



OBČINA LITIJA
Jerebova ulica 14, 1270 LITIJA

IZHODIŠČA za pripravo
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
za del enote urejanja prostora LI-56 CU

Izdelovalec:



AS TEPROM d.o.o.
Savska cesta 5, 1270 LITIJA

Številka projekta:

47/2023, ID številka

Pobudnik:

ZASEBNI INVESTITOR

Litija, NOVEMBER 2023

1. PODATKI O PROJEKTU

Projekt:

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA
za del enote urejanja prostora
LI-56 CU**

Pripravljaivec:

**OBČINA LITIJA
JEREBOVA ULICA 14
1270 LITIJA**

Izdelovalec:

**AS TEPROM, d.o.o.
SAVSKA CESTA 5
1270 LITIJA**

Odgovorna predstavnica:

Melita POGLAJEN

Žig:

Podpis:



Odgovorna načrtovalka:

ANA ŠTIBELJ u.d.i.a. PA PPN ZAPS 0969

Žig:

Podpis:



Načrtovalka/sodelavka:

TINA ŽVEGLJ

Številka projekta:

47/2023

Številka ID:

.....

Kraj in datum:

NOVEMBER 2023

Faza projekta:

IZHODIŠČA

2. KAZALO VSEBINE

VSEBINA

- 1. PODATKI O PROJEKTU**
- 2. KAZALO VSEBINE**
- 3. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN**
 - 3.1 Uvod
 - 3.2 Namen in potreba po pripravi OPPN
- 4. OPIS PREDLOGA IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA**
 - 4.1 Predstavitev načrtovane ureditve
 - 4.2 Analiza območja z vidika varovanih in zavarovanih območij ter drugi pomembni podatki
 - 4.3 Komunalna opremljenost območja
- 5. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV**
 - 5.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3
 - 5.2 Obrazložitev skladnosti s SPRS
 - 5.3 Upoštevanje pravil PRS
 - 5.4 Obrazložitev skladnosti s strateškim delom OPN
 - 5.5 Obrazložitev skladnosti s splošnimi smernicami urejanja prostora
- 6. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**
- 7. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ**
- 8. GRAFIČNI PRIKAZI**
 - 8.1 Prikaz lege območja OPPN v širšem prostoru
 - 8.2 Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine s prikazom območja OPPN
 - 8.3 Variantni prikaz objekta - tloris kleti in pritličja
 - 8.4 Variantni prikaz objekta - tloris 1. in 2. nadstropja
 - 8.5 Variantni prikaz objekta - prerez
 - 8.6 Variantni prikaz objekta - zunanja ureditev

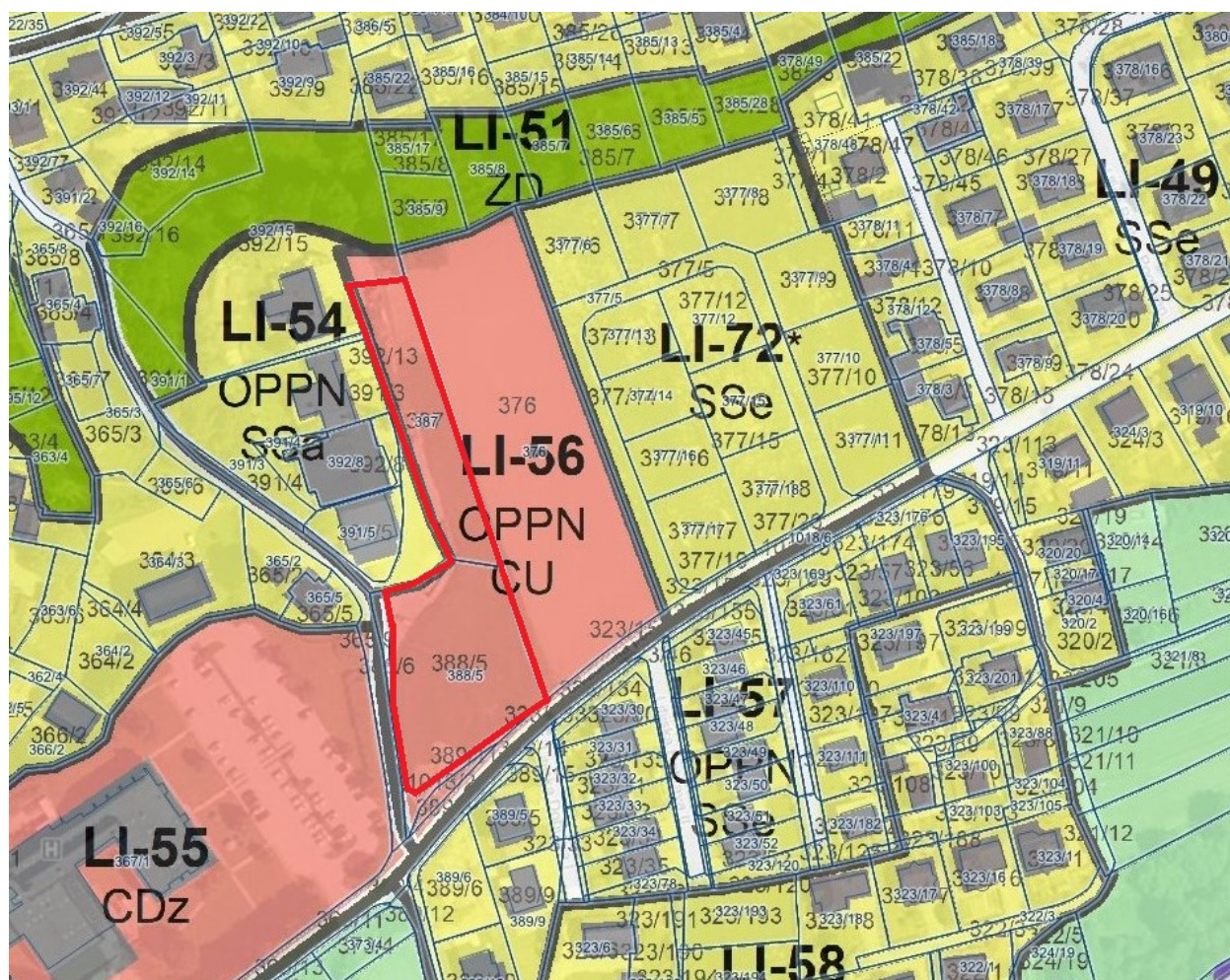
3. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

3.1 Uvod

Izdelana so izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora z oznako LI-56 CU v mestu Litija na pobudo zasebnega investitorja. Pripravljen je prostorski akt je Občina Litija, Jerebova 14, 1270 Litija.

Za območje enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) z oznako LI-56 je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Litija (Uradni list RS, št. 58/10, 34/11-obv. razl., 63/18; v nadaljevanju OPN) določena podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljevanju PNRP) CU - območja centralnih dejavnosti in predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

S temi izhodišči se načrtuje priprava OPPN za del območja EUP LI-56, ki zajema zemljišče s parcelnima števkama 388/5 in 387, obe k.o. 1838-Litija. Navedeno zemljišče je v lasti zasebnega investitorja.



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Litija (EUP, PNRP) s prikazom območja OPPN (vir: MOP-PIS)

3.2 Namen in potreba po pripravi OPPN

Območje EUP LI-56 se nahaja v južnem delu mesta Litija, na desnem bregu reke Save na reliefno dvignjenem terenu. Zanj je v OPN predvidena izdelava OPPN. V Odloku o OPN so za območja, za katera je določena izdelava OPPN, predpisani (skupni) prostorski izvedbeni pogoji na območjih OPPN (122. člen) in podane usmeritve za izdelavo OPPN (Priloga 2) po posameznih enotah urejanja.

122. člen (prostorski izvedbeni pogoji na območjih OPPN) vsebuje naslednje določbe:

(1) Na enotah urejanja prostora predvidenih OPPN je s tem odlokom lahko določena le pretežna osnovna namenska raba ali podrobnejša namenska raba. Tako določena namenske rabe v OPPN ni dovoljeno spreminjati.

(2) Kot izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN služijo prostorski izvedbeni pogoji posameznih osnovnih in podrobnejših namenskih rab, določenih s tem odlokom, ki se lahko s sprejemom OPPN spremenijo, če sprememba pomeni izboljšanje prostorskih ureditev, predvsem na področju javnih površin in javne infrastrukture.

(3) Območje OPPN je lahko v karti »3 - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« razdeljeno na več namenskih rab. Meje med tako opredeljenimi posameznimi namenski rabami so informativne in usmeritvene in se lahko v primeru investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu, spremenijo.

(4) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi celovita presoja celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

(5) V strokovnih podlagah za OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet obstoječih vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev navedenih javnih storitev. Če organ občine, pristojen za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete vrtcev, šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, neustrezne, je potrebno na območju OPPN sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi nove ali dodatne tovrstne objekte oziroma kapacitete.

(6) Če v gravitacijskem območju enote urejanja prostora, ki obsega najmanj 300 stanovanjskih enot in v kateri je načrtovana gradnja več kot 30 stanovanjskih enot, ni zagotovljena trgovina osnovne oskrbe, je potrebno le to zagotoviti v načrtovani enoti urejanja prostora.

Za območje EUP LI-56 so v Odloku o OPN v Prilogi 2 predpisane Usmeritve za OPPN, ki jih v nadaljevanju povzemamo (op.: povzeti so stolpci relevantni za EUP LI-56):

Preglednica 1: Usmeritve za OPPN za EUP LI-56 iz Tabele 1 Priloge 2 Odloka o OPN

Naselje	Enota urejanja	Podrobna namenska raba	PIA	FZ	FI	Usmeritve za OPPN
LITIJA	LI-56 CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	OPPN			Predviden OPPN za dejavnost socialnega varstva, zdravstva, vzgoje in izobraževanja.

					Urbanistično arhitekturna zasnova pozidave in dimenzioniranje objektov naj se po prostorski razmestitvi objektov in po volumnih prilagaja strukturi obstoječim sosednjim območjem. Pred ali ob izdelavi OPPN je potrebno izdelati prometno študijo za območje OPPN in dotičnega dela naselja Litija. Pred pričetkom gradenj na tem območju se predvidi končna prometna in komunalna ureditev, ter izvede parcelacija.
--	--	--	--	--	---

V Prilogi 2 Odloka o OPN je določeno tudi, da je treba pri pripravi OPPN-jev obvezno poleg usmeritev za posamezni OPPN iz tabele 1 (glej zgoraj) predvideti enotno oblikovanje in postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe. Na vsaki gradbeni parceli je dovoljeno postaviti le en tovrsten objekt.

V strateškem delu Odloka o OPN je v 8. členu (možnosti prostorskega razvoja ob upoštevanju predhodnih ugotovitev in razvojnih potreb v občini ter razvojnih potreb države in regije) med drugim izpostavljeno, da bo z večanjem števila prebivalstva potrebno stalno spremljati potrebe po družbeni infrastrukturi, predvsem po kapacitetah predšolskega varstva in osnovnošolskega izobraževanja.

Obstaja tudi velika potreba in interes po izgradnji doma za starejše občane na območju občine, kar se je v letu 2015 z izgradnjo Doma Tisje Litija tudi uresničilo.

Potrebno je najmanj vzdrževati stanje na področju zdravstvene oskrbe za vse občane.

Namen tega OPPN je v skladu s splošnimi potrebami in interesi po zagotavljanju primerne bivalnega okolja za starejše prispevati k izboljšanju možnosti za nastanitev starejših v oskrbovanih stanovanjih.

S tem OPPN se tako določa lokacijske pogoje za načrtovane glavne prostorske ureditve:

- novogradnja večstanovanjske stavbe, ki bo namenjena oskrbovanim stanovanjem, lahko tudi s kompatibilnimi spremljajočimi dejavnostmi,
- ureditev prometnih površin, površin za mirujoči promet ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- ureditev zelenih površin, površin za šport, rekreacijo in počitek.

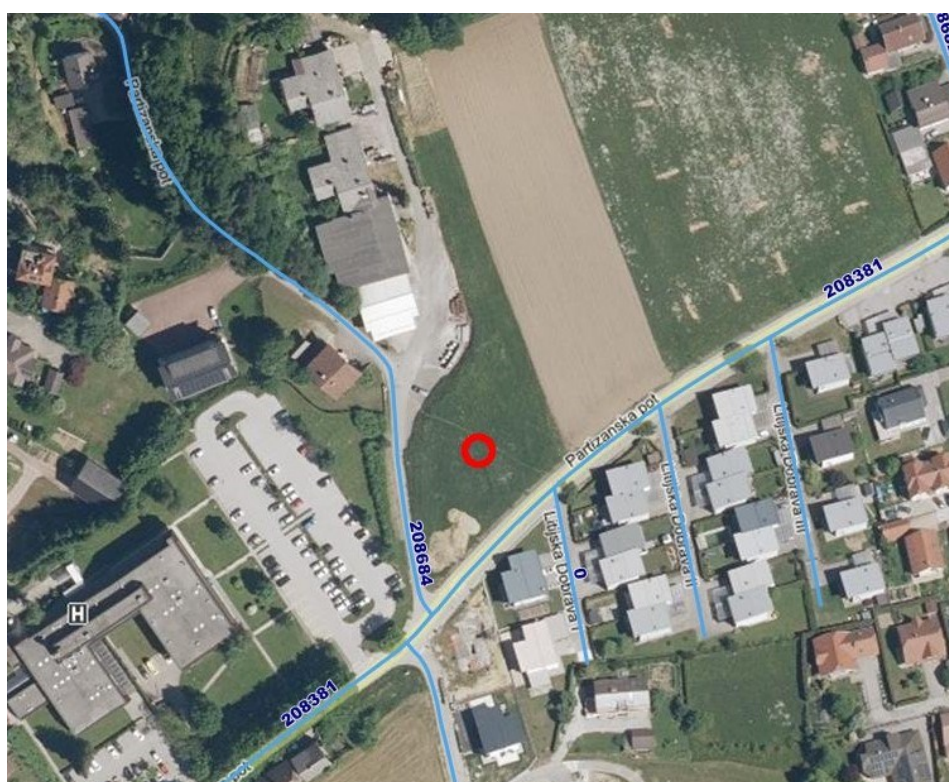
4. OPIS PREDLOGA IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

4.1 Predstavitev načrtovane ureditve

Območje EUP LI-56 se nahaja v južnem delu mesta Litija. Načrtovana investicijska namera obsega jugozahodni del EUP LI-56 površine 3.816 m².

Območje je podolžne oblike, orientirano v smeri sever – jug. Območje še ni pozidano. Ob južnem in zahodnem robu potekata obstoječi občinski cesti LZ 208381 Partizanska pot in LK 208684 Partizanska pot II.

Teren se na severozahodni strani rahlo prevesi proti Partizanski poti II. Obravnavano območje je poraščeno s travnikom.



Slika 2: Prikaz lege območja OPPN v naselju Litija (dof 2022)

Obravnavano območje obdajajo:

- na vzhodni strani še nepozidane površine, za katere je določena PNRP CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (preostali del EUP LI-56 OPPN),
- na severni strani pozidane površine, za katere je določena PNRP SSa – površine za stanovanja (EUP LI-54, za katere je bil izdelan OPPN),
- na zahodni strani pozidane površine, za katere je določena PNRP CDz – osrednja območja centralnih dejavnosti (EUP LI-55),
- na južni strani pozidane površine, za katere je določena PNRP SSe – površine za stanovanja (EUP LI-57, za katere je bil izdelan OPPN).

Širše gledano se lokacija obravnavanega območja v mestu Litija nahaja na višje ležeči legi nad nižje ležečimi predeli ob Savi. V bližini območja se nahaja Zdravstveni dom Litija. Od mestnega središča je oddaljeno približno 700 m.

Na območju OPPN se predvideva umestitev večstanovanjske stavbe, ki bo namenjena oskrbovanim stanovanjem.

Pri načrtovanju prostorske ureditve se je upoštevalo:

- programske umestitve naročnika,
- pogoje in usmeritve občinskega prostorskega načrta,
- naravne danosti prostora (reliefa terena),
- ustvarjene danosti (potek obstoječih cest, oblika območja, višinski gabarit, ohranjanje pogledov z območja v širšo okolico, ipd.),
- predpise za načrtovanje oskrbovanih stanovanj.

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se umestitev večstanovanjske stavbe, ki bo deloma ali v celoti namenjena oskrbovanim stanovanjem, predvideva v osrednjem delu območja s prevladujočo usmeritvijo sever – jug. Potek obstoječih občinskih cest LZ 208381 Partizanska pot in LK 208684 Partizanska pot II vzdolž južnega in zahodnega roba območja OPPN se ohranja. Priključevanje večstanovanjske stavbe se lahko uredi ali iz LZ 208381 Partizanske poti ali iz LK 208684 Partizanska pot II.

S tlorisno zasnovo stavbe se bo upoštevala oblika območja (relief terena) in oblikovno upoštevali sosednji objekti.



Slika 3: Pogled na obravnavano območje z jugozahodne strani (foto: Google Earth)

Pri izdelavi OPPN je bil upoštevan Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09, 17/11 - v nadaljevanju Pravilnik za oskrbovana stanovanja) in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21, 29/22).

Pri načrtovanju oskrbovanih stanovanj bo upoštevano, da morajo biti arhitektonsko prilagojena starejšim (npr. večje kopalnice, dvigala večjih dimenzij, širši prehodi).

V načrtovani večstanovanjski stavbi bodo lahko poleg oskrbovanih stanovanj načrtovane tudi kompatibilne dejavnosti (storitve, fitnes, telovadnica ipd.).

Tlorisna površina načrtovane stavbe bo upoštevala predpisane faktorje. Ne bo presegala maksimalno dovoljenega faktorja zazidanosti območja (FZ) 0,5 in bo imela urejen minimalno dovoljen faktorja zelenih površin 0,20.

Prav tako bo na parceli večstanovanjske stavbe zasajenih minimalno 20 dreves/ha.

Višinski gabarit načrtovane stavbe ne bo presegal maksimalno dovoljenega gabarita $K + P + 2N$.

Streha načrtovane stavbe bo ravna, kar bo upoštevalo določila OPN. Prav tako bo fasada načrtovane stavbe upoštevala določila OPN.



Slika 4: Pogled na obravnavano območje z jugovzhodne strani (foto: Google Earth)

Za načrtovano prostorsko ureditev bo zagotovljeno tudi ustrezno število parkirnih mest, ki se jih bo lahko deloma zagotovilo na terenu, deloma pa v garažni kleti.

Normativ za izračun potrebnega števila parkirnih mest (PM):

- po Pravilniku za oskrbovana stanovanja: 0,8 PM na oskrbovano stanovanje (20% od teh za funkcionalno ovirane osebe) + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za osebo, ki oskrbuje stanovalce,
- po OPN (se zahteva večje število PM): 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja): 1 PM/stanovanje + 20% za obiskovalce.

V okviru OPPN za del LI-56 se bo preverilo in opredelilo:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi območji,
- načrtovane prostorske ureditve,
- koncept ureditve, načrt parcelacije ter lokacijske pogoje,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- etapnost in dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,

- opis rešitev in ukrepov za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in
- trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.



Slika 5: Pogled na obravnavano območje s severozahodne strani (foto: Google Earth)

Večstanovanjska stavba se bo po obliki in legi prilagajala tudi predvideni večstanovanjski stavbi predvideni na sosednjem območju EUP LI-54, za katerega je bil sprejet OPPN.

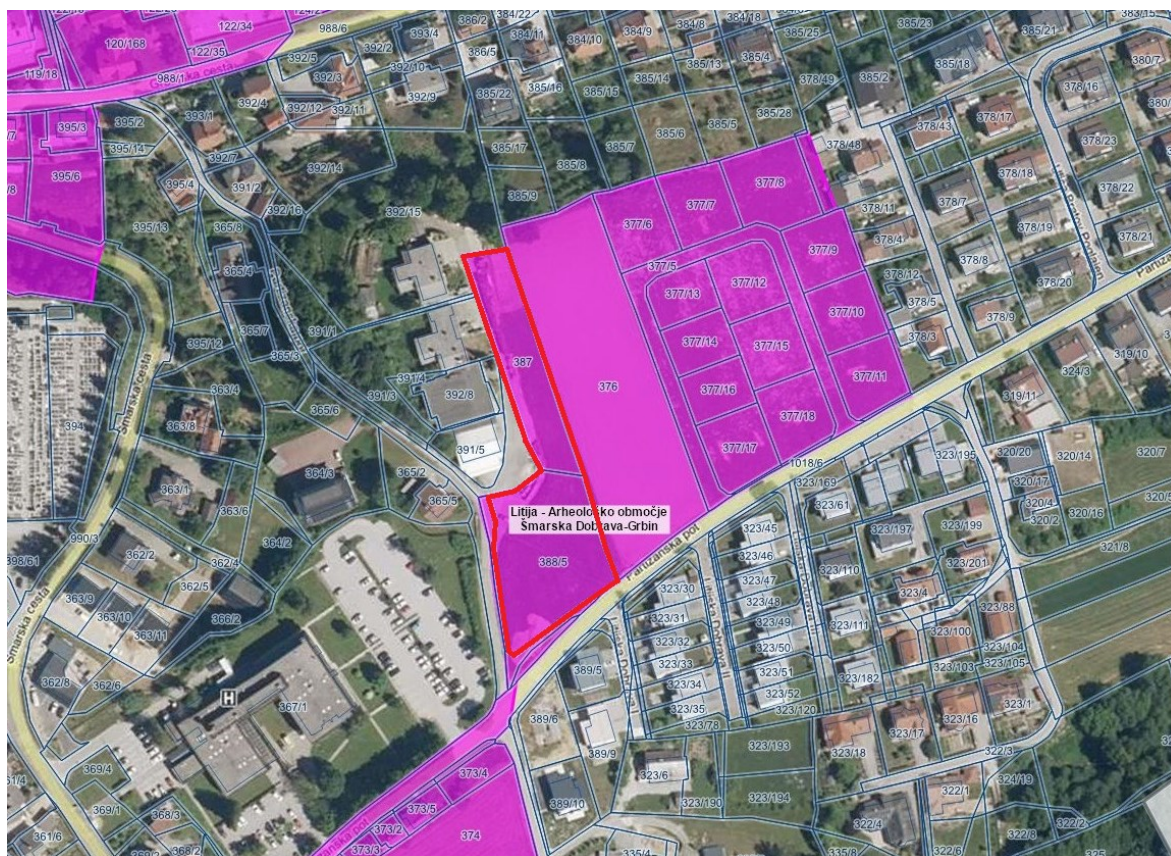
4.2 Analiza območja z vidika varovanih in zavarovanih območij ter drugi pomembni podatki

Območje OPPN za del LI-56 se nahaja v Arheološkem območju Šmarska Dobrava – Grbin (arheološko najdišče, EŠD 30533).

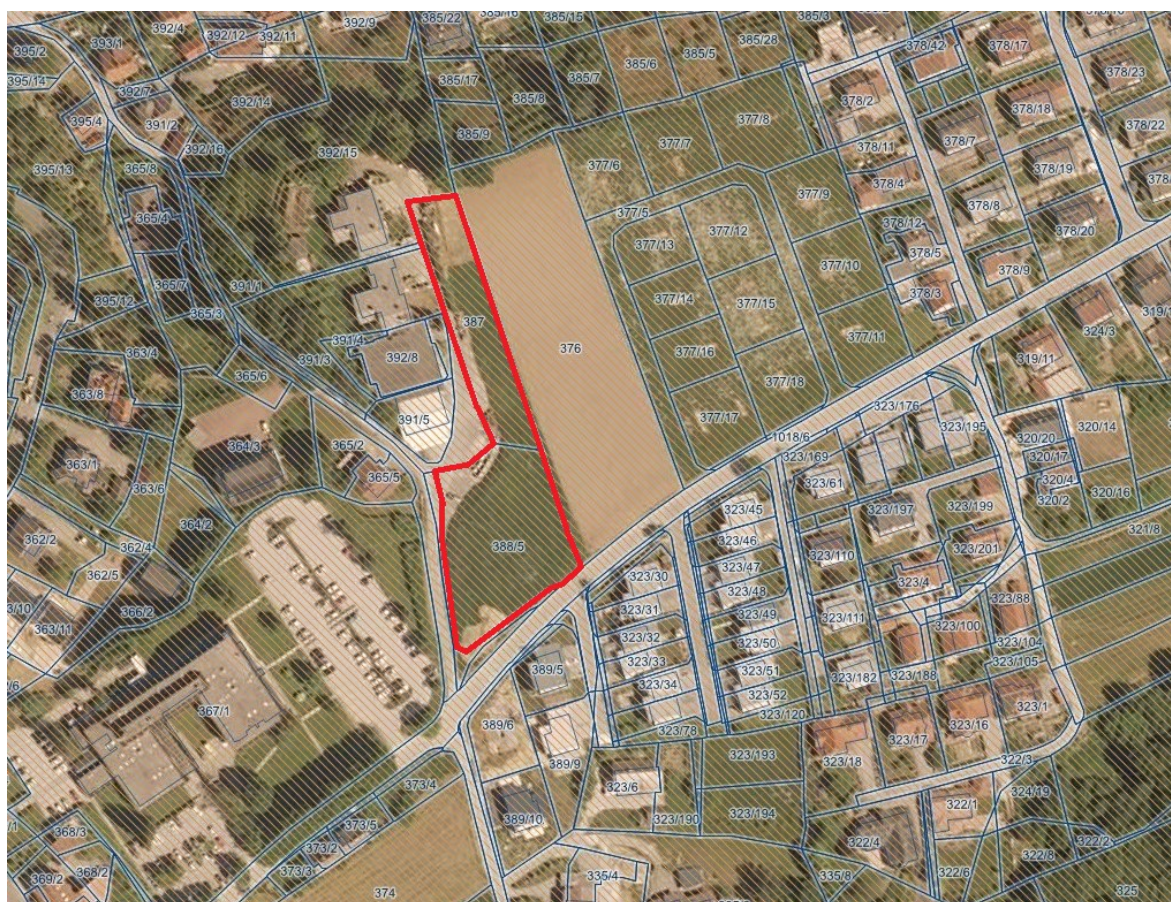
Območje OPPN LI-56 za del se glede na opozorilno karto erozij nahaja na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Po podatkih ARSO je na območju vrednostjo projektnega pospeška tal 0,200 [g] (potresna nevarnost).

Območje OPPN za del LI-56 se ne nahaja v drugih varovanih in zavarovanih območjih.

V postopku priprave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva kulturne dediščine s strani nosilca urejanja prostora Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino in s področja varstva vode, tal in podtalnice s strani nosilca urejanja prostora Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode.



Slika 6: Prikaz stanja prostora - Varstveni režimi kulturne dediščine (vir: eVRD)



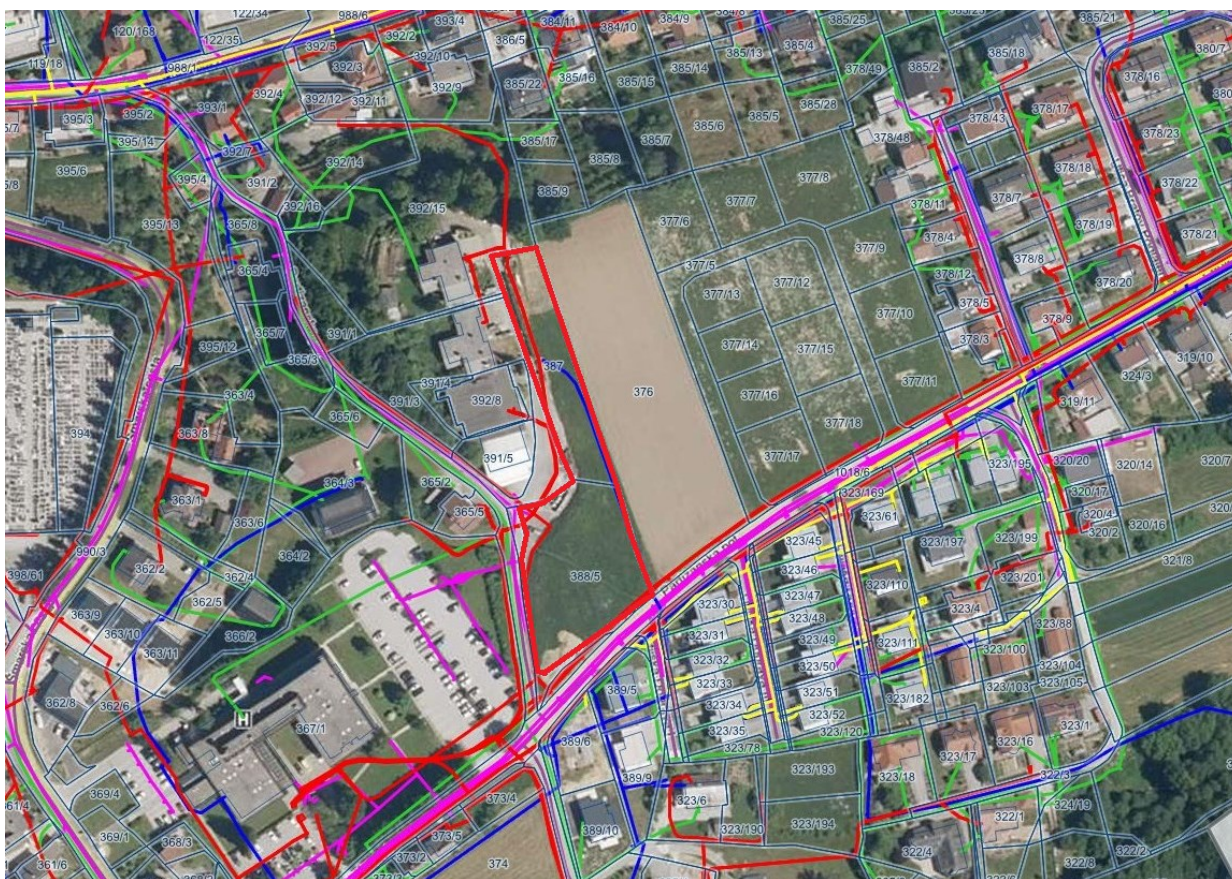
Slika 7: Prikaz stanja prostora - opozorila karta erozij - zahtevni zaščitni ukrepi (vir: eVODE)

4.3 Komunalna opremljenost območja

Območje OPPN za del LI-56 je neposredno dostopno z mestne ali krajevne ceste LK 208684 (Partizanska pot II) zahodno od območja, ki se na južnem delu priključuje na obstoječo zbirno mestno ali krajevno cesto LZ 208381 (Partizanska pot).

Na podlagi evidence gospodarske javne infrastrukture potekajo obstoječa infrastrukturna omrežja:

- vodovod v obravnavanem območju (tik ob območju se nahaja nadzemni hidrant),
- kanalizacija (mešani sistem) na območju Partizanske poti in Partizanske poti II ob zahodnem in južnem robu območja,
- NN elektro energetski vod v obravnavanem območju (napaja se iz transformatorske postaje TP LITIJA ZDRAVSTVENI DOM),
- komunikacijsko omrežje na območju Partizanske poti II ob zahodnem robu območja.



Slika 8: Prikaz stanja prostora – omrežje GJI (vir: GURS)

5. OPIS PREDLOGA IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

5.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejetje (v nadaljnjem besedilu: postopki priprave), njihovo izvedbo ter postopke umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

V nadaljevanju je obrazloženo upoštevanje temeljnih pravil, ki so pomembna za načrtovanje obravnavanega OPPN.

Racionalna raba prostora - 21. člen

S prostorsko ureditvijo se načrtujejo dejavnosti (večstanovanjska gradnja, oskrbovana stanovanja), ki sledijo določbam iz OPN, so medsebojno združljive z dejavnostmi (tudi načrtovanimi) v okolici in ne bodo motile druga druge. Z investicijsko namero se sledi z OPN dopustno stopnjo izkoriščenosti območja.

Prepoznavnost naselij - 22. člen

Območje investicijske namere se nahaja v mestu Litija, ki je v strateškem delu OPN opredeljeno kot medobčinsko središče in središče regionalnega pomena. Z zasnovo se upošteva podoba in merilo naselja, sledi obstoječi liniji pozidave in prilagaja reliefnim oblikam.

Urejanje prostora na območjih z omejitvami - 23. člen

Obravnavano območje se ne nahaja na območjih z omejitvami kot so:

- ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja), z izjemo prekrivanja z opozorilno karto erozij v kateri se predvideno območje OPPN nahaja,
- varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja),
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo.

Razvoj poselitve – 25. člen

Opisana investicijska namera se nahaja znotraj ureditvenega območja mesta Litija. Objekt se načrtuje na stavbnem zemljišču v skladu z namensko rabo, ki jo določa OPN, to je CU. Pri načrtovanju se upošteva ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju - 30. člen

Z investicijsko namero se ne posega v koncept zagotavljanja javnih površin v mestu Litija. Z zasnovo se upošteva reliefne značilnosti območja.

Načrtovanje družbene infrastrukture - 31. člen

Z investicijsko namero načrtovanja oskrbovanih stanovanj se prispeva k izboljšanju javne infrastrukture v Litiji. Z njo se upošteva demografski razvoj ter potrebe prebivalstva. Po podatki SURS je bilo v občini Litija v letu 2020 število najstarejših - tako kot v večini slovenskih občin - večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0 - 14 let, je prebivalo 114 oseb, starih 65 let ali več.

5.2 Obrazložitev skladnosti s SPRS

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 - ZPNačrt, 61/17 - ZUreP-2, 199/21 - ZUreP-3; SPRS) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru.

Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo.

Prostorska strategija izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. Prostorska strategija upošteva zahteve po zagotavljanju in varstvu kakovosti okolja. Ohranjanje narave, varstvo prostorske identitete in kulturne dediščine ter varstvo in izboljšanje kvalitete bivalnega in delovnega okolja so temeljne razvojne zahteve, ki jih prostorska strategija vključuje kot sestavni del usmerjanja prostorskega razvoja.

Za razvoj poselitve so podane usmeritve za razvoj mest in drugih naselij, kjer se poudarja njihov notranji razvoj ter racionalno rabo zemljišč in objektov.

Cilji prostorskega razvoja Slovenije so:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij,
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru,
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi,
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij,
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi,
- preudarna raba naravnih virov, uravnotežena oskrba z mineralnimi surovinami,
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami,
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti,
- ohranjanje narave,
- varstvo okolja.

PRIORITETA 2 ZASNOVE PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE: Policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj

Za skladen prostorski razvoj Slovenije se spodbuja razvoj policentričnega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omrežje drugih središč.

Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja.

Omrežje družbene javne infrastrukture, kot so šolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne službe, se razvija v skladu z omrežjem središč.

PRIORITETA 3 ZASNOVE PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE: Vitalna in urejena mesta

Razvoj in urejanje mest se načrtuje celovito, s čimer se zagotavlja vitalnost ter kakovost bivalnega prostora.

Povečuje se lokacijsko privlačnost mest, omogoča gospodarski razvoj, skrbi za varnost in kvaliteto bivalnega in delovnega okolja ter kakovostno dograjuje infrastrukturne sisteme. Dejavnosti bivanja, proizvodnje in potrošnje v mestih se razvija skladno s prostorskimi danostmi in okoljskimi omejitvami.

Območje OPPN LI-56-del se nahaja v mestu Litija, ki se razvija kot medobčinsko središče (njegovo gravitacijsko območje lahko zajema območja več lokalnih skupnosti).

Z investicijsko namero se načrtuje notranji razvoj naselja, krepi bivalno funkcijo tudi v povezavi z varstvom starejših (prispeva se k kvaliteti življenja vseh prebivalcev).

5.3 Upoštevanje pravil PRS

Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 - ZPNačrt, 61/17 - ZUreP-2 in 199/21 - ZUreP-3; PRS) opredeljuje pravila za urejanje prostora.

Pravila za urejanje prostora se uporabljajo za:

- prostorsko načrtovanje poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine,
- določanje osnovne in podrobne namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora v strateških in izvedbenih prostorskih aktih na regionalni in lokalni ravni ter lokacijskih pogojev za umeščanje prostorskih ureditev ter načrtovanje in graditev objektov,
- pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev, utemeljitev in presojo njihove sprejemljivosti ter sprejemanje odločitev o izvedbi prostorskih ureditev,
- pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

26. člen PRS opredeljuje pravila za notranji razvoj poselitvenih območij

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja,
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju,

3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim,
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

31. člen PRS opredeljuje pravila za razmeščanje območij namenske rabe (povzeta so pravila pomembna za pripravo tega OPPN)

(1) V poselitvenem območju je treba območja namenske rabe razmeščati ter določati njihovo velikost in obliko tako, da se s tem zagotavlja:

1. učinkovito prepletanje dejavnosti in rab znotraj poselitvenega območja ob upoštevanju funkcionalne povezanosti, privlačnosti in izključevanja med posameznimi rabami,
2. varčna in smotrna raba prostora z usmerjanjem v notranji razvoj poselitvenega območja,
3. ustrezna dostopnost, zlasti z razvojem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa, cestnega ter kolesarskega omrežja in omrežja pešpoti.

(9) Območja družbene infrastrukture se razmestijo, tako da bodo izpolnjeni temeljni kriteriji dostopnosti, učinkovitosti in racionalnosti.

32. člen PRS opredeljuje pravila za načrtovanje območij stanovanj

(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču,
2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture,
3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj,

2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja,

3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

(6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtno, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.

(8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb ($\geq 1000 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.

Z načrtovano ureditvijo se zagotavlja varčna in smotrna raba prostora. Z zasnovo se omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave v skladu z usmeritvami iz OPN.

Z investicijsko namero se predvideva umestitev večstanovanjske stavbe, ki bo namenjena oskrbovanim stanovanjem, v manjšem delu pa lahko tudi kompatibilnim dejavnostim (namenjenim oskrbi prebivalcev).

Območje je od jedra naselja oddaljeno cca 700 m, v neposredni bližini pa se nahaja zdravstveni dom.

Z načrtovanjem oskrbovanih stanovanj na območju se sledi določbam (6.) odstavka 32. člena PRS, ki določa, da je stavbe za bivanje starejših in funkcionalno oviranih treba zagotavljati tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

5.4 Obrazložitev skladnosti s strateškim delom OPN

Obravnavana načrtovana ureditev, s katero se predvideva umestitev večstanovanjske stavbe, ki bo namenjena oskrbovanim stanovanjem, je v skladu z usmeritvami za OPPN za LI-56 v Prilogi 2 Odloka o OPN, s katerimi se določa, da je OPPN namenjen za večstanovanjsko gradnjo, in z (2.) odstavkom 122. člena, ki določa, da kot izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN služijo prostorski izvedbeni pogoji po posameznih osnovnih in podrobnejših namenskih rab, določenih v odloku, ki pa se lahko s sprejemom OPPN spremenijo, če sprememba pomeni izboljšanje prostorskih ureditev, predvsem na področju javnih površin in javne infrastrukture.

Z navedenim je omogočeno tudi umeščanje oskrbovanih stanovanj, saj so le ta z osnovno in podrobnejšo namensko rabo dopustna v odloku (CU-območja centralnih dejavnosti).

S načrtovano prostorsko ureditvijo se upošteva dopustno stopnjo izkoriščenosti območja (FZ, FZP), ki je predpisana z usmeritvami za OPPN. Izdelava prometne študije za območje OPPN in sosednjih območij, kjer se prometno navezuje na glavne mestne ceste, bo pripravljena tekom postopka priprave OPPN.

Ta OPPN se načrtuje za del EUP LI-56, kar je dopustno v skladu (4.) odstavkom 122. člena Odloka o OPN, ki določa, da je posamezna območja OPPN dovoljeno načrtovati po posameznih delih. Dostop do preostalega dela LI-56, ki ga ta OPPN ne zajema, se ohranja.

Pri izdelavi OPPN se bo kot izhodišče za ostale prostorske izvedbene pogoje smiselno upoštevalo prostorske izvedbene pogoje po posameznih osnovnih in podrobnejših namenskih rabah določenih v Odloku o OPN, pri čemer je v teh tudi določeno, da je za preseganje določb iz OPN potrebna izdelava OPPN.

V nadaljevanju so povzeti ključni prostorski izvedbeni pogoji iz OPN:

- izvleček iz 60. člena: (4) V naseljih Litija, Kresnice in Gabrovka je dovoljeno sodobno oblikovanje streh (enokapnice, ravne strehe ...) ob pogojih oblikovanja za posamezne enote urejanja prostora.
- izvleček iz 62. člena: (2) Obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati. Pri večstanovanjskih objektih z več kot 8 stanovanjskimi enotami je potrebno 75 % parkirnih mest zagotoviti v podzemni garaži, razen če gradnja podzemne garaže zaradi tehničnih ovir ni mogoča.
- preglednica določil prostorski izvedbenih pogojev za namensko rabo CU:

Namenska raba	C – območja centralnih dejavnosti
Podrobnejša namenska raba	CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
Osnovna dejavnost	So namenjena različni dejavnosti in sicer trgovski, oskrbni, storitveni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojni izobraževalni, kulturni, verski, turizmu, gostinstvu in podobnim ter bivanju.
Izključujoče dejavnosti	proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih	1110 enostanovanjska stavba 1121 dvostanovanjske stavbe 1122 tri in več stanovanjske stavbe 121 gostinske stavbe 122 upravne in pisarniške stavbe 123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti 12420 garažne stavbe 126 stavbe splošnega družbenega pomena 1261 stavbe za kulturo in razvedrilo 1262 muzeji in knjižnice 1263 stavbe za izobraževanje 12640 stavbe za zdravstvo 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine 1272 stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (od tega pomožne stavbe, nadstreški in nadstrešnice ter gasilski domovi in policijske postaje) 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas Vrtec, otroška igrišča, druga odprta igrišča Dovoljena je gradnja gospodarskih infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu.

Zelene površine	FZP: 0,20 Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 dreves/ha.
Maksimalna dopustna izraba	FZ: 0,5
Merila in pogoji za oblikovanje	V tistih enotah urejanja prostora, kjer je to posebej predpisano, je nove stavbe dovoljeno načrtovati le z javnim arhitekturnim natečajem. Odprti prostori pred stavbami so javni prostori. Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore.
maksimalni gabariti	Višinski gabarit: – $K+P+1N+M$ ali $K+P+2N$; – Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora; – kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu oziroma kot jo določi morebitna hidrološko hidravlična študija, če je le ta potrebna; – Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov.
fasade	– elementi na fasadah so osno simetrično razporejeni; oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti; – pri dozidavah in nadzidavah ter rekonstrukcijah je treba upoštevati vse izvedbene pogoje, ki veljajo za novogradnjo; – fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine so lahko pokončne in horizontalne oblike; – fasade so lahko delno tudi lesene in obložene s kamnom; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les.
streha	– simetrična dvokapnica z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 35° do 45° ; – dovoljene so tudi ravne strehe, ter strehe z naklonom manjšim od 16° ; – smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico; – širina napušča na stanovanjskih objektih je maksimalno 60 cm; – večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe (npr. vogalna stavba ipd.); – na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (primer: cerkev, samostan, župnišče, sodišče) je dovoljen drugačen naklon strešine in kritine z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.
Druga merila	Pri rekonstrukcijah ter nadomestnih gradnjah, v primeru, da objekt ne izpolnjuje vseh pogojev oblikovanja po veljavnem OPN, lahko veljajo merila oblikovanja, ki so bila veljavna v času legalno zgrajenega obstoječega objekta, ki se rekonstruira, oziroma se obstoječi objekt po rušenju lahko nadomesti z novim objektom skladno z merili oblikovanja, ki so bila veljavna v času legalno zgrajenega obstoječega objekta.
posebnosti	– za gradnjo novih objektov BEP večjih od 800 m^2 je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba javnega, urbanistično-arhitekturnega natečaja v skladu z določili tega odloka; – za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.

5.5 Obrazložitev skladnosti s splošnimi smernicami urejanja prostora

Obrazložitev je podana za relevantne vsebine.

Splošne smernice s področja razvoja poselitve

Upoštevanje splošnih smernic s področja razvoja poselitve je obrazloženo v podtočkah točke 5.

Splošne smernice s področja varstva kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja v Arheološkem območju Šmarska Dobrava – Grbin (arheološko najdišče, EŠD 30533).

Zaradi varstva arheoloških ostalin bo Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije - ZVKDS, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, omogočen dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor bo najmanj 14 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznanil ZVKDS OE Ljubljana.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti bo upoštevan obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Obravnavano območje se ne nahaja na vodnem in priobalnem zemljišču kot tudi ne na poplavno ogroženem območju.

Obravnavano območje pa se nahaja na erozijsko ogroženem območju – na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov.

Območje se nahaja na ravnem terenu, razen manjšega dela na severozahodu, ki se rahlo spušča proti severu.

Pri gradnji predvidenega objekta bodo upoštevana določila Zakona o vodah.

Prav tako bo tekom postopka priprave OPPN izdelano geološko - geomehansko poročilo.

6. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje načrtovane ureditve je neposredno dostopno z mestne ali krajevne ceste LK 208684 Partizanska pot II, ki se na južni strani priključuje na obstoječo zbirno mestno ali krajevno cesto LZ 208381 Partizanska pot.

Glede na to, da je dostopna cesta bolj ozka, je preko nje trenutno dovoljeno dostopanje za stanovalce, kmetijsko mehanizacijo, komunalna in intervencijska vozila.

V skladu z usmeritvami za OPPN v OPN bo treba tekom postopka izdelati prometno študijo za območje OPPN in sosednja območja, kjer se prometno območje OPPN navezuje na glavne mestne ceste.

Na območju OPPN oziroma v robnih delih se nahajajo javna elektroenergetska, vodovodno in kanalizacijsko omrežje (kanalizacija v mešanem sistemu) ter telekomunikacijsko omrežje.

Družbena infrastruktura

Z OPPN se predvideva umestitev večstanovanjske stavbe, ki bo lahko deloma ali v celoti namenjena oskrbovanim stanovanjem.

V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo pristojni organ občine preveril, ali so obstoječe kapacitete vrtcev, šol in osnovnega zdravstva zadostne.

7. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Izvedba (nadaljevanja) priprave OPPN LI-56-del bo v skladu z roki, ki jih za sprejemanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov določa ZUreP-3, trajala približno 12 mesecev.

	FAZA	OKVIRNI ROK	NOSILCI AKTIVNOSTI
1.	Objava sklepa in poziv državnim nosilcem urejanja prostora (NUP), ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Odločitev MOP ali je za OPPN treba izvesti CPVO.	30 + 21 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
2.	Priprava osnutka OPPN	45 dni	Izdelovalec OPPN
3.	Objava osnutka, pridobivanje in usklajevanje 1. mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
4.	Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora	30 dni po uskladitvi mnenj	Izdelovalec OPPN
5.	Sprejem dopolnjenega osnutka OPPN na občinskem svetu v prvi obravnavi	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina
6.	Javna razgrnitev ter javna obravnava OPPN	30 dni	Občina
7.	Priprava in sprejem stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina
8.	Izdelava predloga OPPN	30 dni po sprejemu stališč do pripomb	Izdelovalec OPPN
9.	Objava predloga, pridobivanje in usklajevanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN	60 dni po pripravi predloga SD OLN	Izdelovalec OPPN, Občina
10.	Priprava usklajenega predloga in potrditev MOP	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, MOP
11.	Sprejem OPPN in objava		Občina

V primeru, da ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči, ali je za OPPN treba izvesti celovito presoj vplivov na okolje, se vključijo dodatno potrebne faze.

8. GRAFIČNI PRIKAZI

- 8.1 Prikaz lege območja OPPN v širšem prostoru
- 8.2 Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine s prikazom območja OPPN
- 8.3 Variantni prikaz objekta - tloris kleti in pritličja
- 8.4 Variantni prikaz objekta - tloris 1. in 2. nadstropja
- 8.5 Variantni prikaz objekta - prerez
- 8.6 Variantni prikaz objekta - zunanja ureditev