete so parcele:

parcela	k.o.	površina m ²	podr. nam. raba	PEUP oznaka
3449/15	964 - Velenje	16.814	SS	VE1/160
3448/2	964 - Velenje	548	SS	VE1/162
3448/1	964 - Velenje	280	SS	VE1/162

Skupaj 17.624 m²

Za PEUP VE1/160 in VE1/162 veljajo po OPN Velenje naslednje usmeritve:

- vrste objektov: enostanovanjske in večstanovanjske stavbe
- zazidalna zasnova: priporočena je strnjena gradnja objektov
- izkoriščenost parcele namenjene gradnji: FI = 0,9, FZ = 0,5
- vrste dodatno dovoljenih dejavnosti:
 - J – informacijske in komunikacijske dejavnosti,
 - K – finančne in zavarovalniške dejavnosti,
 - L – poslovanje z nepremičninami,
 - M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
 - N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
 - S – druge dejavnosti.
 - G – trgovina, vendar le G47 (trgovina na drobno, razen z motornimi vozili),
 - I – gostinstvo, vendar le I56 (dejavnost strežbe in pijač),
 - P – izobraževanje,
 - R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

Dodatno dovoljenim dejavnostim je lahko namenjenih največ 40% bruto tlorisne površine (BTP) stavbe, v kolikor:

- Gradnje in posegi v prostor v vseh EUP so možne, če v okolju ne povzročajo večjih motenj kot so dovoljene s predpisi. Pri gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja.



- Gradnja objektov, rekonstrukcije, vzdrževalna dela in spremembe namembnosti so možne, če dejavnost ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na obstoječo prevladujočo rabo oziroma dejavnost ter na objekte, ki se že nahajajo v okolici predvidenega objekta.
- Širitev posamezne obstoječe dejavnosti, ki ima prekomerne vplive na okolje, je pogojena s sanacijo negativnih vplivov na okolje, ki jih povzroča posamezna dejavnost.

USKLAJENOST: predvidena je zasnova naselja enostanovanjskih objektov s strnjeno zazidalo zasnovo. Predvideno je, da bo celotno območje namenjeno le bivanju, brez dodatnih dejavnosti, se bo pa omogočilo mirne dejavnosti za manjše storitve, ki jih lahko opravljamo na domu.

SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI, KI VELJAJO NA OBMOČJU NA OBMOČJU UREJANJA PROSTORA VE1, KAMOR SPADA OPPN_20

POGOJI GLEDE GRADITVE

Splošni pogoji:

- Gradnje novih objektov so dopustne na stavbnih zemljiščih, kjer to omogoča oblikovanost terena, velikost razpoložljive parcele in geološka primernost terena za gradnjo.
- Novogradnje ne smejo presegati višinskih gabaritov okoliških stavb. Kadar so v območju objekti različnih višin, je potrebno upoštevati višino tistih stavb, ki so glede na namensko rabo objekta podobne in imajo podobno lego (ob ulici, dvorišču, gozdnem robu, itd.).

Na območju VE1/160 in VE1/162 je dovoljeno graditi:

- enostanovanjske in večstanovanjske stavbe
- nezahtevne in enostavne objekte
- pripadajoče objekte, ki se uporabljajo za namene glavnega objekta,
- gospodarsko javno infrastrukturo,
- gradnjo in dela povezana z varstvom okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih dobrin

USKLAJENOST: predvidena je izgradnja cestne in komunalne infrastrukture in izgradnja enostanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti (pokrita terasa, nadstrešnica za avtomobile s shrambo).

POGOJI GLEDE LEGE OBJEKTOV NA PARCELI NAMENJENI GRADNJI

- Parcela namenjena gradnji oziroma gradbena parcela je zemljišče, ki je sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predvidena gradnja objekta in na katerem so urejene oziroma je predvidena ureditev površin, ki zagotavljajo funkcioniranje objekta.
- Lega objektov na parceli namenjeni gradnji se določi z odmikom od mej sosednjih zemljišč ali medsebojnim odmikom objektov in z regulacijskimi črtami (gradbena meja, gradbena linija).
- Kot odmik objekta do meje sosednjega zemljišča se šteje najkrajša tlorisna razdalja od točke objekta, ki se najbolj približa parcelni meji, do parcelne meje sosednjega zemljišča. Kot medsebojni odmik objektov se šteje najkrajša tlorisna razdalja med točkama, kjer se dva objekta medsebojno najbolj približata.
- Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo oziroma so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- Gradbena linija je črta, do katere morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
- Za vsa odstopanja od pogojev glede lege objektov, morajo biti pridobljena ustrezna soglasja upravljalcev in soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.



USKLAJENOST: predvideni objekti bodo upoštevali gradbene meje oz. linije. Ker v neposredni bližini ni poudarjene tipologije objektov, smo v soseski ustvarili urejenost, hkrati pa raznovrstnost objektov. Glavna zasnova poteka v štirih linijah, dve od njiju vsebujeta vrstne hiše, dve pa samostojne hiše v enaki tipologiji kot vrstne. Tako smo zagotovili preglednost in urejeno urbanistično zazidavo. Na južni strani smo uredili tri prostostoječe stanovanjske hiše in razbili monotonost zazidave. Na tak način smo zagotovili potrebe tako po velikih parcelah kot tudi po manjših, ki so predvidene za družine, ki za obdelovanje zemlje nimajo veliko časa.

POGOJI GLEDE ODMIKOV

Od sosednjih zemljišč:

- Odmiki novozgrajenih objektov morajo slediti gradbeni liniji obstoječih objektov ob ulicah in obstoječim gradbenim linijam v prostoru, če so te določene s tem odlokom ali so ugotovljene kot obstoječe in značilne za okoliško pozidavo.
- gradbene linije v prostoru ni mogoče ugotoviti, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena s potekom cest in komunalnih vodov oziroma z odmiki, ki so navedeni v 80. in 81. členu tega odloka.
- Novi objekti in naprave morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objektov in naprav ter da so upoštevani varstveni pogoji. Odmik novega objekta in naprave od parcelne meje sosednjega zemljišča mora biti najmanj 4,00 m; odmik je lahko manjši, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča.
- Če ni z gradbeno linijo ali z ulično gradbeno linijo obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od javne ceste in drugih javnih površin odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 6,00 m oziroma 5,00 m od javne poti ali ceste nižjega ranga. Če so odmiki manjši, mora s tem soglašati pristojni organ MO Velenje, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe za vzdrževanje državnih cest.

Za odmike nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo naslednji pogoji:

- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m. Odmik je lahko tudi manjši ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele
- Če ni z gradbeno linijo ali ulično gradbeno linijo obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti odmaknjeni od javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati pristojni organ Mestne občine Velenje, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe za vzdrževanje državnih cest.
- Odmik ograje, škarpe ali opornega zidu od meje sosednje parcele mora biti oddaljen najmanj 0,50 m, če se z gradnjo ne posega na sosednjo parcelo. Odmik je lahko tudi manjši ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele.

Za odmike cestnih priključkov in parkirišč veljajo naslednji pogoji:

- Odmik cestnega priključka od meje sosednje parcele, če je njegova širina do 3,00 m in je pridobljeno soglasje upravljavca takšne ceste, je lahko minimalno 1,00 m. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele je lahko odmik tudi manjši.
- Minimalni odmik 1,00 m od sosednje parcele, za katerega ni potrebno soglasje lastnika sosednje parcele, velja tudi za gradnjo nepokritih parkirišč ter ostalih utrjenih površin ob stanovanjskih in drugih objektih. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele je lahko odmik tudi manjši.

Splošni pogoji glede odmikov od tras prometne infrastrukture:

- Odmiki novih objektov od javnih cest morajo biti usklajeni s pogoji iz zakona o cestah. Za vse javne ceste so določeni varovalni pasovi, ki so določeni za potrebe vzdrževanja, funkcionalne rabe in regulacijske posege, kot so širitev cest, ureditev križišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce. Vse posege v varovalni pas javnih cest je možno izvajati le po predhodnem soglasju upravljavca. Varovalni pasovi se merijo od zunanjšega roba cestnega sveta na vsako stran in znašajo za:
 - glavne ceste 25 m,
 - regionalne ceste 15 m,
 - lokalne ceste 10 m,
 - zbirne mestne ceste 10 m,



- mestne ceste 8 m,
 - javne poti 6 m,
 - državne kolesarske steze 5 m,
 - javne poti za kolesarje 3 m.
- Odmiki od ne-kategoriziranih cest in gozdnih prometnic praviloma ne smejo biti manjši od 4 m. Kjer se je potrebno prilagajati občestni zazidavi, so ti odmiki lahko manjši, za kar pa je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste.

Pogoji glede odmikov objektov od robov območij, ki po rabi niso stavbna zemljišča:

- Pri načrtovanju in izvajanju posameznih gradenj in posegov v prostor je potrebno zagotoviti neoviran dostop do posameznih kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč po obstoječih poljskih in gozdnih poteh in cestah oziroma urediti predhodno nadomestne poti.
- Novi objekti morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj za eno sestožno višino odraslega gozdnega drevja. Višino odraslega gozdnega drevja na lokaciji določi Zavod za gozdove Slovenije v okviru izdaje projektnih pogojev k posegu. V primeru, da predpisanega odmika od gozdnega roba ni mogoče zagotoviti mora investitor skleniti z lastnikom mejne gozdne površine pisni dogovor o ukrepanju in odgovornostih v primeru ogrožanja novega objekta. Krčitev mejne gozdne površine zaradi izgradnje novega objekta načeloma ni dovoljena, če se s krčitvijo zagotavlja doseganje zahtevanega odmika.

USKLAJENOST: V kolikor bodo odmiki manjši od predpisanih, se bodo pridobivala ustrezna soglasja. Ceste bo prevzela Mestna Občina Velenje, zato so predpisani odmiki od javnih površin tudi zagotovljeni. V primerih, ko bodo manjši, se bodo pridobila ustrezna soglasja. V delu, kjer so predvidene vrstne hiše so odmiki od parcelnih mej minimalno 0 ali 1,5 m. Ostali odmiki so ustrezni glede na določila OPN. V primeru toleranc pri postavitvah objektov se morajo upoštevati odmiki, ki so določeni v OPN Velenje, če so le ti manjši, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

POGOJI ZA OBLIKOVANJE

Enostanovanjskih stavb:

- Tloris: podolgovat tloris; na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa naj bistveno ne porušijo ostalih razmerij objekta.
- Etažnost – višinski gabarit: K+P+N (klet, pritličje in nadstropje) ali K+P+IP (klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje) oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo; dopustna je tudi nižja etažnost; pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino.
- Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (kvalitetno oblikovanim) stavbam; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.
- Streha: Simetrična dvokapnica z naklonom 30°- 45° oziroma naklon prilagojen naklonu streh na sosednjih stavbah.
- Izjemoma je lahko naklon strešin tudi manjši (tudi »ravne« strehe), če je takšen tip strehe prevladujoč pri objektih v neposredni okolici predvidenega objekta.
- Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe.
- Dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih stavb.
- Del strehe enostanovanjske stavbe (frčade, garaže, nadstreški, ipd.) je lahko zasnovan kot »ravna« streha, vendar ne sme presegati 40 % tlorisne površine celotne strehe stanovanjske stavbe. Stožčaste oblike streh niso dovoljene.
- Strešna kritina se mora glede barve in materiala prilagoditi večinski kritini sosednjih objektov oziroma objektov v bližnji okolici. Ni dovoljena bela in svetlo siva barva kritine in kritine intenzivnih barvnih tonov.



Pri gradnji nestanovanjskih stavb (enostavnih in nezahtevnih objektov) je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Postavitev majhnih nekmetijskih in negozdarskih stavb (garaže, ute, lope, nadstrešnice, senčnice, drvarnice, pokrita skladišča za lesna goriva, savne, fitnesi, zimski vrtovi, letne kuhinje in ostali pomožni objekti) je dopustna le na stavbnih zemljiščih, na parcelah namenjenih gradnji, na katerih je že zgrajen objekt, ki ima uporabno ali gradbeno dovoljenje, oziroma je za predviden objekt že izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje. To določilo ne velja za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, kot so ograje, oporni zidovi in infrastrukturni objekti.
- Na posamezni gradbeni parceli, namenjeni gradnji individualnih stanovanjskih objektov, je dovoljena postavitev največ dveh nezahtevnih objektov iste vrste glede na razvrščanje objektov. V primeru drugačnih rešitev, je potrebno predhodno pridobiti soglasje MO Velenje.
- Izven območij stavbnih zemljišč (gozdna zemljišča) je na podlagi pritrilnega mnenja pristojne krajevne enote Zavoda za gozdove Slovenije in soglasjem Mestne občine Velenje možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so namenjeni kmetijsko – gozdarski dejavnosti.
- Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture (priključitev za tovrstne objekte je dovoljena le iz obstoječih, legalno zgrajenih objektov).

USKLAJENOST: predvideni stanovanjski objekti bodo podolgovatega tlorisa, etažnosti P+M. Fasade bodo zasnovane kvalitetno in bodo v nežnih barvnih tonih. Strehe bodo simetrične dvokapnice, naklona 40°. Strešna kritina bo enaka za vse objekte – predvidena je opečna kritina v naravni barvi. Pomožni objekti (pokrita terasa, nadstrešnica za avtomobile, shramba ..) bodo imeli ravno streho.

Oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoč promet:

- Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve je potrebno določiti v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi oziroma normativi, ki urejajo to področje.
- Za stanovanjski objekt je zahtevana zagotovitev najmanj 2 PM na stanovanje, tudi pri strnjeni gradnji.

USKLAJENOST: vsak objekt bo imel minimalno 2 PM.

Ureditev okolice objektov:

- Ograje je načeloma možno postavljati tam, kjer so okoliška zemljišča pretežno že urejena na podoben način. Kot ograja je priporočena lesena ali živa meja oziroma ograja oblikovana ob upoštevanju pogojev iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost. Živa meja mora biti zasajena z avtohtonimi vrstami grmovnic; neavtohtone vrste (ciprese, kleki in podobno) niso dovoljene.
- Višinske razlike terena je priporočeno premoščati s travnatimi brežinami. Gradnja opornega zidu višjega od 2 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le - ti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo.
- Dostopne poti in zunanje površine je potrebno oblikovati tako, da se čim bolj prilagajajo terenu. Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi praviloma le z avtohtono vegetacijo.
- Prepovedano je odvajanje meteornih vod na površine gospodarske javne infrastrukture, še posebej na površine javnih cest.
- Dovozi in hišni priključki, ki se navezujejo na sistem gospodarske javne infrastrukture (cestno infrastrukturo) morajo biti ustrezno tlakovani (v primeru navezave na asfaltirane ceste) oziroma ustrezno utrjeni.
- Okolica objektov naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino obravnavanega območja.

USKLAJENOST: upoštevana bodo določila glede ureditve okolice objektov iz vseh alinej.

POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

- Pri določanju velikosti in oblike parcel namenjenih gradnji oziroma gradbene parcele je treba upoštevati: namembnost, velikost in zmogljivost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in



vzdrževanje skladno z veljavno zakonodajo; dopustno izrabo in PIP, ki veljajo za območje namenske rabe v katerem se nahaja parcela namenjena gradnji; krajevno značilno parcelacijo, če je to opredeljeno s posebnimi pogoji tega odloka; zdravstveno tehnične zahteve: odmik od sosednjih objektov, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti.

- Parcela mora biti sposobna za gradnjo, v primeru pogojno primernih tal za gradnjo je potrebno pred pričetkom gradnje pridobiti geotehnične pogoje v zvezi z načrtovano gradnjo. V primeru, da velikost razpoložljivega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta oziroma ni omogočeno oblikovanje parcele namenjene gradnji ob upoštevanju vseh navedenih pogojev, gradnja objekta ni dovoljena.
- Na stavbnih zemljiščih je delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih parcel namenjenih gradnji možna, kadar se s parcelacijo lahko oblikuje več parcel namenjenih gradnji. Pri taki delitvi zemljiških parcel je potrebno upoštevati vse pogoje iz prve alineje, ter da je velikost parcele najmanj 400 m².
- Velikost posameznih parcel naj bistveno ne odstopa od okoliških parcel. Velikost parcele za gradnjo stanovanjskih, poslovnih, obrtnih, gospodarskih, trgovskih, gostinskih objektov in objektov centralnih dejavnosti je minimalno 400 m², ob upoštevanju dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišča in predpisanih odmikov objektov od sosednjih parcel iz 79. člena tega odloka. Izjemoma je zaradi lokacijskih razmer dopustna tudi manjša površina parcele, vendar si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja predhodno pridobiti soglasje Mestne občine Velenje.
- Za novo parcelacijo območja namenjenega stanovanjski gradnji, ki je večje kot 1.500 m² je potrebno predhodno izdelati strokovne podlage oziroma lokacijski preizkus in si nanj pridobiti soglasje Mestne občine Velenje.

USKLAJENOST: Predvidene parcele so v večini večje od 400m², tri parcele na severnem delu območja so malenkost manjše od predpisanih 400m², zaradi česar bomo zaprosili Mestno občino Velenje za soglasje. Glede na tipologijo gradnje – vrstne hiše, smo predvideli manjše parcele, ki pa kljub temu zadoščajo optimalni izrabi zemljišča. Na južni strani smo prevideli nekoliko večje parcele za tisto populacijo, ki si želi večjih parcel oziroma površin za obdelovanje. Strmeli smo k raznolikosti zazidave, da zadostimo različnim potrebam posameznikov.

SPLOŠNI POGOJI PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

- Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo oziroma na novo zgrajeno omrežje in naprave gospodarske javne infrastrukture v skladu s pogoji upravljavcev. Investitor je dolžan poskrbeti za opremljanje stavbnega zemljišča z GJI pred začetkom gradnje objekta. Izjemoma je začetek gradnje dovoljen prej, če investitor z ustreznimi listinami izkaže, da bo zemljišče opremljeno z GJI najkasneje v enem mesecu po začetku posegov na zemljišču.
- Območja namenjena poselitvi, morajo biti opremljena vsaj z minimalno GJI, ki obsega cestno prometno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čiščenjem, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.
- Opremljanje z GJI mora biti izvedeno na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja (zrak, voda, tla) in ustrezno obrambno zaščitnim zahtevam (varstvo pred požarom, oskrbo v izrednih razmerah, zmanjševanje ogroženosti, ipd.).

USKLAJENOST: Predvideno območje se bo prvenstveno uredilo komunalno in infrastrukturno skladno z zakonodajo in pogoji upraviteljev GJI.

Pobuda in priprava OPPN ni v nasprotju s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.



3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VPLIVI IN POVEZAVE

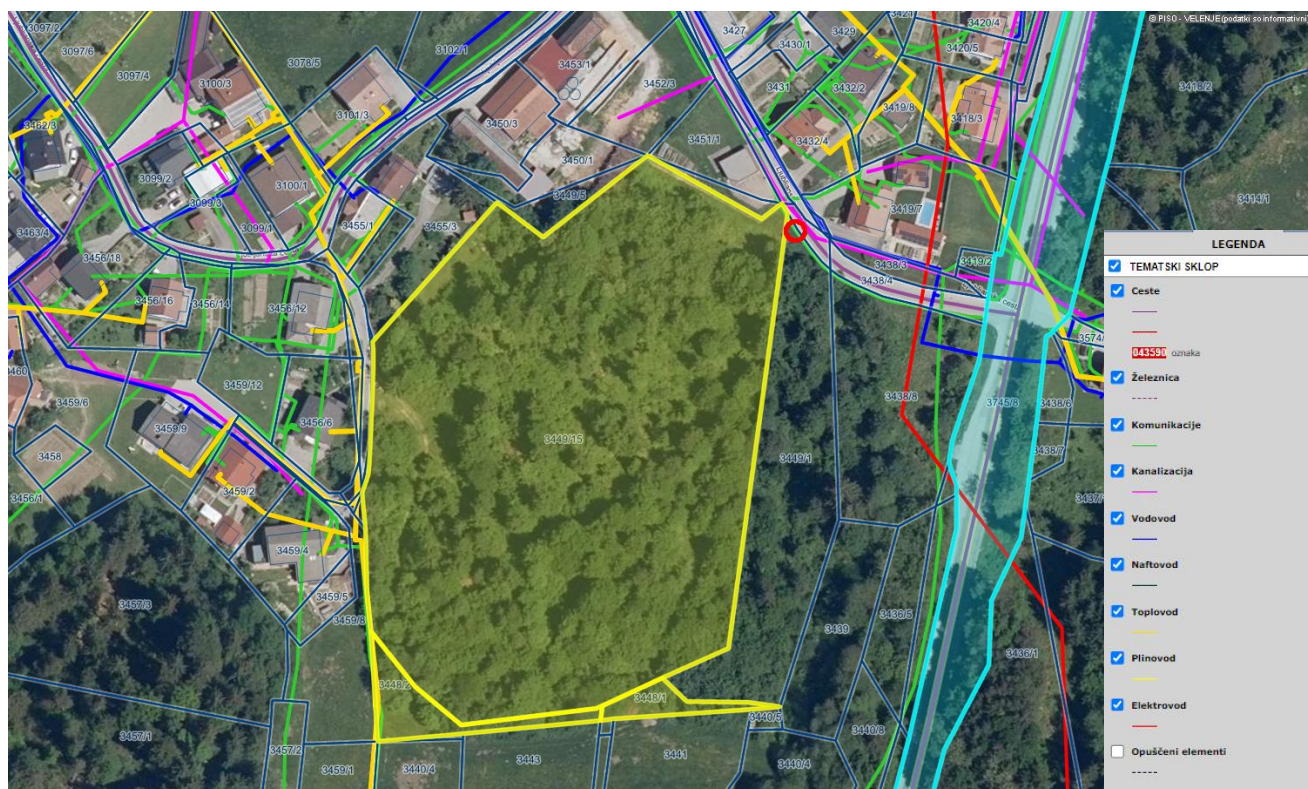
Območje je nepozidano in v celoti pogozdeno. Teren se vzpenja proti sredini in nato zopet pada v smeri vzhod-zahod. Zajete so parcele 3449/15, 3448/2 in 3448/1, vse k.o. 964 Velenje.

Na severnem in zahodnem delu se nahaja Občinska lokalna cesta (odsek 952651 in odsek 451581), ki je po CC klasificirana kot 21120 (Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste). Na vzhodnem delu območja je državna regionalna cesta (odsek 1268) – CC klasifikacija 2110 (avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste), kamor se ne posega. Vpliv te ceste je morebiten hrup, zato smo uredili zeleni pas med sosesko in regionalno cesto.



Prikaz širšega območja, vir Google maps.

V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna komunalna in prometna infrastruktura, katera bo pripeljana na obravnavano zemljišče nove stanovanjske soseke glede na pogoje upraviteljev. Na južni strani območja so kmetijska zemljišča prve kategorije in nimajo posebnega vpliva na obravnavano območje. Drugih pomembnih vplivov na območju ni.



Prikaz gospodarske infrastrukture, vir PISO.

3.2. NAČRTOVANA RABA NA OBMOČJU – NAMENSKA RABA

Območje ureditve je stavbno zemljišče, namenjeno izgradnji enostanovanjskih in večstanovanjskih objektov. V OPPN_20 predvidevamo izgradnjo enostanovanjskih objektov, po večini bi bile to vrstne hiše (strjene in prostostoječe) in nekaj samostojnih stanovanjskih enot.

V kolikor bi uspela sprememba namembnosti zemljišča na vzhodu, je v načrtu izgradnja dodatnih individualnih enot.

Območje bo imelo dva uvoza z dvosmernim prometom, imelo pa bi tudi dve slepi ulici z obračališčem. Na severu je predvideno šemanjše otroško igrišče.

3.3. VARSTVA IN DRUGE OMEJITVE NA OBMOČJU OPPN_20

- Varstvo kulturne dediščine: na obravnavanem območju ni območij varstva kulturne dediščine.
- Varstvo vodnih virov: na obravnavanem območju ni območij varstva vodnih virov, podtalnice in voda.
- Poplavna ogroženost: območje ni poplavno ogroženo. Veljajo običajni zaščitni ukrepi.



3.4 NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE

3.4.1 GRADNJA OBJEKTOV IN INFRASTRUKTURE

Objekti predvideni na obravnavanem območju bi obsegali gradnjo prometne in komunalne infrastrukture, ter gradnjo vrstnih in individualnih stanovanjskih enot.

ETAŽNOST:

Na območju bi bili objekti, ki bi obsegali: pritličje in mansardo. Višinsko ne bi presegali 9m.

STREHE:

Vsi stanovanjski objekti bi imeli simetrične dvokapnice naklona 40°, pomožni objekti in deli stanovanjskih objektov pa bi imeli ravno streho (npr. pokrita terasa, nadstrešnica, zunanja shramba).

ZUNANJA UREDITEV

Preostanek parcel bi služil za ureditev dovozov, parkirišč, manipulativnih površin in zelenic z zasaditvami avtohtonih drevesnih vrst in grmičevja. Na severni strani obravnavanega območja je predvideno tudi otroško igrišče.

3.4.2 PRIKLJUČEVANJE NA GJI IN INFARSTRUKTURNA UREDITEV OBMOČJA

V sklopu predlaganega OPPN na območju VE1/160 in VE1/162 se načrtuje tudi infrastrukturna oprema načrtovanih objektov (GJI in priključki na GJI):

- ureditev dveh novih dovozov
- vodooskrba: priključek na javno vodovodno omrežje
- odvajanje odpadnih komunalnih voda
- odvajanje meteornih vod
- električna: priključek na elektro omrežje
- telekomunikacije: priklop na telekomunikacijsko omrežje
- trajni odpadki: ureditev odjemnega mesta in odvoz.

3.4.2.1 PROMETNA DOSTOPNOST

Predvidena sta dva uvoza na območje ureditve.

Glavni priključek na območje bo na severovzhodnem delu: Ljubljanska cesta – Pod gradom (odsek 451581).

Na zahodu se bo nahajal drugi, sekundarni priključek, ki bi se primarno uporabljal kot izvoz iz območja. Trenutno je to zemljišče javnega dobrega, ki se uporablja kot dovoz do objektov, ki se nahajajo zahodno od obravnavanega območja, zato bi se za potrebe OPPN moral del ceste razširiti, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

3.4.2.2 OSKRBA Z VODO

Načrtuje se priključek na javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v bližini.



3.4.2.3 ODVAJANJE ODPADNIH VOD

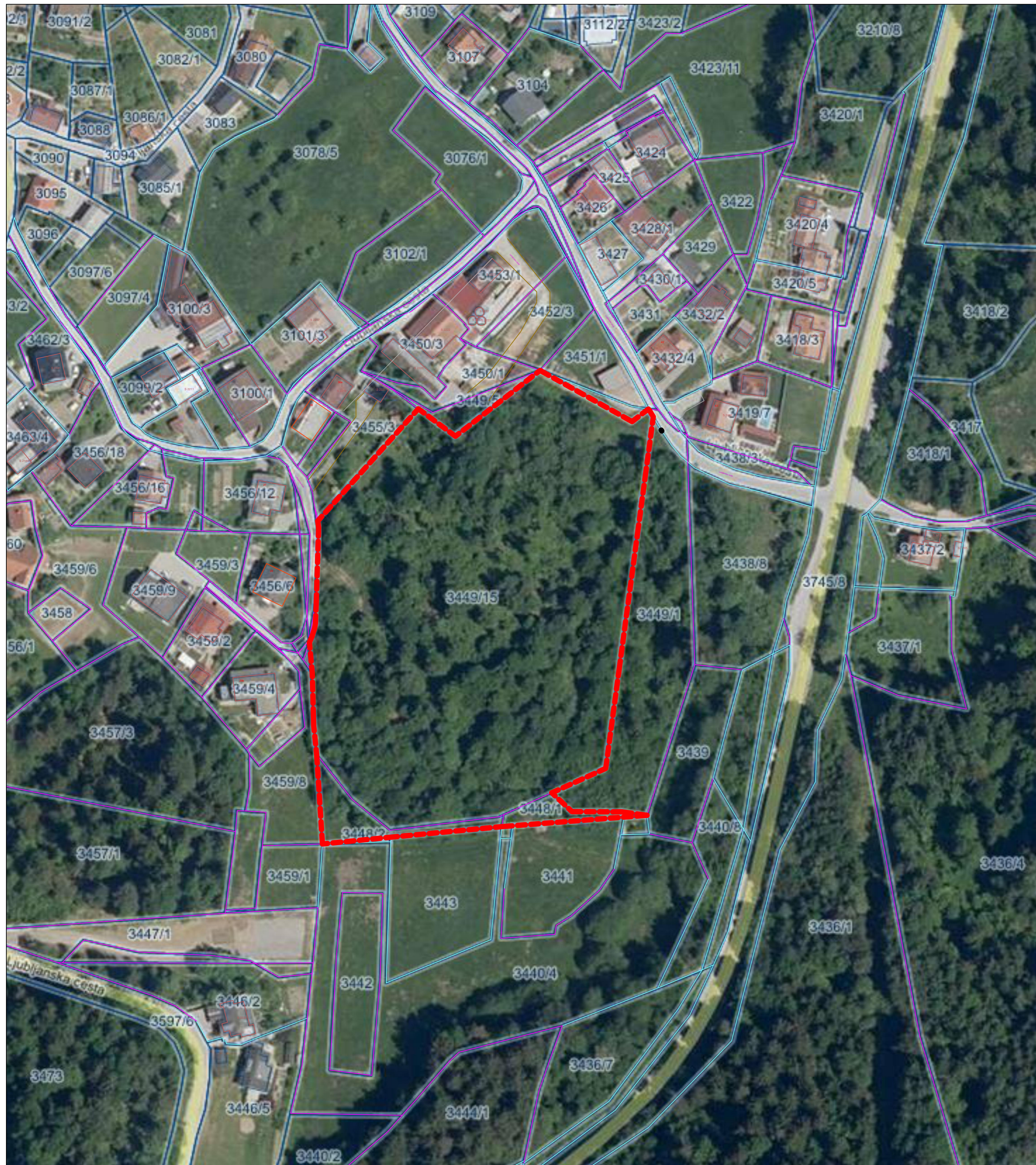
Načrtuje se priklop na javno kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode iz streh in povoznih površin bodo speljane v javno kanalizacijsko omrežje za odpadne vode ali glede na smernice pristojnih mnenjedajalcev.

3.4.2.4 OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO


Načrtuje se priključek na javno elektro omrežje, ki se nahaja v bližini.

3.4.2.5 ODSTRANJEVANJE ODPADKOV


Načrtovana so odjemna mesta, odvoz trajnih odpadkov bo izvajalo pristojno komunalno podjetje.

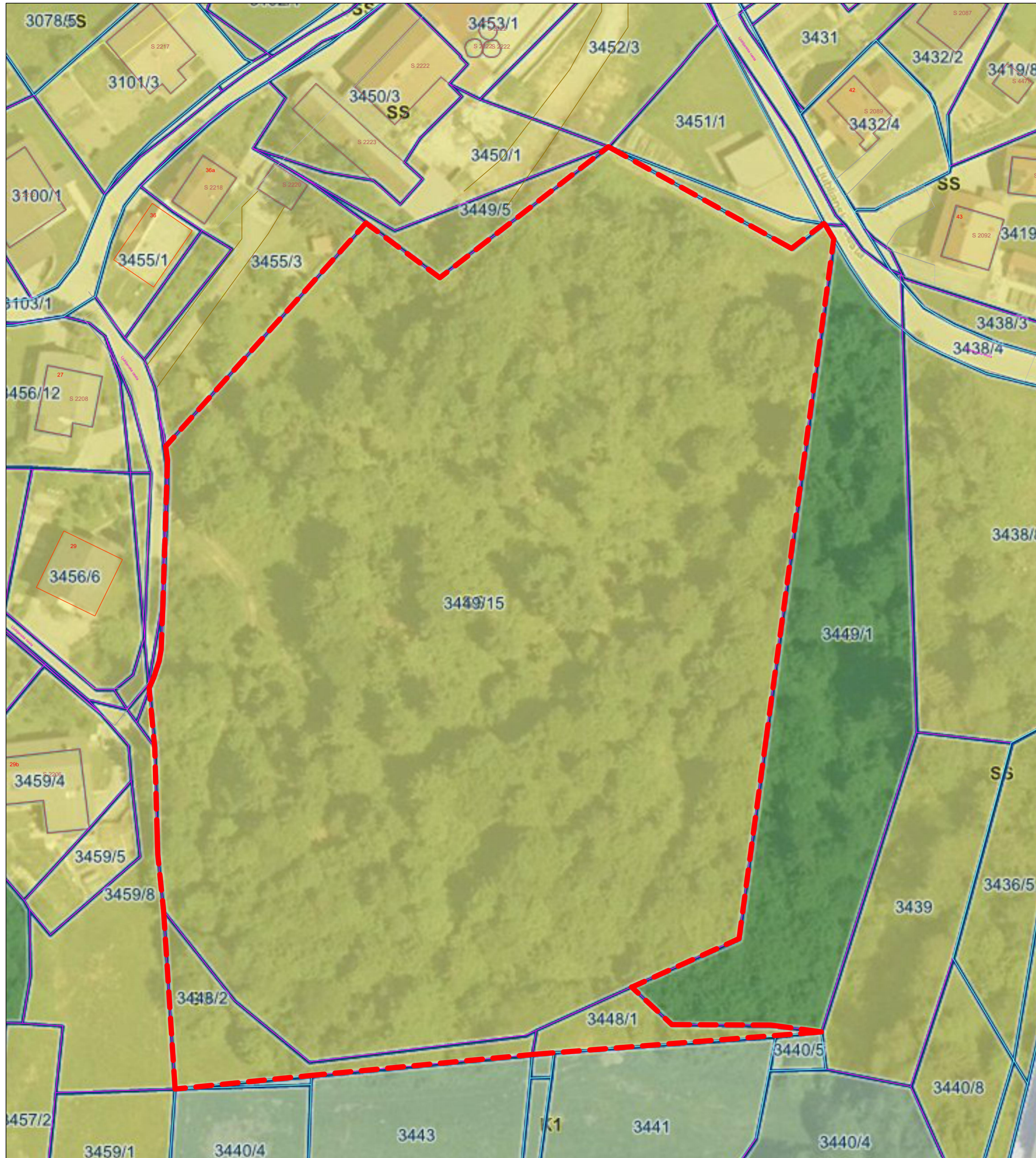


LEGENDA





 območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
 parcele: 3449/15 (16814 m²), 3448/2 (548 m²) in 3448/1 (280 m²)




projektant:	 Uroš Lokan s.p. projektiranje, svetovanje, inženiring	Cankarjeva ulica 5 3310 Žalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektne dokumentacije: OPPN
lokacija:	Velenje	faza: IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	številka proj: 09/24
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	A-1030
poplašeni arhitekti inženjeri:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	A-1030
risal:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.	merilo: m = 1:1000
		list: 01

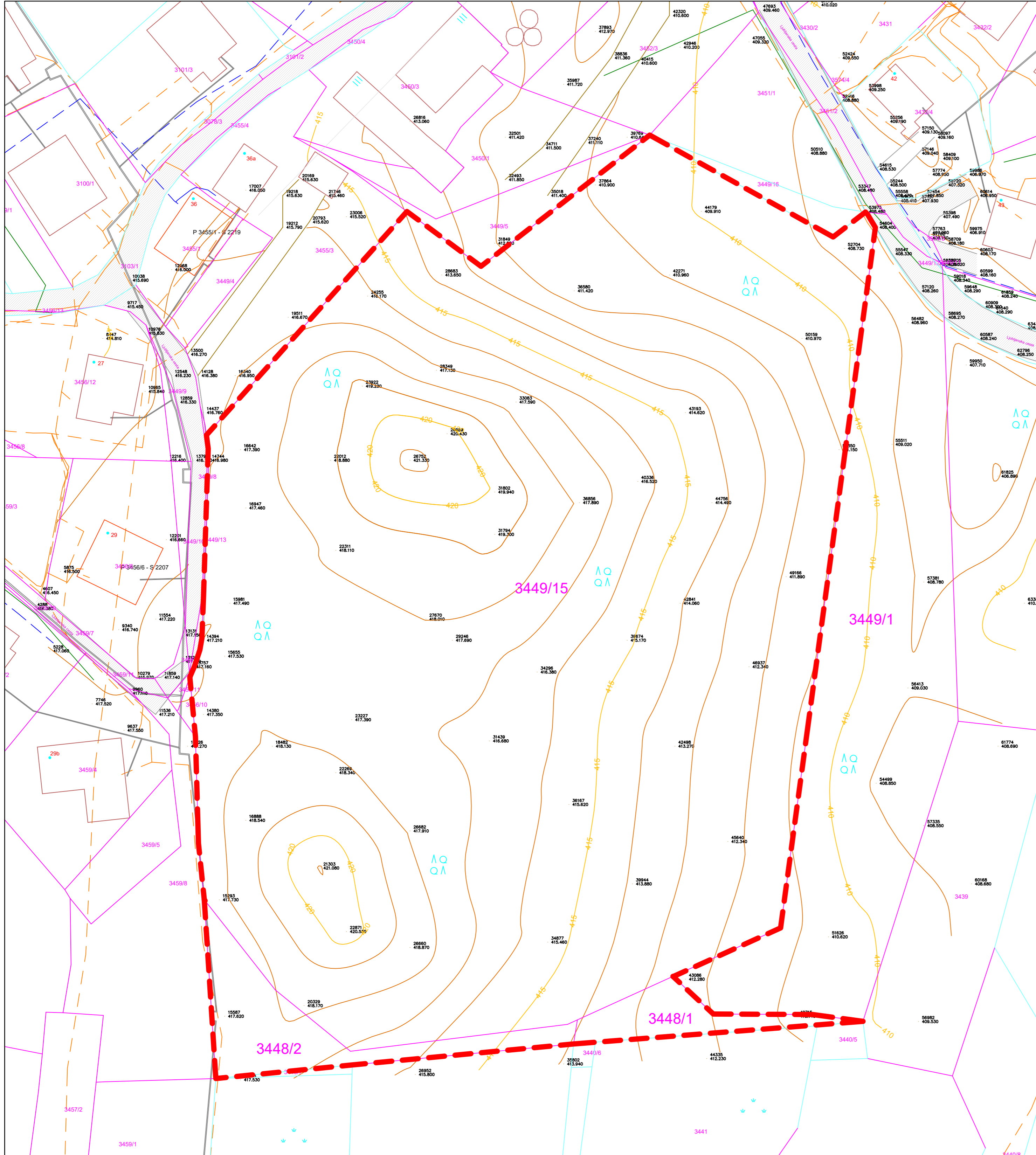


LEGENDA

-  območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
-  S - Območja stanovanj (SS)
-  Gozdovi G20 in G30
-  Kmetijska zemljišča (K1, K2)



projektant:	 Uroš Lokan s.p. projekiranje, svetovanje, inženiring	Cankarjeva ulica 5 3310 Žalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si	
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektna dokumentacije:	OPPN
lokacija:	Velenje	faza:	IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	številka proj.:	09/24
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	datum:	oktober 2024
identifikacijska št.:	A-1030	risba/vsebina:	GENERALIZIRANA NAMENSKA RABA
popolnjeni arhitekt/ inženir:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	merilo:	m = 1:500
identifikacijska št.:	A-1030	tist:	02
sodelavec:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.		



LEGENDA

- območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
parcele: 3449/15 (16814 m²), 3448/2 (548 m²) in 3448/1 (280 m²)
- plastnice
- parcelne meje
- urejene parcelne meje
- objekti
- elektro vod
- telekomunikacijski vod
- vodovod
- toplovod
- ceste



projektant:	Uroš Lokan s.p. projektiranje, svetovanje, inženiring	Cankarjeva ulica 5 3310 Žalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si
projekat:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektne dokumentacije: OPPN
lokacija:	Velenje	faza: IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	številka proj: 09/24
		datum: oktober 2024
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	A-1030
poslušatelj arhitekt/inženir:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	A-1030
sodelavec:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.	risba/vsebina: PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA NA GEODETSKEM POSNETKU
risal:		merilo: m = 1:500
		list: 05

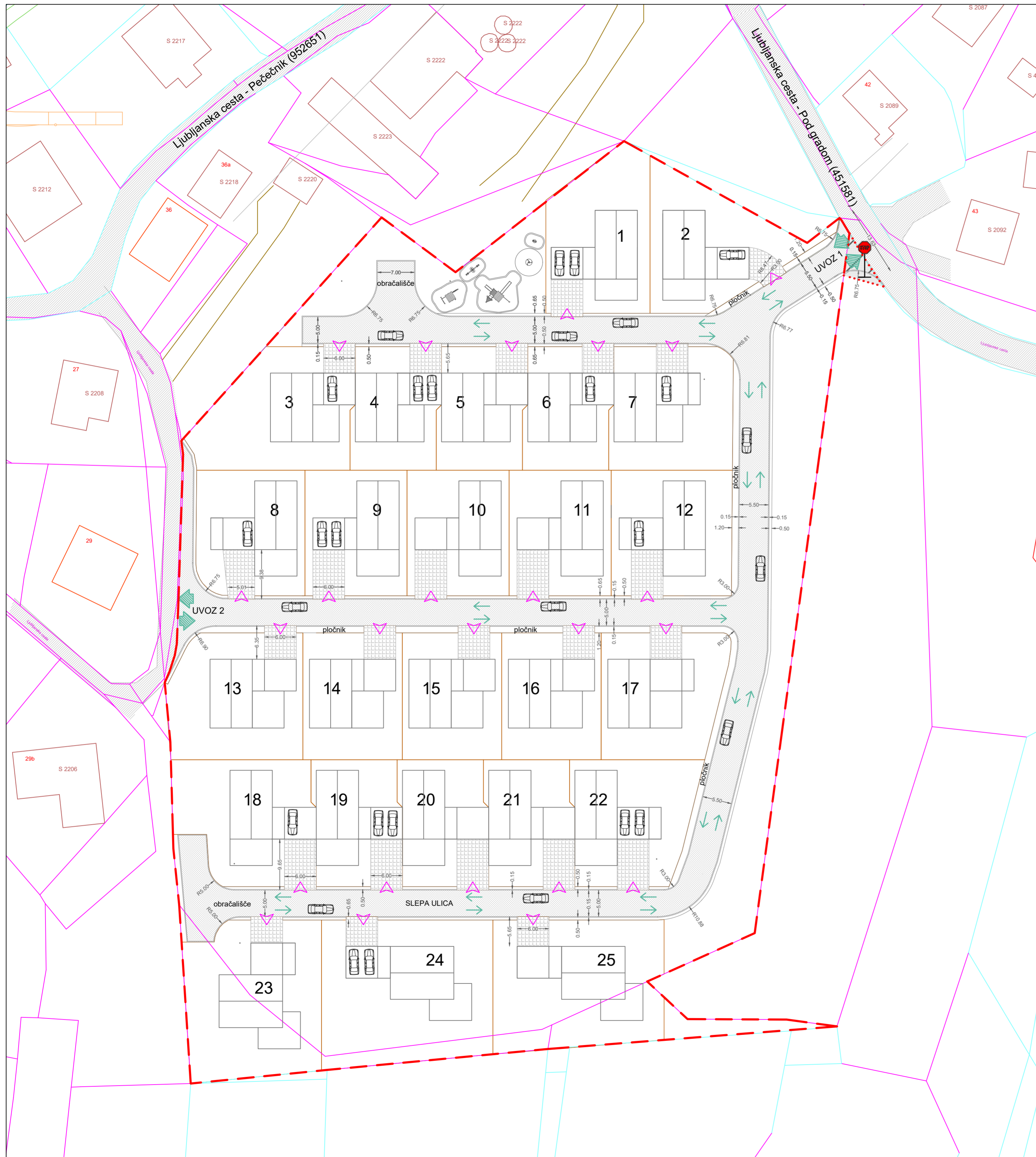


LEGENDA

- območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
parcele: 3449/15, 3448/2 in 3448/1
- meja dodatnega zemljišča (II. faza)
- služnost na parceli 3449/1
- ceste izven območja OPPN20
- nova cesta na območju OPPN20
- tlakovani dovozi
- objekti
- nadstreški za avtomobile / shrambe
- pokrita terasa
- drevesa
- klopi
- vhod v objekt



projektant:	Uroš Lokan s.p. projektiliranje, svetovanje, inženiring	Cankarjeva ulica 5 3310 Zalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektna dokumentacije: OPPN
lokacija:	Velenje	faza: IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	številka proj: 09/24
		datum: oktober 2024
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	A-1030
pooblaščen arhitektski inženir:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	A-1030
sodelavec:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.	risba/vsebina: UREDITVENA ZAZIDANA SITUACIJA, KOTIRANA
risal:		merilo: m = 1:500
		list: 06

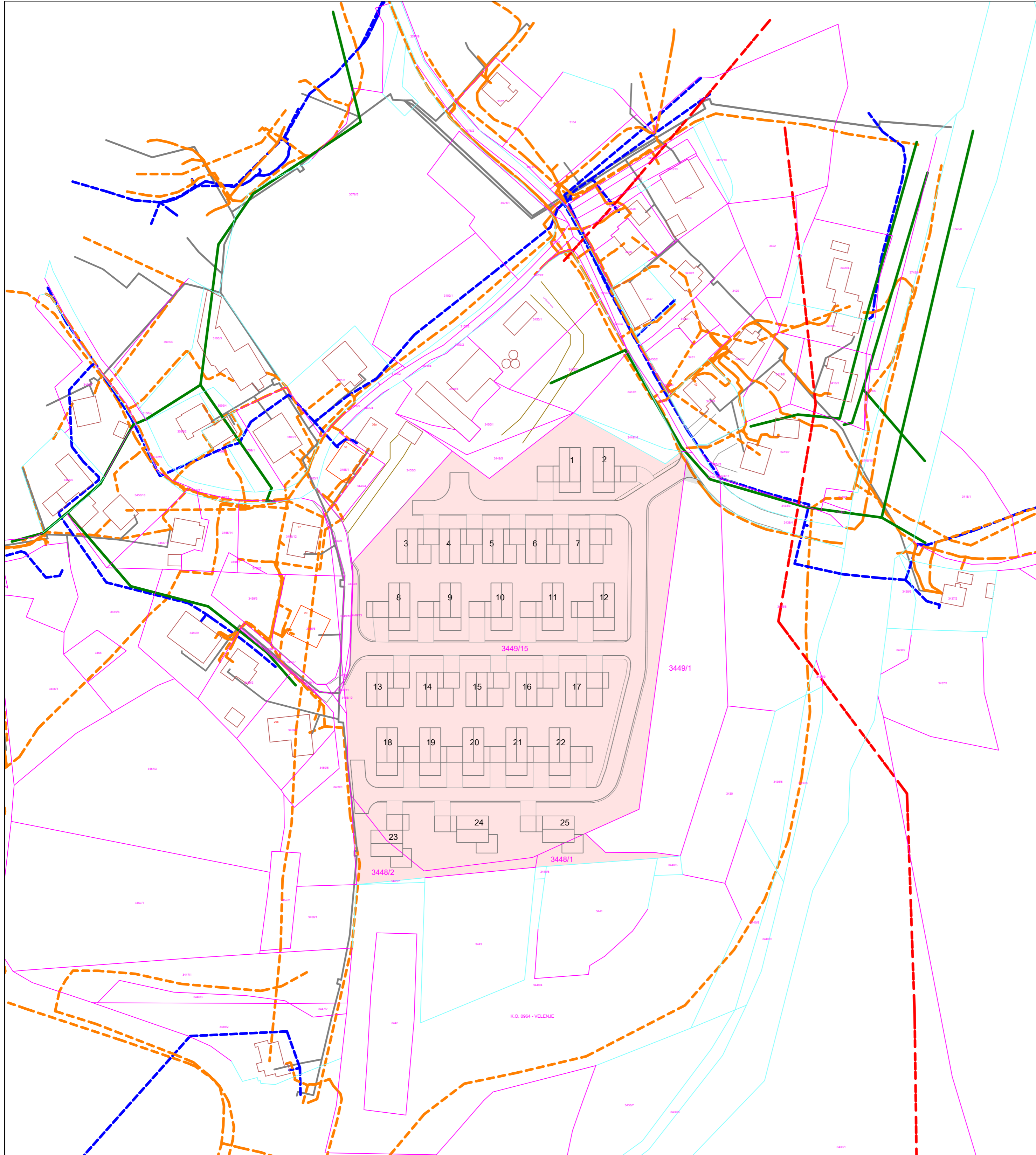


LEGENDA

- območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
parcele: 3449/15, 3448/2 in 3448/1
- parcelacija
- služnost na parceli 3449/1
- ceste izven območja OPPN20
- predvidene asfaltne površine
- tlakovani dovozi
- objekti
- cestni priključek
- dvosmerni promet
- uvoz na interno dvorišče
- predvideni prometni znak



projektant:	Uroš Lokan s.p. projekriranje, svetovanje, inženjering	Cankarjeva ulica 5 3310 Žalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si
projek:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektne dokumentacije: OPPN
lokacija:	Velenje	faza: IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	število projekta: 09/24
		datum: oktober 2024
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	A-1030
pooblaščen arhitekt/inženjer:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	A-1030
sodelavec:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.	risba/vsebina: ZASNOVA PROMETNE UREDITVE
risal:		merilo: m = 1:500
		list: 07



LEGENDA

- območje obdelave OPPN20 - ZA GRADOM
parcele: 3449/15, 3448/2 in 3448/1
- služnost na parceli 3449/1
- elektro vod
- telekomunikacijski kabel
- vodovod
- kanalizacijski vod



projektant:	Uroš Lokan s.p. projekiranje, svetovanje, inženiring	Cankarjeva ulica 5 3310 Žalec 041 379 240, uros.lokan@pb-velenje.si
projek:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - OPPN20 - ZA GRADOM	vrsta projektne dokumentacije: OPPN
lokacija:	Velenje	faza: IZHODIŠČA
investitor:	TerraForma d.o.o. Prešernova cesta 8 3320 Velenje	številka proj: 09/24
		datum: oktober 2024
vodja projekta:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA	A-1030
pooblaščen arhitekt/inženir:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh. PA, A	A-1030
sodelavec:	Andreja Ava Bačovnik, univ. dipl. inž. arh.	risba/vsebna: ZBIRNA KARTA KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV
risal:		merilo: m = 1:1000
		list: 08