

## Povzetek za javnost

### Usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje PEUP VE1/188 Zlati grič

#### 1. Pravna podlaga

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje urejanja PEUP VE1/188 – Zlati Grič, ki ga je izdelalo podjetje Dans arhitekti d.o.o., Zarnikova 16, 1000 Ljubljana pod številko 05/2022

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3 – Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 131/23-ZORZFS in 23/24).

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/20 in 7/20; v nadaljevanju OPN). Izdelavo OPPN predpisuje OPN mestne občine Velenje s 138. členom, ki določa izdelavo OPPN za območje Velenje – Zlati grič VE1/188\_OPPN\_26.

Sklep o pričetku izdelave OPPN Zlati Grič VE1/188 je objavljen v Uradnem vestniku MO Velenje št. 20/2022.

#### 2. Razlogi za sprejem akta z oceno sedanjega stanja

Pobudo za pripravo Odloka o OPPN je podala Mestna občina Velenje na podlagi usmeritev iz Občinskega prostorskega načrta MOV.

Podlaga za OPPN je rešitev pridobljena z javnim enostopenjskim programskim, urbanističnim, arhitekturnim in krajinsko arhitekturnim natečajem, ki jo je izdelalo podjetje DANS arhitekti d.o.o., Zarnikova 16, 1000 Ljubljana.

Območje VE1/188 – ZLATI GRIČ je v OPN Mestne občine Velenje opredeljeno kot območje pretežno stanovanjske gradnje (SSa). Na obravnavanem območju OPPN so načrtovane ureditve, ki bodo omogočile gradnjo strnjene stanovanjske pozidave, javnega programa, ureditev javne gospodarske infrastrukture ter prometno ureditev na območju Zlati grič.

#### 3. Prostorske ureditve v območju OPPN

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je ureditev območja podrobne enote urejanja prostora (PEUP) z oznako VE1/188 – ZLATI GRIČ v Velenju.

Obsega območje podrobne enote urejanja prostora VE1/188 »Zlati grič« v velikosti cca 6.5 ha ob Celjski cesti. Zajema zemljišča s parcelnimi št. 2494, 2495/1, 2499, del 2490/14, 2497, del 2498/1, 2498/2, 2496/6, del 2496/8, del 3575 (vse k.o. 964 Velenje).

V OPPN je celotno območje razdeljeno na naslednje prostorske enote (PE)

Prostorska enota (PE)		m <sup>2</sup>	Namenska raba
PE-1	Območje opis verižnih hiš	29.577	SSa
PE-2	Območje terasnega bloka	4.855	SSa
PE-3	Območje atrijskih hiš	19.987	SSa
PE-4	Območje vrtca	5.082	SSa / P Izobraževanje
PE-5	Območje večnamenskih rekreacijskih površin	6.044	SSa / R Rekreacijske dejavnosti
PEUP VE1/188	Skupaj	65.545	SSa, P, R

Rešitev postavi na prvo mesto kakovost bivanja za ljudi v vsej njihovi različnosti. Ideal večine Slovencev – bivanje v individualni hiši je nagrajen s sodobnimi bivalnimi, socialnimi, ambientalnimi in trajnostnimi principi. To pomeni prednost skupnostnega pred individualnim, javnega pred zasebnim.

#### 4. Dopustne dejavnosti

Opredeljena namenska raba prostora območja EUP VE1/188 je območje pretežno stanovanjskih dejavnosti (SS / SSa) in dopolnilni javni program ter oblike poslovnih dejavnosti, ki prostora dodatno ne obremenjujejo s hrupom, prometom ali izpusti.

Na območju urejanja OPPN so dopustni zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti po posameznih enotah urejanja prostora, skladno z Uredbo in Tehnično smernico o razvrščanju objektov (TSG-V-006:2022) so:

#### Prostorska enota »PE1 - Verižne hiše«

11100 Enostanovanjske stavbe  
11210 Dvostanovanjske stavbe  
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe  
12112 Gostilne, restavracije in točilnice  
12201 Stavbe javne uprave  
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic  
12203 Druge poslovne stavbe  
12301 Trgovske stavbe  
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti  
12420 Garažne stavbe  
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo  
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice  
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo  
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo  
12650 Stavbe za šport  
21112 Regionalne ceste (krožišče)

#### Prostorska enota »PE2 - Terasni blok«

11220 Tri in večstanovanjske stavbe  
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji  
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine  
12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

#### Prostorska enota »PE3 - Atrijske hiše«

11100 Enostanovanjske stavbe  
11210 Dvostanovanjske stavbe  
12420 Garažne stavbe  
12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

#### Prostorska enota »PE4 – Vrtec«

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo  
12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev  
12743 Zaklonišča

#### Prostorska enota »PE5 - Večnamenske rekreacijske površine«

12112 Gostilne, restavracije in točilnice  
12712 Stavbe za rejo živali  
21112 Regionalne ceste-  
24110 Športna igrišča

#### Celotno območje VE1/188

21121 Lokalne ceste in javne poti ne kategorizirane ceste in gozdne ceste  
21122 Parkirišča izven vozišča  
2222 Lokalni cevovodi  
3111 Trajno reliefno preoblikovanje terena  
3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

### 5. Urbanistična zasnova

#### Topografija

Pozidava sledi topografiji in je položena v brežino nagnjenega terena. Območje se deli na spodnji, bolj raven del ob Celjski cesti, nad njim je del v blagem naklonu. Na vrhu je temenski del - položen greben, ki se proti SZ strmo spusti do parterja mesta.

Vzhodni rob, je mestni gozd in preko njega je navezava na stanovanjsko naselje Gorica. Druga stranica trikotnika meji na mestno središče z neposrednimi ali malo daljšimi peš povezavami.

Tretja stranica amfiteatra je sicer zaključena s Celjsko cesto, iz katere je urejen prometni dostop do naselja, hkrati pa je to smer širokega razgleda na grad in zeleno zaledje hribov.

#### Tri tipologije stanovanjske pozidave

Predlagan tip gradnje naselja Zlati Grič je **vrtno mesto**, ki združuje lastnosti naselja individualnih hiš in naselja več stanovanjskih stavb

Za vsak del območja izberemo idealno tipološko obliko gradnje. Imamo tri osnovne tipologije.

- Na položni južni brežini predvidimo **verižne hiše**. Oblikujejo strnjena soseda, ki se organsko vpnejo v teren, struktura izkoristi nagib terena za podzemno parkiranje.

- Na temenu lokacije predvidimo pritlične **atrijske hiše v grozdih**. Vsak grozd ima skupno dvorišče s parkiranjem, predvrtovi in skupnimi poljavnimi prostori za druženje in igro. Na najvišjem delu grebena je lociran vrtec, ki ima podobno tipološko zasnovo kot atrijske hiše.
- Na strmejšem delu lokacije, na JZ vogalu je predviden troetažni **terasni blok na pobočju**, ki ima glavni dostop od zgoraj.

### Napajalna ulica

**Napajalna ulica** se iz krožišča vzpne iz dna lokacije na sleme griča, vse do vrtca. Napajalna cesta loči gostejšo pozidavo na brežini in redkejšo temensko pozidavo. Zasnova zagotovi vsem stanovalcem enakovredne dostope do svojih vhodov.

### Urbane točke zgostitve

Specifična identiteta novega naselja je tako prostorska kot vsebinska. Zasnovan je precizen sistem **točk urbane zgostitve - javnega programa**, ki naselju dajejo jasno strukturo in čitljivost. To so točke v naselju, ki imajo potencial srečevanja in druženja.

**Ob spodnjem vstopu v naselje.** Okoli osrednjega trga so dejavnosti za oskrbo in storitve

**Ob prehodu v gozd** so večnamenske površine za rekreacijo. Na robu naselja je rekreativni gozd, ekstenzivno urejena krajinska cona, z vstavljenimi športnimi programi.

**Na temenu hriba** je urejena razgledna ploščad, ki lahko gosti manjše skupnostne dogodke. Iz te točke vodi najbližja pot v mesto.

Vse urbane točke so povezane s **potmi**, ki tvorijo krog za rekreacijo in sprehode v naravi. Na njih se navezujejo pešpoti v mesto in v zeleno zaledje.

Pomemben urbani pol v naselju je **vrtec**. Vstopna ploščad je skupaj z vrtcem ena od ključnih javnih prostorov naselja. Povezuje dva dostopa za uporabnike vrtca; eno s strani naselja in drugo s Kopališke ceste.

## 6. Oblikovanje stanovanjskih objektov

Oblikovanje vseh objektov bo enotno, po enotnem projektu za posamezne sklope objektov. Pri enotnih projektih so definirani stanovanjski in javni objekti, nezahtevni in enostavni objekti ter zunanje tlakovane in zelene površine. Predlagan je način organizirane gradnje.

### Verižne hiše

Tipologija verižnih hiš sodi med **povezane hiše**. Po dva niza verižnih hiš sta funkcionalno povezana med seboj s skupno umeščenimi pokritimi parkirišči. V delu verižnih hiš sta po dve stanovanji. V naselju je 82 stanovanj velikosti med 64m<sup>2</sup> in 167m<sup>2</sup> neto. Višina objektov, ki se spuščajo po terenu je P + 1 + T oziroma P + 2.

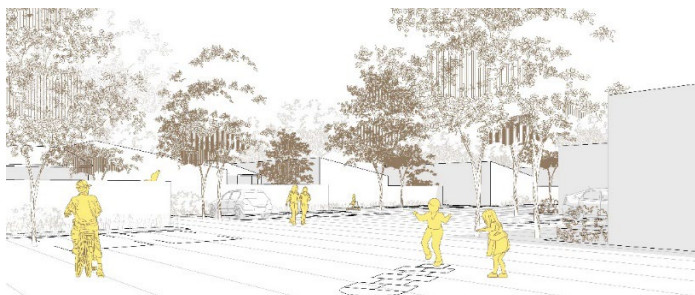


### Terasni blok

Stanovanja so nanizana v lamele, ki se po etažah stopničasto zamikajo. Terasni blok opira na pobočje. Poleg enostransko orientiranih stanovanj so v najvišji etaži stanovanja dvostransko orientirana z neposrednim vhodom v stanovanje. V terasnem bloku je 24 stanovanj dveh velikosti 44 m<sup>2</sup> in 56 m<sup>2</sup> neto.

### Atrijske hiše

Tipologija atrijskih hiš sodi med **povezane hiše**. Atrijske hiše so pritlične, različno zasukane in med seboj različno zamaknjene. Hiše v obliki črke L oklepajo atrij velikosti 9x9m. Bivalni in spalni prostori so orientirani glede na pozicijo v grozdu, tako da je glavna fasada bivalnega dela obrnjena proti jugu. Objekti se med seboj bodisi stikujejo, bodisi se stene hiš stikujejo z atrijem sosednjih hiš, bodisi so atrijske hiše med seboj razmaknjene (s potmi). Atrijskih hiš je 32 velikosti 115 m<sup>2</sup> neto.



Vseh stanovanjskih enot skupaj je 138.

## 7. Osnovni podatki o objektih

Prostorska enota (PE)	Opis	Število stan. enot	Javni program	Max. faktor zazid. PE	Katastrska parcela (vse k.o. 964 - Velenje)
PE-1	Območje verižnih hiš	82	v gabaritu 6 enot verižnih hiš	0.40	deli parcel 2494, 2495/1, 2499, 2490/14, 2490/2, 2497, 2498/1
PE-2	Območje teras. bloka	24	/	0.25	deli parcel 2495/1, 2499, 2498/1, 2498/2, 2496/6, 2496/8
PE-3	Območje atrijskih hiš	32	/	0.40	deli parcel 2495/1, 2499, 2490/14, 2498/1
PE-4	Območje vrtca	/	vrtec	0.35	deli parcel 2490/14
PE-5	Območje večnamenskih rekreac. površin	/		0.10	del parcel 2494, del 2490/14, 3575

Faktor zazidanosti se nanaša na posamezne prostorske enote, ki so lahko razdeljene na več gradbenih parcel. Gradbene parcele so lahko razdeljene na več zemljiških parcel.

## 8. Grajeno javno dobro

Grajeno javno dobro v območju VE1/188 obsega:

- Prometne površine (ceste, trgi, javna parkirišča)
- Skupne zelene in tlakovane površine
- Območje PE- 5, namenjeno večnamenskim rekreacijskim površinam
- Stopnišča med verižnimi hišami.

## 9. Prometna ureditev

**Motorni promet je zgoščen** na minimum, kar je doseženo z logičnim vodenjem prometa ter ustreznim izborom tipologij. Tako zagotovimo pogoje za mirno in nemoteno notranje življenje naselja. Zasnova uravnoteženo obravnava vse oblike mobilnosti, kot so hoja, kolesarjenje, javni potniški promet in seveda tudi osebni avto, katerega vloga se bo v prihodnosti zmanjševala. Novo naselje je priključeno na predvideno krožišče. V naselju Zlati grič zagotovimo minimalno 322 PM.

## 10. Komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje

Infrastrukturalna oprema načrtovanih objektov (GJI in priključki na GJI)

odvajanje odpadnih vod: priključek na fekalno kanalizacijo

odvajanje meteoritnih in zalednih vod

vodo oskrba: priključek na vodovodno omrežje

elektrika: priključek na elektro omrežje

elektronske komunikacije: priključek na omrežje elektronskih komunikacij

javna razsvetljava

daljinsko ogrevanje: priključek na omrežje daljinskega ogrevanja

oskrba s plinom: priključek na plinovodno omrežje

komunalni odpadki: ureditev odjemnega mesta in odvoz

## 11. Trajnostni urbanizem

Vrtno mesto, ki ima kakovost bivanja v naravi, v neposrednem stiku z zemljo in vrtom, s poudarjenim človeškim merilom stavb, je tudi ob povečani gostoti pozidave in številu stanovanjskih enot lahko dober zgled trajnostnega, sonaravnega in samooskrbnega bivanja v mestu prihodnosti.

Zasnova naselja ohranja skoraj polovico površine zelene in s tem vpliva na mikroklimo ter pomembno prispeva k biološki raznovrstnosti urbanega okolja, in zmanjševanju ogljikovega dioksida. Objekti imajo **pravilno (južno) orientacijo**, kar omogoča optimalno uporabo pasivnih principov gradnje, naravno osončenje in senčenje.



## 12. Gospodarnost

Gospodarnost in ekonomičnost je na nivoju urbanizma predvsem v tem, da načrtovanje gradnje, organizirana gradnja, gradnja enakih tipov stavb, uporaba enakih detajlov in opreme pomeni občutno zmanjšanje stroškov. Elaborat ekonomike predvideva, da so stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 6.085.520,00 eur.

## 13. Faznost gradnje

Najprej je območje potrebno komunalno in infrastrukturno opremiti. Posamezni sklopi pozidave pa se lahko izvajajo po fazah, neodvisno eno od drugega. Območje je razdeljeno v 8 sklopov in vrtec.

## 14. Za zaključek

Predlagan tip gradnje naselja Zlati Grič, ki ni ne naselje individualnih hiš ne naselje več stanovanjskih stavb, s sledenjem vsem prej naštetim trajnostnim principom omogoča implementacijo novih organizacijskih oz. združnih oblik gradnje, v ustrezni kombinaciji zasebne in skupne lastnine. Gradnja je na tak način lahko občutno cenejša, možno je konkuriranje na projektih. S sodelovanjem občine ali države se lahko ciljano rešujejo problemi, ki jih hočemo nasloviti. S participacijo stanovalcev skozi ves proces načrtovanja se izkoristijo prednosti tako zasebne kot kolektivne gradnje.

### Priloga

Pomanjšava grafičnega lista 2.4.1. Zazidalna ureditvena situacija, merilo 1:2000

Izdellovalec: Dans arhitekti d.o.o.

Avtorji: Maja Cvelbar, m.i.a., Miha Dešman, u.d.i.a., Eva Fišer Berlot, u.d.i.a., Ariana Furlan Prijon, u.d.i.a., Vlatka Ljubanović, u.d.i.a., Katarina Pirkmajer Dešman, u.d.i.a.

Naročnik: MO Velenje

maj 2025