



Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje PEUP VE1/188 Zlati grič

NASLOVNIK	Mestna občina Velenje Titov trg 1 3320 Velenje
VRSTA DOKUMENTACIJE	USKLAJEN PREDLOG OPPN
NAZIV PROSTORSKEGA AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za območje PEUP VE 1/188 -Zlati grič v Velenju
IZDELOVALEC	DANS ARHITEKTI d.o.o., Zarnikova 16, 1000 Ljubljana
DIREKTORICA	Vlatka Ljubanović, u.d.i.a. 
	podpis žig
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE OPPN	Ariana Furlan Prijon, u.d.i.a., ZAPS 0523 A 
	podpis žig
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.
ŠTEVILKA PROJEKTA	05/2022
KRAJ IN DATUM IZDELAVE	Ljubljana, maj 2025
ŠTEVILKA IZVODA	1 2 3 4 5

Kazalo

1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom - Obstoječe stanje na območju OPPN.....	4
2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor	4
2.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji.....	4
2.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin	5
2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo.....	6
2.4. Dopustna izraba prostora.....	8
2.5. Dopustne dejavnosti v območju.....	13
2.6. Oblikovne smernice za načrtovane ureditve.....	16
3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro	21
3.1. Splošno	21
3.2. Prometna ureditev in parkiranje	22
3.3. Komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje	24
3.4. Grajeno javno dobro	27
4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine	27
5. Rešitve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave.....	28
5.1. Varovanje in ohranjanje narave	28
5.2. Varovanje vodnih virov.....	28
5.3. Varstvo zraka	28
5.4. Varstvo pred čezmernim hrupom	28
5.5. Ravnanje z odpadki.....	29
5.6. Varstvo tal	29
6. Način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela	29
7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.....	29
7.1. Splošno	29
7.2. Erozijska nevarnost.....	29
7.3. Potresna nevarnost	29
7.4. Možnost razlitja nevarnih stvari	29
7.5. Varstvo pred požarom.....	29
7.6. Zaklanjanje	30
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve	31
9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev	31
9.1. Odstopanja gabaritov objektov	31
9.2. Odstopanja v fazi projektiranja	31
9.3. Odstopanja pri oblikovanju objektov	32
9.4. Dopustna odstopanja za prometne, komunalne in energetske ureditve.....	32
9.5. Splošno	32
10. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.....	32

11. Skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti, ZUREP-3 in splošnimi smernicami in pravili

PRS 32

11.1.	Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom	32
11.2.	Upoštevanje temeljnih pravil ZUREP 3	36
11.3.	Upoštevanje splošnih smernic in pravil PRS	38

Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom - Obstoječe stanje na 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).

2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

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

Prostorska enot (PE)		m2	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

Enote urejanja prostora so prikazane na grafičnem listu št. 2.2.2.

Meja med PE-1 in PE-3 poteka po osi ceste. V primeru, da se v nadaljnjem projektiranju os ceste spremeni (v okviru dopustnih toleranc), meja med PE-1 in PE-3 ostane nespremenjena.

2.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območji



Sosodnja območja

Namembnost sosednjih območij

Sosednja območja so po svoji namembnosti CU in CD (območja centralnih dejavnosti) ter G (gozd) in ZS (zelene površine).

Prometne povezave

Območje bo prometno dostopno le s Celjske ceste. Vrtec na SV vogalu območja bo prometno dostopen tudi z obstoječe povezave na Kopališko cesto. Dostop do vrtca s Kopališke ceste in notranja napajalna cesta območja nista povezana za motorni promet.

Peš in kolesarske povezave

Ker je center mesta, kjer se nahaja vsa potrebna družbena in upravna infrastruktura, v neposredni bližini obravnavanega območja, se novo naselje povezuje nanj tudi s številnimi peš povezavami – preko severnega in vzhodnega dela obravnavanega območja.

Na vzhodni strani, kjer meji na gozd, se ohranijo obstoječe in vzpostavijo nove peš povezave med naseljem in rekreacijskimi površinami v gozdu.

Območje je orientirano proti jugo-zahodni strani, kjer se nahajajo povezave na mestni potniški promet, kolesarska steza in druge povezave z okolico. Tu so tudi večji trgovski kompleksi, dostopni v okviru 10 min. peš.

Od severnega roba območja vodijo najbližje poti v mesto, ki se spustijo s temena naselja mimo obstoječega otroškega igrišča in avtobusne postaje proti mestnemu središču.

Topografija, veduta naselja in prosti pogledi v okolico

Območje je dvignjeno na vzpetino, ki se spušča proti jugu. S celotnega pobočja se odpirajo kvalitetni pogledi na naravo, ki jih je z zazidavo potrebno upoštevati in v čim večji meri ohraniti.

Zaradi svoje lege na vzpetini bo s svojo pojavnostjo območje prav tako vplivalo na pojavnost in vedute iz mesta. Iz tega izhaja predvidena nizka zazidava na temenu, skrita pod krošnjami dreves.

Vedute južne strani, kjer so predvidene verižne hiše in terasni blok niso tako občutljive, zato so objekti lahko višji.

Stikovanje z raščnim terenom na mejah OPPN

Na mejah območja OPPN robni pogoji stikovanja z obstoječim terenom zahtevajo višinske uskladitve, ki se v čim večji meri rešujejo z brežinami, po potrebi pa z opornimi zidovi.

Gospodarska infrastruktura

Predvideni objekti znotraj območja OPPN se bodo navezovali na obstoječe komunalno in energetska infrastrukturo v okolici po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora: vodovod, vročevod, priključek na fekalno kanalizacijo, elektro, telekomunikacijsko, plinsko omrežje in sistem odvoza komunalnih odpadkov.

Povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji so prikazane na grafičnem listu št.2.3.

2.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

Zazidalna zasnova izhaja iz zmagovalne natečajne rešitve, ki so jo izdelali DANS arhitekti d.o.o., Zarnikova 16, 1000 Ljubljana.

Predvidena je pretežno stanovanjska gradnja, (cca. 140 stanovanj) z dopolnilnim javnim programom, prometna, komunalna in krajinsko arhitekturna ureditev območja ter vrtec.

Z OPPN se načrtuje

- Gradnja stanovanjskih objektov treh osnovnih tipologij z javnim programom
- Gradnja vrtca
- Gradnja rekreacijskih površin
- Arhitekturno krajinska ureditev celotnega območja
- Gradnja prometne ureditve območja
- Novi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo
- Preoblikovanje terena ob Celjski cesti

V tabeli so opisane površine parcel in objektov. Te površine se lahko tudi spremenijo, skladno z dopustnimi odstopanji oziroma tolerancami, ki jih določa ta OPPN.

Prostorska enota (PE)	opis	Število stanovanj skih enot	Javni program	Max. faktor zazidanosti PE	Katastrska parcela (vse k.o. 964 Velenje).
PE-1	Območje verižnih hiš	82	V gabaritu 6 enot verižnih hiš	0.40	del parcel 2494, 2495/1, 2499, 2490/14 2490/2 2497, 2498/1
PE-2	Območje terasnega bloka	24	/	0.25	del parcel 2495/1, 2499, 2498/1, 2498/2, 2496/6, 2496/8
PE-3	Območje atrijskih hiš	32	/	0.40	del parcel 2495/1, 2499, 2490/14, 2498/1,
PE-4	Območje vrtca	/	vrtec	0.35	del parcel 2490/14
PE-5	Območje več-namenskih rekreacijskih 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 katastrskih parcel.

Del parcele 2496/8, v PE-2 je v privatni lasti, kjer so dopustne gradnje skladne z odlokom.

2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Splošni pogoji

Projektna dokumentacija se izdela po enotnih projektih za gradnjo. Enotni projekt pomeni, da se za vsak sklop izdela skupni projekt za vse hiše in vse ureditve ter zanj pridobi soglasja Mestne občine Velenje. Projektna dokumentacija za izgradnjo naselja Zlati grič se po faznosti lahko deli v:

- Projektna dokumentacija glavne napajalne ceste A in ceste za mešano uporabo B, projekt za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture
- Projektna dokumentacije prostorskih enot PE-1 in PE-5
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-2
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-3
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-4

Pred začetkom gradnje ali vzporedno z gradnjo je potrebno izvesti komunalne ureditve za potrebe predvidenih objektov v funkcionalni enoti. Sama gradnja se lahko izvaja ločeno za posamezne sklope objektov (Aa, Bb in J1, Cc, Dd in J2, E, F, G, T, V) znotraj ene prostorske enote.

Definicija tipov stavb:

Verižne hiše

Tipologija verižnih hiš sodi med **povezane hiše**. Taka oblika gradnje omogoča racionalno izrabo zemljišča, racionalizacijo gradnje, energetske varčnosti, individualnost in urejen videz soseske. Verižne hiše so stanovanjske hiše v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti, ki se z zunanjim zidom stika z zunanjim zidom. Možne so smiselne modifikacije zaključnih hiš v nizu.

V primeru pozidave Zlati grič sta po dva niza verižnih hiš funkcionalno povezana med seboj s skupno umeščenimi pokritimi parkirišči. V delu verižnih hiš sta po dve stanovanji.

Terasni blok

Stanovanja so nanizana v lamele, ki se po etažah stopničasto zamikajo. Na ta način se pridobi prostor za teraso, ki nadomešča vrt. Terasni blok gradimo predvsem na nagnjenem terenu. Stanovanja so pretežno enostransko orientirana.

V primeru pozidave Zlati grič se terasni blok opira na pobočje. Poleg enostransko orientiranih stanovanj so v najvišji etaži stanovanja dvostransko orientirana z neposrednim vhodom v stanovanje.

Atrijske hiše

Tipologija atrijskih hiš sodi med **povezane hiše**. Atrijske hiše so enostanovanjska hiša v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti in z ograjenim notranjim dvoriščem (atrijem), h kateremu so obrnjeni stanovanjski prostori. Kakovost take zazidave je orientacija vseh bivalnih prostorov na atrij, kar omogoča popolno zasebnost bivanja tako v hiši kot na prostem. Tloris hiš je običajno v obliki črke L. Po navadi vso parcelo, razen pred vrta, zavzemata hiša in atrij.

V primeru pozidave Zlati grič so atrijske hiše pritlične, različno zasukane in med seboj različno zamaknjene. Hiše se med seboj bodisi stikujejo, bodisi se stene hiš stikujejo z atrijem sosednjih hiš, bodisi so atrijske hiše med seboj razmaknjene (s potmi).

Predvideni so trije osnovni tipi stanovanjskih objektov:

Verižne hiše (PE-1)

Na položni južni brežini predvidimo verižne hiše. Oblikujejo strnjena sosedstva, ki se organsko vpnejo v teren, struktura izkoristi nagib terena za pokrito parkiranje na terenu.

Število stanovanj in informativne neto površine stanovanj:

Veliko stanovanje (zgornji niz)	135+32m ²	39 enot
Veliko stanovanje (spodnji niz)	140m ²	27 enot
Srednje stanovanje (spodnji niz)	110m ²	8 enot
Malo stanovanje (spodnji niz)	64m ²	8 enot
Skupaj		82 enot

Troetažni terasni blok (PE-2)

Na strmejšem delu lokacije, na JZ vogalu je predviden troetažni terasni blok na pobočju, ki ima glavni dostop od zgoraj. V bloku je 24 manjših stanovanj dveh velikosti namenjenih mladim.

Število stanovanj in informativne neto površine stanovanj:

Veliko stanovanje	56m ²	12 enot
Malo stanovanje	44m ²	12 enot
Skupaj		24 enot

Pritlične atrijske hiše v grozdih (PE-3)

Na temenu lokacije so predvidene pritlične atrijske hiše v grozdih. Vsak grozd ima skupno dvorišče s parkiranjem, pred vrtovi in skupnimi poljavnimi prostori za druženje in igro. Nadstrešnice za avtomobile se izdelajo po enotnem projektu.

Število hiš in informativne neto površine stanovanj:

Atrijske hiše	115m²	32 hiš
----------------------	-------------------------	---------------

Vseh stanovanjskih enot skupaj	138 enot
---------------------------------------	-----------------

Število stanovanj lahko okvirno odstopa za 10% glede na določila odloka. Za odstopanje izven 10% je potrebno pridobiti soglasje MO Velenje.

Javni program je predviden na določenih lokacijah:

Vrtec (PE-4)

Vrtec je lociran na najvišjem delu grebena in ima podobno oblikovno zasnovo kot atrijske hiše.

Ob spodnjem vstopu v naselje (PE-1)

Okoli osrednjega trga so v gabaritu 6 enot verižnih hiš dejavnosti za oskrbo in storitve (kot na primer lokalna hrana, mlekomat, bankomat, pošta, izposoja in izmenjava stvari...), gostinski lokal (na primer kavarna ali podobno), prostori za coworking ter večnamenska dvorana za izobraževanje, kulturo,

rekreacijo, prireditve in podobno (skupnostni programi). Program je lociran na začetku dveh nizov verižnih hiš (niza b in d).

Ob prehodu v gozd (PE-5)

Predvidene so večnamenske površine za rekreacijo. Na robu naselja je rekreativni gozd, ekstenzivno urejena krajinska cona, z vstavljenimi športnimi programi. Dovoljene so preureditve terena za športna igrišča, gradnja pripadajočih objektov (npr. grajene tribune, tlakovane površine, ograje, otroška igrišča, enostavni in nezahtevni objekti za športne dejavnosti...)

Na temenu hriba (PE-3)

Urejen je prostor za druženje, z nadstrešnico do 75m², ki lahko gosti manjše skupnostne dogodke.

Znotraj območja OPPN

Predvidena je ureditev skupnih javnih prostorov in skupnih zelenih javnih površin, povezanih s potmi.

Predvidena je gradnja opornih zidov in preoblikovanje terena.

Predvidena je gradnja nove transformatorske postaje, toplotne postaje in drugih elementov za gospodarsko infrastrukturo.

Predvidenih je več manjših otroških igrišč.

Predvideva se preoblikovanje terena ob Celjski cesti.

Na celotnem območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi in ureditve:

- gradnja komunalnih vodov in naprav, gospodarska infrastruktura
- ureditev novih prometnih priključkov, javnih prometnih in peš površin
- parkovne površine, drevoredi, površine za pešce
- novogradnje
- vzdrževanje objektov
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, samo tistih, ki so navedeni v odloku
- urbana oprema
- javne skulpture, spominska obeležja
- preoblikovanje terena
- gradnja opornih zidov
- gradnja in dela povezana z varstvom okolja in ohranjanja narave

Posegi so dovoljeni skladno s splošnimi pogoji, razen za območja, kjer je to prepovedano.

Nezahtevni in enostavni objekti:

Na celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z določili OPN MO Velenje in sicer: ograje, oporni zidovi, spominska obeležja, urbana oprema, otroška igrišča, igrišča za šport in rekreacijo na prostem. Velikost in oblika enostavnih in nezahtevnih objektov je omejena z določili Odloka o OPPN in Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost. Izdelati se morajo po enotnih projektih za gradbeno dovoljenje in skladno z oblikovnimi smernicami za načrtovane ureditve.

Nezahtevni in enostavni objekti v PE-3:

V prostorski enoti PE3 – atrijske hiše je znotraj atrijev dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki predstavljajo pomožne objekte ob glavni stavbi. Glede na klasifikacijo objektov so to lahko, vrtni ute in lope, zimski vrtovi, savne, nadstrešnice, senčnice, letne kuhinje, ipd. Izdelati se morajo po enotnih projektih za gradbeno dovoljenje in skladno z oblikovnimi smernicami za načrtovane ureditve.

Del parcele 2496/8 (PE-2)

Del parcele, z namensko rado SSa, ki je znotraj območja OPPN je v privatni lasti. Ureditev parcele je obstoječa, v sklopu ureditve objektov in zunanjih ureditev z opornimi zidovi in zunanjimi površinami ter komunalno ureditvijo. Na tem območju so dopustne gradnje skladne z odlokom.

2.4. Dopustna izraba prostora

Gradbene parcele

TABELA GRADBENIH PARCEL Z ZAKOLIČBO

Gradbena parcela In točke zakoličbe	Y	X	Površina (m2)
Verižne hiše (A, a)			5534
A1	509101.18	135078.62	
A2	509185.36	135025.21	
A3	509207.82	135060.53	
A4	509204.90	135079.66	
A5	509131.38	135126.25	
Verižne hiše (B, b, J1)			5961
B1	509102.75	135148.56	
B2	509192.25	135091.79	
B3	509219.42	135134.74	
B4	509215.81	135143.73	
B5	509132.98	135196.23	
Verižne hiše (C, c)			2293
C1	509158.89	135183.94	
C2	509193.50	135161.99	
C3	509219.14	135202.42	
C4	509219.49	135212.39	
C5	509189.12	135231.62	
Verižne hiše (D, d , J2)			3437
D1	509072.87	135117.44	
D2	509069.82	135173.17	
D3	509067.19	135174.90	
D4	509017.84	135172.16	
D5	509015.50	135167.95	
D6	509011.25	135151.57	
D7	509005.98	135125.27	
D8	509023.75	135114.71	
Atrijske hiše (E)			4924
E1	509002.63	135181.43	
E2	509030.05	135182.95	
E3	509050.85	135196.20	
E4	509044.05	135206.88	
E5	509038.44	135231.85	
E6	509005.46	135262.20	
E7	508988.59	135251.46	
E8	508980.11	135264.78	
E9	508969.45	135255.79	
E10	508953.28	135244.40	
E11	508963.14	135228.94	
E12	508956.30	135224.58	
E13	508967.26	135207.38	
E14	508975.02	135212.32	
E15	508985.07	135196.54	
E16	508990.72	135200.14	
Atrijske hiše (F)			5718
F1	509062.35	135183.55	
F2	509067.97	135183.98	
F3	509090.46	135198.30	
F4	509092.28	135204.28	

F5	509090.03	135207.81	
F6	509114.30	135223.26	
F7	509071.97	135289.74	
F8	509063.12	135290.73	
F9	509046.13	135289.22	
F10	509018.44	135271.59	
F11	509028.78	135255.35	
F12	509021.93	135250.99	
F13	509041.07	135233.37	
F14	509046.76	135208.08	
Atrijske hiše (G)			4380
G1	509128.04	135207.07	
G2	509178.80	135239.39	
G3	509144.69	135292.97	
G4	509120.64	135291.02	
G5	509087.87	135270.16	
Terasni blok (T)			4036
T1	508927.50	135227.50	
T2	508916.92	135221.68	
T3	508918.05	135217.58	
T4	508921.35	135200.32	
T5	508928.45	135182.13	
T6	508942.93	135160.71	
T7	508947.77	135156.48	
T8	508954.15	135153.64	
T9	508964.80	135151.04	
T10	508985.86	135176.45	
T11	509000.06	135185.47	
T12	508990.72	135200.14	
T13	508985.07	135196.54	
T14	508975.02	135212.32	
T15	508967.26	135207.38	
T16	508956.30	135224.58	
T17	508963.14	135228.94	
T18	508953.28	135244.40	
T19	508943.58	135237.74	
Vrtec (V)			4308
V1	509176.19	135243.51	
V2	509212.89	135266.23	
V3	509220.75	135286.20	
V4	509221.42	135296.13	
V5	509252.86	135295.13	
V6	509253.29	135308.44	
V7	509245.28	135311.61	
V8	509236.75	135318.03	
V9	509225.71	135321.82	
V10	509206.00	135320.33	
V11	509190.68	135315.01	
V12	509165.38	135301.99	
V13	509154.28	135298.27	
V14	509176.19	135243.51	
Prostor za druženje (N)			495
N1	509021.93	135250.99	

N2	509028.78	135255.35	
N3	509008.53	135287.15	
N4	509006.48	135287.04	
N5	508994.10	135276.59	
Trafo postaja (Tp)			52
Tp1	509116.05	135202.32	
Tp2	509123.26	135206.92	
Tp3	509120.04	135211.97	
Tp4	509112.82	135207.37	

Gradbene parcele so določene na grafičnem listu št. 2.8.2.

Na gradbenih parcelah se uredijo tlakovane in zelene površine določene na grafičnem listu št.: 2.4.1 odloka. Pozicija objektov mora biti znotraj gradbene meje, določene v kartografskem delu. Zunanje ureditve, tlakovane površine, zunanja stopnišča, parkirišča, komunalni objekti in naprave in podporni zidovi lahko segajo izven gradbene meje.

Gradbena meja je določena v
PE-4 - vrtec.

PE-3 – atrijske hiše, kjer je gradbena meja definirana z obodom ograje in objekta. Dozidave in gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov izven tega območja, kljub gradbeni parceli, ni dopustno. Izjema so predvidene nadstrešnice za avtomobile, zunanje ureditve in gospodarska infrastruktura, določene v enotnih projektih.

Minimalen odmik od mej območja OPPN je 4,00m.

Podatki o objektih: kota pritličja, etažnost, gabarit, bruto tlorisna površina, zazidana površina in naklon strehe

TABELA

objekt	Kota * pritličja ±0,00m NMV	Maks. višina objekta od kote pritličja (m)	Maks. etažnost	Maksimalne zunanje dimenzije objekta (m)	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Naklon strehe
Verižne hiše							
A/1	399,50m do 401,00m	11,00	P + 2	46,00x24,00	2.450	1.110	ravna
A/2	401,00m do 402,50m	11,00	P + 2	46,00x24,00	2.250	1.070	ravna
a/1	396,00m do 397,50	11,00	P + 1 + T	46,00x16,00	1.450	680	ravna
a/2	397,50m do 399,00m	11,00	P + 1 + T	46,00x16,00	1.500	680	ravna
B/1	406,50m do 408,50m	11,00	P + 2	59,00x24,00	3.150	1.420	ravna
B/2	408,50m do 409,50m	11,00	P + 2	39,50x24,00	1.900	910	ravna
b/1+J1	402,00m do 404,00m	11,00	P + 1 + T	59,00x16,00	1.950	900	ravna
b/2	404,50m do 405,50m	11,00	P + 1 + T	39,50x16,00	1.250	580	ravna
C/1	413,00m do 413,50m	11,00	P + 2	20,00x24,00	1.100	490	ravna

C/2	414,00m	11,00	P + 2	13,50x24,00	750	340	ravna
c/1	410,50m do 411,00m	11,00	P + 1 + T	20,00x16,00	650	300	ravna
c/2	411,50m	7,50	P + 1	13,50x16,00	400	200	ravna
D/1	402,00m	11,00	P + 2	26,50x24,00	1.450	650	ravna
D/2	402,00m	11,00	P + 2	20,00x24,00	1.100	490	ravna
d/1	398,00m	11,00	P + 1 + T	26,50x16,00	850	400	ravna
d/2+J2	398,00m	7,50	P + 1	20,00x16,00	700	330	ravna
Terasni blok							
T	405,50m	4,50 (-6.50)	P +2K	63,00x18,00	2.600	1.000	ravna
Atrijske hiše / 32 objektov							
E, F, G	**	5,20	K + P	15,00x15,00	310	170	8° -15°
33 nadstrešnic po dva avtomobila							
E, F, G	***	2,80	P	5,50x5,20	30	30	ravna
Prostor za druženje							
N	***	4,00	P	15,00x5,00	75	75	ravna
Prostor za trafo postajo							
TP	***	3,20		8,50x6,00	51	51	
Vrtec							
V	415,00m	8,50	K+P, samo vzhodni trakt K+P+1	47,60x15.50 Nepravilne oblike, sestavljen iz treh traktov	2.100	1.450	8° -15° ali ravna

Opombe:

Objekti A,a, B, b, C, c, D, d, so deljeni v po dva ločena objekta, ki jih delijo stopničaste peš ulice v prečni smeri.

* Objekti A,a, B, b, C, c, D, d, so na nagnjenem terenu, zato se kote pritličja od prve do zadnje enote v nizu spreminjajo (na vsaka dva vhoda za 50cm). Višinske kote pritličja posameznih enot so označene na listu 2.4.1.

** Višinske kote pritličja posameznih atrijskih hiš so označene na listu 2.4.1.

*** Višinske kote pritličja nadstrešnice za avtomobile pri atrijskih hišah in nadstrešnice prostora za druženje so enake višini ceste oz. utrjenega terena pod nadstrešnico označene na listu 2.4.1.

Podrobnejša določila:

Pri verižnih hišah je pritličje zgornjih nizov na nivoju pokritega parkirišča. Pri hišah spodnjega niza pa na nivoju južnega atrija.

Višinska kota pritličja verižnih hiš lahko odstopa za $\pm 0,50$ m in je vezana na višinsko koto pri uvoz v posamezni niz in na relativno višino na koncu posameznega niza objektov.

Pri verižnih hišah je terasna etaža dovoljena le pri enotah, označenih v grafičnih prilogah. 8 enot v spodnjih nizih verižnih hiš ima terasno etažo.

Višinska kota atrijskih hiš lahko odstopa za $\pm 0,50$ m in je vezana na višinsko koto skupnega dvorišča in višinsko koto uvoza v dvorišče.

Dopustna je podkletitev atrijskih hiš in vrtca, s tem da je potrebno pred projektiranjem preveriti hidrogeološke razmere v coni podkletitve. Dopustna je največ ena kletna etaža.

Pri terasnem bloku je pritličje na koti zgornjih vhodov. Višinska kota pritličja terasnega bloka lahko odstopa za $\pm 0,50$ m in je vezana na višinsko regulacijo ceste.

Maksimalne bruto površine, zazidalne površine in zunanje dimenzije objektov lahko odstopajo za $\pm 10\%$ glede na določila OPPN.

Število stanovanj lahko okvirno odstopa za 10% glede na določila odloka. Za odstopanje izven 10% je potrebno pridobiti soglasje MO Velenje.

2.5. Dopustne dejavnosti v območju

Po Tehnični smernici **TSG-V-006:2022** - razvrščanje objektov.

PE1 - Verižne hiše

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
11100	Enostanovanjske stavbe	– samo verižne hiše, v katerih je eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja.
11210	Dvostanovanjske stavbe	– samo verižne hiše, v katerih sta po dve stanovanji.
11220	Tri- in večstanovanjske stavbe	– druge stanovanjske stavbe s tremi ali več stanovanji, kot so stanovanjski bloki in podobno (verižne hiše).
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	– samostojni prehranski obrati, namenjeni za strežbo hrane in pijače: okrepčevalnice, samopostrežne restavracije, slaščičarne, kavarne, bari, bifeji in podobno
12201	Stavbe javne uprave	– stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, centri za socialno delo, policijske postaje, stavbe občin, krajevnih uradov in podobno.
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	
12203	Druge poslovne stavbe	– druge stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi za lastno poslovanje in poslovanje s strankami
12301	Trgovske stavbe	– samostojne prodajalne in butiki, – pokrite tržnice, – lekarne, prodajalne očal, – prodajne galerije.
12304	Stavbe za storitvene dejavnosti	– frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, – kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, – fotokopirnice, foto studii, – stavbe za oskrbo in nego hišnih živali
12420	Garažne stavbe	– garaže in pokrita parkirišča, – kolesarnice in podobno
12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo	– kinodvorane, koncertne dvorane, gledališča in podobno, – dvorane za družabne prireditve
12620	Muzeji, arhivi in knjižnice	– muzeji, galerije, namenjene izključno za razstave umetniških del, knjižnice, informacijska središča in podobno,
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	– stavbe za dnevno varstvo starejših občanov, – stavbe za neinstitucionalno izobraževanje, – stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji,
12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo	–stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih –dispanzerji, ambulate in zdravstvene posvetovalnice, –veterinarske klinike in veterinarske ambulate, – stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe

		<i>in podobno.</i>
12650	Stavbe za šport	– stavbe za dvoranske športe (telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko in podobno) s prostori za športnike (npr. tuši, slačilnice, garderobe), s prostori za gledalce (npr. stojišča, tribune, balkoni) ali brez njih
21112	Regionalne ceste	- regionalne ceste I., II., in III. reda (R1, R2, R3) s cestnimi priključki in križišči, prometno signalizacijo in opremo ter inštalacijami. (krožišče)

PE2 - Terasni blok

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
11220	Tri in večstanovanjske stavbe	– druge stanovanjske stavbe s tremi ali več stanovanji, kot so stanovanjski bloki, in podobno (terasni blok)
11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	– večstanovanjske stavbe s stanovanji za prebivanje starejših oseb, v katerih je na voljo vsa potrebna oskrba
11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, kot so domovi za starejše osebe, študentski in dijaški domovi, internati, delavski domovi, domovi za odvajanje od odvisnosti, sirotišnice, samostani, begunski centri, prehodni domovi za tujce, materinski domovi, zavetišča in podobno
12745	Stavbe za funkcionalno dopolnitev	Sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt: – ute, pokrite letne kuhinje, - nadstrešnice

PE3 - Atrijske hiše

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
11100	Enostanovanjske stavbe	– samo samostojne hiše, in podobne enostanovanjske stavbe (atrijske hiše),
11210	Dvostanovanjske stavbe	– samo samostojne hiše, v katerih sta po dve stanovanji (atrijske hiše).
12420	Garažne stavbe	– samo nadstrešnice za avtomobile – kolesarnice in podobno
12745	Stavbe za funkcionalno dopolnitev – samo znotraj atrijev	Sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt: – ute, pokrite letne kuhinje, - nadstrešnice

PE4 - Vrtec

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	– samo stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko izobraževanje, jasli, vrtci, osnovne šole in podobno, – samo stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
12745	Stavbe za funkcionalno dopolnitev	Sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt: – ute, pokrite letne kuhinje, – vratarne, – garderobe. - nadstrešnice
12743	Zaklonišča	

PE5 - Rekreatijske površine

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	– samo enostavni in nezahtevni objekti: samostojni prehrabni obrati, namenjeni za strežbo hrane in pijače: okrepčevalnice, samopostrežne restavracije, slaščičarne, kavarne, bari, bifeji in podobno,
12712	Stavbe za rejo živali	-Samo čebelnjaki, pokrita krmišča
21112	Regionalne ceste	- regionalne ceste I., II., in III. reda (R1, R2, R3) s cestnimi priključki in križišči, prometno signalizacijo in opremo ter inštalacijami.
24110	Športna igrišča	-samo igrišča za športe na prostem, kot so nogomet, rokomet, košarka, odbojka, tenis in podobno, s pomožnimi objekti.

Celotno območje VE1/188

CC-SI	Klasifikacija objektov	Pogoji klasificiranja
211	CESTE	
21121	Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste	– ceste, ulice in poti s cestnimi priključki in križišči, prometno signalizacijo in opremo ter inštalacijami. – prometne površine zunaj vozišča, parkirišča, avtobusna postajališča, obračališča, trgi, ki so sestavni deli javne ceste in servisne površine. – gozdne ceste, pešpoti in kolesarske poti.
21122	Parkirišča izven vozišča	– samostojna parkirišča samo za osebna vozila, – parkirišča ob objektih
2222	Lokalni cevovodi	22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo 22222 - Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) 22232 - Čistilne naprave 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi 22242 - Lokalna (dostopkovna) komunikacijska omrežja
24	DRUGI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI	
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	– otroška in druga javna igrišča, – javni in urbani vrtovi, parki ter trgi, ki niso sestavni deli javne ceste,
24205	Objekti za preprečitev zdrs in ograditev	– ograje, – protihrupne ograje, – zaščitne ograje na igriščih, – protivetne ograje, – oporni zidovi, – podporni zidovi. – objekti za zadrževanje plazov, kot so sidrana membranska stena, kombinacija jeklenih mrež in sider, podajno-lovilne ograje, – objekti za zaščito pred skalnimi podori in snežnimi plazovi, – sidrana pilotna stena.
31	TRAJNO PREOBLIKOVANJE TERENA	
3111	Trajno reliefno preoblikovanje terena	31110 Nasipi 31120 Izkopi in odkopi 31130 Utrjene površine 31140 Utrjene brežine 31160 Grajena območja urbanih vrtov (24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas)
3211	Gradbeni posegi za opremo odprtih površin	32110 Ekološki otoki 32120 Urbana oprema 32140 Spominska obeležja

2.6. Oblikovne smernice za načrtovane ureditve

Celotno področje Zlati grič je v nagibu v več smereh. Zazidava bo ključno vplivala na veduto naselja, tako proti Celjski cesti, kot proti središču Velenja. Z novo gradnjo se oblikuje veduta naselja Zlati grič s pozidavo na temenu (atrijske hiše in vrtec) in pozidavo v terasah (verižne hiše, terasasti blok) ter prepletom grajenega in zelenega. Po drugi strani koncept zazidave predvideva čim bolj odprte poglede iz naselja v naravo.

Znotraj prostorskih enot (PE) se načrti izdelajo po enotnih arhitekturnih načrtih in enotnih projektih za gradnjo. Enotni projekt pomeni, da se za vsak sklop izdelata skupni projekt za vse hiše in vse ureditve ter zanj pridobi soglasja Mestne občine Velenje.

Pri fasadah in zunanjih površinah objektov je obvezna uporaba naravnih materialov (npr. opeka, kamen, beton, les in kovina) ter skladno s tem barvna shema v paleti zemeljskih barv. Uporaba intenzivnih barv je prepovedana, razen za oblikovne poudarke. Frčade niso dovoljene. Strešna okna so lahko le v ravnini strehe.

Izvedba pozidave Zlati grič bi bila smiselna kot organizirana gradnja. V primeru pridobitve kvalitetnega projekta je lahko oblikovanje objektov svobodnejše. V takem primeru mora MOV podati dovoljenje za odstopanja od oblikovnih smernic določenih v tem odloku.

2.6.1. Verižne hiše

Zazidava po načelih vrtnega mesta z intenzivno ozelenitvijo je v nagnjenem terenu in sicer v dveh linijah objektov (A, a), (B, b), (C, c) in (D, d), ki sta med seboj povezani z dvoriščem, nadkritim, enostransko odprtim parkiriščem, dovozno cesto na parkirišče, zelenimi površinami in pešpotmi. Zgornji niz verižnih hiš (A, B, C, D) je postavljena eno etažo višje od spodnjega (a, b, c, d). Zaradi terena v naklonu in opisane zasnove je vsem enotam kljub sorazmerni gostoti zagotovljena intima in prosti pogledi. Med nizi verižnih hiš v prečni smeri potekajo povezovalne stopničaste peš ulice.

Vsak niz verižnih hiš je sestavljen iz lamel. Lamela predstavlja eno enoto. Vsaka enota je konstrukcijsko, požarno in višinsko ločena od sosednjih enot. V posamezni enoti je eno stanovanje, oziroma v manjšem številu enot po dve stanovanji, eno v pritličju in drugo v nadstropju in terasni etaži. Vsaka enota ima pred vrt na sever in teraso (atrij) proti jugu.

2.6.1.1 Zgornji niz verižnih hiš

Zgornji niz verižnih hiš ima tri etaže. Pritličje je na nivoju parkirišča, v pritličju je organiziran vhod. V nadstropju je drugi vhod v stanovanje z zgornje pešpoti. Bivalni prostori prve etaže se nadaljujejo v zunanji prostor, delno nadkrit in v nadaljevanju kot odprta terasa in vrt na strehi pokritega parkirišča. Vrt se zaključi s širokim koritom na koncu. Vloga korita je zasaditev in ozelenitev, tako teras stanovanj kot zunanjega prostora dvorišča med spodnjim in zgornjim nizom. V drugi etaži je nadstrešena ožja loža / balkon.

2.6.1.2 Spodnji niz verižnih hiš

Spodnji niz ima dve etaži in na označenih lokacijah še dodano terasno etažo. V enoto se vstopa v prvem nadstropju, v primeru dveh stanovanj je en vhod v prvem nadstropju, drugi preko atrija v pritličju. Vloga svetlobnega atrija je dovajanje svetlobe s severa in organizacija vhoda v pritlično etažo.

Spodnji niz verižnih hiš - eno stanovanje v enoti

Vhod v stanovanje je nivojsko iz parkirišča (prvo nadstropje). V prvem nadstropju je ožja nadstrešena loža /balkon proti jugu. V pritličju se prostori nadaljujejo v delno nadkrito teraso in v nadaljevanju na vrt na terenu. Vrt se zaključi z ograjo, peš prehodom in širokim portikom (koritom) na njimi. Vloga korita je zasaditev in ozelenitev, tako vrtov stanovanj kot zunanjega prostora s potjo med dvema sklopoma.

Spodnji niz verižnih hiš - dve stanovanji v enoti

Vhod v zgornje stanovanje je nivojsko iz parkirišča (prvo nadstropje). V prvem nadstropju je ožja nadstrešena loža /balkon proti jugu. Za zagotovitev večje nadkrite zunanje terase se lahko linija zasteklitve premakne proti notranjosti glede na sosednje enote oz. se oblikuje zalomljena fasadna

zasteklitev. Stanovanje se organizira tudi v terasno etažo. Terasna etaža posameznih hiš v nizu ima pohodno teraso z ograjo, izhod in okenske odprtine proti jugu. Okenskih odprtin proti severu ni. Vhod v spodnje stanovanje je preko stopnic v severnem atriju. Stanovanje je enoetažno in ima neposredni izhod na teren. Oblikovanje vrta in ograje je skladno z oblikovanjem le tega pri velikem stanovanju v spodnji lameli.

2.6.1.3 Objekti z javnim programom v sklopu verižnih hiš

V sklopu verižnih hiš sta na koncu nizov b in d v gabaritu treh enot dve večji enoti za javni / skupnostni program (J1 in J2). Vsak od dveh enot /objektov je konstruktivno samostojna enota. Objekta imata pritličje in nadstropje. V obe etaži se vstopa nivojsko z južne in severne strani.

2.6.1.4 Enotno oblikovanje verižnih hiš

Celotno naselje verižnih hiš, (posamezni nizi in vse enote) je grajeno, po skupnem načrtu in enotno oblikovano. Oblikovanje stavb je razvidno iz priloženih prostorskih prikazov v prilogi: Idejna rešitev arhitekture.

Pri oblikovanju je potrebno upoštevati:

- oblikovanje prostorske enote verižnih hiš kot integralnega dela celotnega naselja Zlati grič
- celovito podobo naselja verižnih hiš
- gradnjo v nagnjenem terenu
- veduto naselja z nagovorom prepleta grajenega in zelenega
- udobne, smiselne in funkcionalne povezave znotraj naselja
- severne pred vrtove, ki niso ograjeni.

Enotno oblikovanje je obvezno za:

- ločilne stene med posameznimi enotami. Ločilne stene segajo 1.00m (± 20 cm) iz gabarita nadstreška in se nadaljujejo kot nizke bariere vzdolž teras (npr. ograja ali korito).
- balkone oz. lože in njihove ograje in ograje teras terasne etaže
- zaključke teras nad nadkritimi parkirišči s širokim koritom,
- nivojske vhode na vrtove oz. atrije z ograjo in vrati za prehod ter s širokim koritom, ki tvori enotno potezo v višini zgornje etaže.
- nadkrita parkirišča (stebri, streha, strešni zaključki)
- fasade, okenske in vratne odprtine ter vhodne niše severnih fasad
- čelne stene, členjenje sten, zarez in odprtin v čelnih stenah
- steklene fasadne površine južnih fasad v vseh etažah. Steklene površine so obvezno pomaknjene iz gabarita nadstreška v globino za minimalno 1,20m (senčenje fasade, zagotavljanje in intimnosti).
- vhodna vrata v prvem nadstropju v niši globine minimalno 1,0m. Pri vhodu dodatni nadstreški niso dovoljeni.
- stavbno pohištvo
- ravne strehe (npr. hidroizolacija s prodcem, zelena streha ali pohodna streha /terasa)
- na pokritih parkiriščih niso dovoljene nobene pregrade

2.6.1.5 Enotno oblikovanje javnih objektov

Oblikovanje objektov J1 in J2 mora biti skladno z kot oblikovanje hiš v nizu, kot enovita oblikovna celota.

Na čelnih zidovih niso dovoljeni vhodi, nadstreški in tende. Glede na program, so v čelnih stenah možne manjše točkovne okenske odprtine v sicer polni steni.

Vrt je brez ograje. Dvignjeno korito je podprto v istem rastru kot pri stanovanjskih enotah v nizu poleg.

Senčenje na vrtu s tendo je mogoče med objektom in dvignjenim koritom. Senčenje izven območja objekta je dovoljeno le s premičnimi senčniki.

2.6.2. Atrijske hiše

Na temenu lokacije so predvidene pritlične atrijske hiše razporejene v grozdih. Vsak grozd ima skupno dvorišče s parkiranjem, pred vrtovi in skupnimi poljavnimi prostori za druženje in igro. Tri grozde (E, F, G) tvorijo po enajst (E), dvanajst (F) in devet (G) hiš. Vsi objekti morajo biti grajeni po enotnih projektih.

Na posamezni parceli atrijske hiše je pritlični objekt z atrijem na površini 15m x 15m, ki se imenuje osrednje območje parcele. Osrednje območje parcele tvorita objekt v obliki črke L in atrij, ki ga objekt oklepa. Bivalni in spalni prostori so orientirani glede na pozicijo v grozdu. Odprta fasada bivalnega in spalnega dela je orientirana na atrij. Vsaki atrijski hiši pripadata dve parkirni mesti, pod nadstrešnico, na dvorišču grozda. Hiše se delno stikajo in povezujejo. Vsaka hiša je konstrukcijsko, požarno in višinsko ločena od sosednjih. Objekte je možno podkletiti.

2.6.2.1 Enotno oblikovanje atrijskih hiš

Pri oblikovanju naselja je potrebno upoštevati:

- oblikovanje prostorske enote atrijskih hiš kot integralnega dela celotnega naselja Zlati grič
- celovito podobo naselja atrijskih hiš
- gradnjo v nagnjenem terenu
- veduto naselja na temenu s prepletom grajenega in zelenega
- udobne, smiselne in funkcionalne povezave znotraj naselja
- Širše območje parcele ni zamejeno. V širšem območju parcel postavljanje ograj, enostavnih in začasnih objektov ni dovoljeno, zaželeno so zasaditve dreves, grmovnic in nizkih rastlin.
- Znotraj atrijev je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki predstavljajo pomožne objekte ob glavni stavbi. Izdelati se morajo po enotnem načrtu za gradbeno dovoljenje.
- Dvorišča grozdov je potrebno enotno oblikovati
- Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov izven atrijev je dopustna le, če je obdelana v enotnem projektu DGD in PZI za posamezne grozde atrijskih hiš. Drugačni nezahtevni in enostavni objekti niso dopustni.

Enotno oblikovanje je obvezno za:

- mejne stene atrijskih hiš, ki so polne stene z manjšimi okenskimi odprtini. Kjer mejna stena meji na atrij sosednjega objekta, okenske odprtine niso dovoljene.
- enokapne strehe s kapjo proti atriju. Naklon strešine je med 8 in 15 stopinjami, pri tem da je maksimalna višina objekta 5,20m.
- zunanje stene objektov, strehe, čelne zidove, obrobe čelnih zidov in streh, ograje in zaključke ograj atrijev, ki morajo tvoriti enovit oblikovalski nagovor.
- fasade proti atriju z velikimi steklenimi površinami (tudi do tal).
- nadstrešek proti atriju, ki je v sklopu podaljšane strehe za 1,20m (± 20 cm) in ob koncu objekta zaključen z podaljškom zidu objekta.
- zaključke streh, ki so (razen proti atriju) brez napušča (le obrobe).
- vrtno lope znotraj atrija /osrednjega območja parcele. Višina lope je maksimalno 2,1m . V coni postavitve lope je ograja lahko enako visoka kot lopa.
- vhodna vrata iz dvorišča grozda, ki so v niši globine minimalno 1,0m. Pri vhodu, dodatni nadstreški niso dovoljeni
- ograje atrija maksimalne višine 1,80m od kote pritličja objekta. V ograji so vrata. Ograje so enotno oblikovane **po enotnih projektih** (v sklopu projekta DGD in PZI za objekte).

2.6.2.2 Enotno oblikovanje nadstrešnic za avtomobile

Nadstrešnice za avtomobile so enotno oblikovane **po enotnih projektih** (v sklopu projekta DGD in PZI za objekte). Nadstrešnice so izvedene kot lahka vidna konstrukcija, brez sten, z ravno streho oziroma streho z minimalnim naklonom. Posamezna nadstrešnica je za dva avtomobila.

Nadstrešnice se združujejo v skupine po dve oz. tri. Maksimalna višina nadstrešnic je 2,80m. Drugačne nadstrešnice niso dovoljene.

2.6.3. Terasni blok

Izbrana tipologija (terasni blok položen po terenu) zagotavlja skladno podobo celotnega naselja.

Terasni blok je umeščen na delu lokacije, kjer je teren najbolj nagnjen. Blok ima dva vhoda na zgornjem vstopnem nivoju (pritličje), od koder se spustimo v nižje etaže. Stanovanja imajo obvezno velike terase, na najnižji etaži so stanovanja na terenu z manjšim vrtom /atrijem.

Dva vhoda v blok z zgornje etaže sta namenjena za stanovanja v prvi in drugi kleti. Vsako pritlično stanovanje ima neposreden nivojski vhod. Vhodna vrata v blok in v posamezna stanovanja so v niši

globine minimalno 1,0m. Pri vseh dodatnih nadstreških niso dovoljeni. Streha objekta je ravna streha.

V sklopu terasnega bloka se proti jugu oblikuje skupni zunanji prostor na terenu za potrebe stanovalcev bloka kot na primer skupni zunanji prostori, otroško igrišče, ...

Pri oblikovanju bloka je potrebno upoštevati:

- oblikovanje terasastega bloka kot integralnega dela celotnega naselja Zlati grič
- gradnjo v nagnjenem terenu
- veduto naselja z nagovorom prepleta grajenega in zelenega
- udobne, smiselne in funkcionalne povezave znotraj naselja

2.6.4. Vrtec

Na najvišjem delu temena lokacije je nad atrijskimi hišami predvidena gradnja vrtca. Vrtec je sestavljen iz treh volumnov: trakt s 6 do 8 igralnicami (višina K+P), trakt z upravo, kuhinjo in spremljevalnimi prostori (višina K+P+1) in vezni del z vhodom (P).

Oblikovano je vrtec integralni del celotnega naselja Zlati grič in sooblikuje veduto naselja proti centru mesta Velenje. Strehe so lahko ravne ali v naklonu med 8 in 15 stopinjami. Pri načrtovanju in gradnji je upoštevati zahteve Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

Igralnice so orientirane proti jugozahodu s širokimi nadkritimi terasami, ki se nadaljujejo v odprte zelene površine z otroškim igriščem vrtca. V vrtec se vstopa iz osrednjega notranjega trga, celotno funkcionalno zemljišče vrtca je ograjeno.

Oblikovanje, velikost, etažnost in programske zahteve vrtca so lahko drugačne od v tem OPPN-ju predvidenega. Nove rešitve morajo biti skladne s splošnimi zahtevami OPPN. Za odstopanja je potrebno pridobiti soglasje MO Velenje.

2.6.5. Zunanje površine

Zunanje površine so oblikovane kot integralni del celotnega naselja Zlati grič. Oblikovanje zunanjih površin mora biti celostno in slediti oblikovanju grajenega. Oblikovanje zunanjih javnih površin mora biti izdelano po enotnem projektu DGD in PZI (arhitekturni in krajinski načrt). Zunanje površine se delijo v: pretežno tlakovane površine in pretežno zelene površine.

2.6.5.1 Pretežno tlakovane površine

Pretežno tlakovane površine so:

- glavna dovozna cesta A s pločnik,
- cesta B – področje mešanega prometa,
- odcepi do pokritih parkirišč verižnih hiš,
- cesta C iz Kopališke ceste do vrtca in parkirišče vrtca
- pokrita parkirišča,
- odcepi do dvorišč grozdov,
- dvorišča grozdov,
- parkirišča na terenu,
- osrednji trg v terasah 1 in 2,
- peš poti,
- kolesarske poti,
- del krožišča na Celjski cesti,
- gozdna cesta

Materiali in obdelave tlakovanih površin

Finalni sloj **cest, pločnikov, parkirišč, kolesarskih poti, pokritih parkirišč in dvorišč grozdov** je nizkohrupni asfalt, robniki cest in parkirišč so položeni, pogreznjeni robniki izdelani iz granita.

Finalni sloj **pešpoti** je v pretežni meri asfalt z pogreznjenimi granitnimi robniki proti drugim površinam. Opcijsko in kot poudarek oziroma vsebinski in oblikovalski dodatek k razširitvam, označbam prehodov za pešce, znakom za umirjanje prometa, razširitvam, postavitvam klopi, košev, predprostorom za elektro omarice, parkiriščem za kolesa in za druge sorodne namene se lahko uporabi lite betone (terazzo, utrjen pesek, ...), tlakovce, granitne kocke in podobno.

Osrednji trg je razdeljen v dva trga, ki se stikujeta preko glavne dovozne ceste A. Trg je stopničasto urejen in sledi nivelaciji ceste in hiš, ki ga določajo. Trg se oblikuje s tlakovanimi površinami, zelenimi parkovnimi ureditvami, drevjem, in urbano opremo. Izvedba obeh trgov mora biti izdelana na podlagi arhitekturno krajinskega načrta.

Stopnišča med verižnimi hišami povezujejo različne nivoje vhodov v stanovanja. Stopnišča so javno dostopna, na ločenih parcelah. Za varnost pri prehodu iz stopnišča na vozno površino parkirišč je potrebno zagotoviti fizične ovire (kot npr. zamaknjene ovire) in označbo peš prehoda na cestišču.

2.6.5.2 Pretežno zelene

Pretežno zelene površine so:

- zelene rekreacijske površine ob vzhodnem robu naselja (kot npr. otroška igrišča, rekreacijske površine, površine za druženje, intenzivno ozelenjene površine),
- zelene površine ob poteh verižnih hiš /parkovna ureditev,
- drevored in parkovne ureditve ob glavni dovozni cesti A,
- zelene površine ob poteh med atrijskimi hišami /parkovna ureditev,
- zelene površine severozahodnega roba naselja atrijskih hiš (otroško igrišče, parkovne ureditve ob severni pešpoti na robu naselja),
- zelena bariera ob Celjski cesti.

Obdelava in oblikovanje ureditve zelenih površin

Zelene rekreacijske površine ob vzhodnem robu naselja se terasasto dvigajo skladno z grajeno strukturo in potmi med verižnimi hišami ter raščnim terenom v nagibu. S preoblikovanjem terena (oporni zidovi in brežine) se formirajo ravne površine. Ravne površine so namenjene za otroška igrišča, ograjen dnevni pasji park, prostor za druženje, različne športne in rekreacijske površine (po potrebi ograjene), parkovne površine, površine z intenzivno ozelenitvijo in drugo. Površine so v čim večji meri zatravljene, za intenzivnejšo ozelenitev se uporabijo nizke in visoke grmovnice ter drevje. Na večji ravni površini je umeščeno športno igrišče z grajenimi tribunami v terenu.

Ob poteh med verižnimi hišami so manjše zelene površine z zatravitvijo, nizkimi grmovnicami, popenjkami in drevesi.

Zelena zvočna bariera proti Celjski cesti se izdelava s preoblikovanjem terena / vzpetinami, ki so intenzivno ozelenjeni z visokimi grmovnicami.

Parkovne ureditve ob glavni dovozni cesti A je področje med cesto, uvozi do nadkritih parkirišč, parkirišči ob cesti in peš potmi med verižnimi hišami. Parkovna ureditev je v nagibu ali terasasto urejena. Na večji površini ob objektu c verižnih hiš je otroško igrišče. Površine so v čim večji meri zatravljene, za intenzivnejšo ozelenitev se uporabijo nizke in visoke grmovnice ter drevje.

Zelene površine ob poteh med atrijskimi hišami so parkovna ureditev. Poti se preko granitnega robnika stikujejo s travo. V travni površini so posamezna drevesa ter nizke grmovnice, ki morajo biti zasajene tako, da ne posegajo v gabarit poti in ne ovirajo prostora poti.

Zelene površine severozahodnega roba naselja atrijskih hiš so v nadaljevanju vrtov atrijskih hiš. Zelene površine tvorijo rob naselja Zlati grič proti mestu in skupaj z atrijskimi hišami in vrtcem tvorijo veduto proti mestu. Ureditev mora biti natančno odmerjena upoštevaje vedute in parkovni značaj. V sklopu teh površin je večji skupnostni prostor za druženje, otroško igrišče in park. Površine so v čim večji meri zatravljene, za intenzivnejšo ozelenitev se uporabijo nizke in visoke grmovnice ter drevje.

Drevoredi so označeni v grafičnem delu. Tip dreves se določi na podlagi kriterijev avtohtonosti, ustreznosti klimatskim zahtevam in zahtevam zemlje, velikosti dreves in koreninskega sistema.

Zelena bariera ob Celjski cesti je pas med verižnimi hišami in Celjsko cesto, ki se krajnsko uredi kot zelena bariera s preoblikovanjem terena in zasaditvami.

Opomba

Neavtohtone vrste grmovnic kot so ciprese, kleki in podobno niso dovoljene

2.6.5.3 Oporni zidovi in terasaste ureditve

Teren naselja Zlati grič, ki je v naklonu zahteva grajene terasaste ureditve. Dopustni so oporni zidovi do 2 m višine, ki naj bodo ozelenjeni. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Ob tem je potrebno poskrbeti za enovito veduto celotnega naselja Zlati Grič. Upoštevati je načelo, da se gradnja v čim večji meri prilagaja terenu s travnatimi brežinami. Oblikovanje opornih zidov in teras naj bo smiselno z vidika gradbene tehnike, s čim bolj bogato ozelenitvijo in s skrbjo za preprečitev padca v globino. Na mejah območja OPPN robni pogoji stikovanja z obstoječim terenom zahtevajo višinske uskladitve, ki se rešujejo z brežinami in na dveh mestih z opornimi zidovi. Ta dva oporna zidova sta določena v grafičnih podlogah. Detajlna lokacija večjih in manjših opornih zidov in pripadajoča višinska regulacija se določi v načrtu za gradbeno dovoljenje.

2.6.5.4 Prostor za druženje

V sklopu atrijskih hiš je predvidena večja površina namenjena prostoru za druženje skupnosti. Gre za ozelenjeno travno površino s posameznimi zasaditvami. Del površin je tlakovanih (v sklopu ureditve večje nadstrešnice, površine do 75 m²).

2.6.5.5 Trafo postaja

Trafo postaja je prostostoječa naprava, ki ji je potrebno dodati grajeni zunanji ovoj skladno z oblikovanjem in uporabo materialov atrijskih hiš.

2.6.5.6 Urbana oprema

Za celotno območje Zlati grič se določi enovito urbano opremo (klopi, smetnjaki, stojala za kolesa, svetilke javne razsvetljave, informativne table in drugo).

3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

3.1. Splošno

Projektiranje komunalne, prometne in energetske infrastrukture mora biti usklajeno s smernicami, izdanimi k temu prostorskemu aktu s strani nosilcev urejanja prostora.

Varovalni pasovi

Območje OPPN se nahaja v varovalnih območjih:

Prometna infrastruktura:

- glavne ceste 25m (Celjska cesta (G1-4/1261 Velenje – Črnova)
- javne poti 6m (952471 Kopališka cesta)
- nekatégorizirane ceste 4m
- zračni promet – območje OPPN se ne nahaja v vplivnem območju javnih letališč (najbližje letališče Šoštanj je oddaljeno približno 7,2km).

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.

Gospodarska infrastruktura:

- v varovalnem pasu 20 kV podzemnega SN voda (1 m)
- v varovalnem pasu TK voda (3 m).
- v varovalnem pasu vodovoda (3 m)
- v varovalni pas prenosnega plinovoda P2411 (65,0m)

Gozd:

- Odmik od roba gozdne meje 30m

Na območju se morajo ohraniti vse dostopne poti v gozdne površine

Varovalni pas plinovadnega omrežja

V primeru, da bodo predvideni komunalni priključki izven območja OPPN in bodo segali v varovani pas plinovoda P2411, je potrebno pred pripravo projektne dokumentacije pridobiti projektne pogoje Družbe Plinovodi d.o.o.

3.2. Prometna ureditev in parkiranje

Na obravnavanem območju so predvidene sledeče ceste, križišča in ostale ureditve:

- Cesta A - glavna napajalna ulica širine 6,50 m z uvozi do stavb in parkirišč ter obračališčem
- Cesta B – slepa ulica širine 5,50 m z uvozi do parkirišč - področje mešanega prometa
- Cesta C širine 6,00 m – dostop do vrtca in parkirišč s Kopališke ceste
- Gozdna cesta – dostop do gozdnih površin
- TRG 1 – območje v S krivini - levo med verižnimi hišami in levim robom ceste A
- TRG 2 – območje v S krivini - desno med verižnimi hišami in desnim robom ceste A
- K01 – novo trikrako križišče – Cesta A in Cesta B
- Parkirne površine in površine shared space (dvorišča atrijskih hiš)
- Ostale kolesarske, peš in interventne površine

Prometna zasnova je obdelana v Idejni rešitvi (IDR) – strokovnih podlagah za OPPN, Prometna in komunalna ureditev za območje OPPN PEUP VE1/188 Zlati Grič v Velenju, ki obravnava Izgradnjo novega naselja, novih povezovalnih cest, parkirišč, trgov in javne infrastrukture, peš in kolesarskih površin, ki jo je izdelalo podjetje PROVIA, Kranjska cesta 24, 4202 Naklo in je priloga OPPN.

3.2.1. Krožišče na državni cesti:

Na južnem robu je znotraj območja OPPN Zlati Grič tudi del krožišča, ki ga obdeluje projekt Ureditev krožnega križišča na glavni cesti G1-4/1261 Velenje – Črnova v km 0.410, v mestni občini Velenje (krožno križišče Momax), št. projekta CE 50/5/20, ki ga je izdelal GHC-Projekt d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, junij 2021.

Predvideva se, da bo gradnja pozidave Zlati Grič časovno usklajena z izgradnjo krožnega križišča. Izgradnja krožišča bo predstavljala končno prometno ureditev. V kolikor se bo končna prometna ureditev časovno oddaljila, bo potrebno za potrebe pozidave Zlati Grič izdelati projekt za začasni priključek na obstoječo cesto.

3.2.2. Prometni priključek na državno cesto

Na zgoraj omenjeno krožišče se priključuje glavna napajalna cesta A naselja Zlati Grič.

3.2.3. Prometni priključek na Kopališko cesto pri vrtcu

Območje je dostopno tudi preko Šaleške ceste po javni poti 952461 - Kopališka cesta, kjer je urejen dovoz za potrebe vrtca (cesta C). Glavna napajalna cesta in dovoz iz Kopališke ceste nista povezana za motorni promet.

3.2.4. Glavna cesta A

Cesta A - glavna napajalna ulica širine 6,50 m, ki poteka od novega krožnega križišča do obračališča pri vrtcu v skupni dolžini 297,41 m, od tega je v dolžini 36,43 m obdelana v projektu PZI krožišča, z uvozi do stavb in parkirišč ter obračališčem.

Med cestama A in B je novo trikrako križišče K01.

Priključki iz dvorišč in nadkritih parkirišč pri verižnih hišah so predvideni na način, da grajena struktura (objekti in ograje) ne posegajo v cono preglednostnega trikotnika. Oblikovanje krošenj drevoreda ob cesti je z visokim debli in dvignjenimi krošnjami.

3.2.5. Cesta B – področje mešanega prometa

Cesta B – slepa ulica širine 5,50 m, ki poteka od osi ceste A v križišču K01 proti zahodu v dolžini 163,78 m z uvozi do parkirišč.

3.2.6. Priključek na Kopališko cesto – dostop do gozdnih površin

Priključek na Kopališko cesto (št. 952471) z nadaljevanjem preko makadamskega dostopa do obstoječih gozdnih površin se ohrani in omogoči pod enakimi pogoji kot doslej.

V to območje NE posegamo z ureditvijo soseske Zlati grič, NE spreminjamo obstoječega stanja in NE poslabšujemo pogojev za gospodarjenje z okoliškimi gozdovi.

Odmiki objektov od roba gozda SO upoštevani.

3.2.7. Parkiranje:

V naselju Zlati grič je skladno s spodnjo tabelo potrebno zagotoviti minimalno 322 PM.

Poleg predpisanega števila parkirišč je možno število parkirišč povečati.

Objekt	Zahteve po številu PM	Predvideno število enot	Potrebno število PM
Večstanovanjski objekt (blok)	1,5PM/stanovanje	24	36
Večstanovanjski objekt (veržne hiše) velika enota (167m ²)	2PM/stanovanje	39	78
Večstanovanjski objekt (veržne hiše) velika enota (140m ²)	2PM/stanovanje	27	54
Večstanovanjski objekt (veržne hiše) mala enota (110m ²)	2PM/stanovanje	8	16
Večstanovanjski objekt (veržne hiše) mala enota (64m ²)	1,5PM/stanovanje	8	12
Strnjena gradnja (atrijske)	2PM/na enoto	32	64
Poslovni program in dvorana z obiskom strank	1PM/20m ²	720m ²	36
Lokal	1PM/4 sedeže ali 1PM/1m pulta (najmanj 5)	28 sedežev + 5m pulta	12
Vrtec	14PM		14
skupaj			322

Določilo za število parkirnih mest velja za celotno področje OPPN in ne znotraj posamezne prostorske enote.

Natančno število parkirnih mest se določi v projektu za gradbeno dovoljenje. Manjkajoče število parkirnih mest se lahko zagotovi na drugih primernih maksimalno 200m oddaljenih površinah.

Za gibalno ovirane osebe je potrebno zagotoviti 5% parkirnih mest rezerviranih za gibalno ovirane, oziroma 1PM pri parkiriščih med 10 in 20 PM.

Velikost parkirnih mest je minimalno 2.60 m x 5.20 m in za invalida 4.10 m x 5.20 m.

3.2.8. Kolesarski promet

V Mestni občina Velenje je razvita kolesarska mreža. Obstoječe kolesarsko omrežje se območju približa na severni strani ob Šaleški cesti in Kopališki cesti, na jugu ob Celjski cesti.

Znotraj območja se trasa za kolesarje vodi po napajalni cesti A (omejitev prometa 30km/uro) in po cesti B – področje mešanega prometa, ob napajalni ulici, do in med sklopi veržnih hiš, skozi in med grozdi atrijskih hiš, po obodu naselja in se navezujejo na obstoječo mrežo kolesarskih poti.

Na južnem, spodnjem delu območja, je ob parkirišču postajališče za mestna kolesa (BICY). Postajališče za BICY se lahko predvidi na tudi na drugih primernih lokacijah.

Parkirišča za kolesa je potrebno zagotoviti v sklopu pokritih parkirišč veržnih hiš in na odprtih površinah s stojali za kolesa na trgu ter drugih razširitvah tlakovanih površin.

3.2.9. Trajnostna mobilnost

Upoštevati je potrebno določila v Mnenju Ministrstva za infrastrukturo s področja trajnostne mobilnosti. Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je predvidena dobra pretočnost pešpoti in povezav, dobre in udobne kolesarske poti ter bližina avtobusnega postajališča na Celjski cesti. Uredijo se peš komunikacije v naselju s povezavami na mestno jedro in druga okoliška območja. Ambientalno so različne: od pešpoti v parku, skozi shared space na skupnih dvoriščih atrijskih hiš, do stopničastih peš ulic med sklopi verižnih hiš. Peš dostopnost mestnega središča do obravnavanega območja je cca 10 minut, dostopnost rekreacijskih površin pa je 5 minut.

Motorni promet je zgoščen in zato nemoteč, kar je doseženo z logičnim vodenjem prometa ter ustreznimi profili cest. 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.

3.3. Komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje

3.3.1. Splošno

Infrastrukturalna oprema načrtovanih objektov (GJI in priključki na GJI)

- odvajanje odpadnih vod: priključek na fekalno kanalizacijo
- odvajanje meteornih 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 vročevodno ogrevanja
- oskrba s plinom: priključek na plinovodno omrežje
- komunalni odpadki: ureditev odjemnih mest in odvoz

Vsi predvideni vodi se načrtujejo skladno z danimi usmeritvami pristojnih nosilcev urejanja prostora v izdanih smernicah in mnenjih k OPPN.

Za izvedbo posameznih javnih vodov se izdela projektna dokumentacija za gradnjo, s katero morajo soglašati nosilci urejanja prostora, upravljavci posameznega voda in občina.

3.3.2. Odvajanje odpadnih in meteornih vod

Obstoječe stanje: Znotraj območja obdelave ni omrežja kanalizacije.

Predvideno stanje: Potrebno je urediti ločeni sistem odvodnjavanja meteornih in odpadnih voda.

Meteorne vode s streh objektov je potrebno s predhodnim zadrževanjem (manjši zbiralniki se lahko uporabijo za sekundarno uporabo) gravitacijsko voditi preko skupnega večjega zadrževalnika v obstoječ odvodnik – potok Trebuša. Lokacija priključka je za kanaliziranim delom potoka.

Kritični naliv zbranih padavinskih vod iz cest in parkirišč se pred iztokom v kanalizacijo čisti na koalescentnem lovilcu olj. Viški vod pa se preko cevnega zadrževalnika v cesti pred potokom Trebuša vodi v potok. Lovilec olj se predvidi v zelenici novega krožišča.

Odpadne vode je treba s kanalizacijskim sistemom navezati preko obstoječega javnega kanalizacijskega mešanega sistema na čistilno napravo Velenje.

3.3.3. Vodovod

Obstoječe stanje: Znotraj območja obdelave poteka obstoječi vodovod, katerega se bo ukinilo in delno prestavilo.

Predvideno stanje: Zaradi predvidene pozidave območja je potrebno zgraditi vodovodno omrežje za potrebe oskrbe s pitno vodo in zagotavljanje požarne varnosti.

V sklopu predvidenih infrastrukturnih ureditev se bo na območju OPPN-ja urejal lokalni vodovod. Predvideni vodovod bo potekal večinoma v asfaltnih občinskih cestah in poteh ter zelenici. Predvideni vodovod bo grajen z duktilnimi cevmi in pripadajočimi fazonskimi kosi ter armaturami.

Vodovod za oskrbo območja OPPN-ja se naveže na obstoječi duktilni cevovod DN150, ki poteka na zahodni strani območja obdelave v asfaltni cesti (Šaleška cesta).

3.3.4. Elektroenergetsko omrežje

Obstoječe stanje:

Znotraj območja obdelave se nahajajo obstoječi elektroenergetski objekti:

- SN 20 kV KB TP Avtobusna postaja Velenje – TP Trebuša
- NN 1 kV izvodi, napajani iz obstoječe TP 20/0,4 kV Velenje Mercator (tuja) (Izvod I02: PSO pri policiji, Svit)

Omenjeni obstoječi elektroenergetski objekti so razlog za omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1,0 m za podzemne SN 20 kV kablovode in NN 1 kV kable.

Predvideno stanje:

V območju OPPN se zgradi nova, predvidena TP 20/0,4 kV Zlati Grič.

- Za predvideno TP (za moč 2x 1000 kVA) se v območju OPPN predvidi prostor 5,25 x 4,60 m.
- V predvideno TP 20/0,4 kV Zlati Grič se priključita predvidena SN 20 kV kablovoda in predvideni NN 1 kV kablji za napajanje predvidenih končnih odjemalcev v območju OPPN.

Predvideni SN 20 kV kablovodi

Na območju OPPN poteka obstoječi SN KB 20 kV TP Avtobusna postaja Velenje – TP Trebuša, ki se prereže v tč. A in tč. B in se na tej relaciji opusti.

- Predvideni SN KB 20 kV TP Zlati Grič – TP Avtobusna postaja Velenje, se v tč. A spoji z delom obstoječega SN KB 20 kV TP Avtobusna postaja Velenje – TP Trebuša. Na drugi strani se predvideni SN KB 20 kV uvede v predvideno TP 20/0,4 kV Zlati Grič in priključi v vodno celico C01. Predvideni SN KB 20 kV se na območju OPPN uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo.
- Predvideni SN KB 20 kV TP Zlati Grič – TP Trebuša, se v tč. B spoji z delom obstoječega SN KB 20 kV TP Avtobusna postaja Velenje – TP Trebuša, ki poteka proti TP 20/0,4 kV Trebuša. Na drugi strani se predvideni SN KB 20 kV uvede v predvideno TP 20/0,4 kV Zlati Grič in priključi v vodno celico C02. Predvideni SN KB 20 kV se na območju OPPN uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo.
- Vzporedno s predvidenimi SN 20 kV kablovodi se dodatno položi cev PEHD 2 x Ø 50 mm za potrebe optike.

Obstoječi NN 1 kV kablji

Iz obstoječe TP 20/0,4 kV Velenje Mercator (tuja) poteka izvod I02: PSO pri Policiji, Svit, Obstoječi NN 1 kV kabel se v tč. C in D prereže, ter opusti na relaciji med tč. C in tč. E, ter med tč. C in tč. D. Med tč. C in tč. D se položi predviden NN 1 kV kabel, ki se na obeh straneh spoji z obstoječim NN 1 kV kablom, ki poteka proti končnemu odjemalcu Svit d.o.o. (MM: 2011063).

Iz predvidene PS-RO (E2) se položi predviden NN 1 kV kabel, ki se v tč. D spoji z obstoječim delom NN 1 kV kabla, ki poteka proti končnemu odjemalcu MFE Žgank Vida (MM: 2148865).

S tem se vzpostavi prvotno stanje za obstoječe odjemalce v bližini OPPN.

Predvideni NN 1 kV odjemalci v območju OPPN

Na območju OPPN, kjer so predvidene izgradnje stanovanjskih objektov, se iz predvidene TP 20/0,4 kV Zlati Grič izvede predvideni NN 1 kV kablji za napajanje predvidenih prosto stojećih razdelilnih omaric (PS-RO), ki se priključijo v predvideni TP na določeno pozicijo. Iz predvidene PS-RO se izvedejo odcepi za končne odjemalce in odcep za napajanje predvidene PS-RO, iz katere se lahko izvedejo odcepi za napajanje končnih odjemalcev.

V območju E se v tč. D spoji z obstoječim NN 1 kV kablom, v območju T se kabel uvleče v energetski prostor predvidenega večstanovanjskega objekta, v območju V pa v energetski prostor predvidenega vrtca.

Vsak posamezen odcep za napajanje končnih odjemalcev se priključi v priključno merilno omarico.

Predvidena elektro kabelska kanalizacija se izdelava iz zaščitnih cevi Ø 160 mm, za predvidene optične kable pa se dodatno položi cev PEHD 2 x Ø 50 mm

Na daljših odsekih tras in na lomih tras se izdelajo elektro kabelski jaški (EKJ).

V nadaljnji fazi projektiranja je potrebo pridobiti projektne pogoje in mnenja upravljalcev komunalnih vodov.

3.3.5. Elektronsko komunikacijsko omrežje:

Obstoječe stanje: V bližini območja obdelave, vzdolž Celjske ceste, potekajo podzemni TK vodi – TKS, Telemach.

Predvideno stanje: Natančno mesto navezave na obstoječe TK omrežje se določi po rekonstrukciji krožišča. Za potrebe območja je na južnem delu parcele (ob vhodu na parkirišče spodnjih verižnih hiš – sklop a) predviden kabelski jašek za izvedbo navezave na obstoječe omrežje. Od te točke se izvede nova TK kabelska kanalizacija, ki omogoča uvlek TK kablov obeh operaterjev. TK dovod se do posamezne stanovanjske hiše izvede iz kabelskih jaškov, ki bodo locirani na ulicah pred vhodi v objekte. Iz posameznega jaška se izvedejo odcepi za do pet stanovanjskih hiš, TK kablji se zaključijo v priključni TK omarici na fasadi objekta.

Trasa kabelske kanalizacije poteka večinoma v pločniku in dostopnih peš poteh.

3.3.6. Javna razsvetljava

Obstoječe stanje: Znotraj območja obdelave ni cestne razsvetljave.

Predvideno stanje: Znotraj območja se izvede osvetlitev ceste A in B, javnih parkirišč in obračališča ter dostopnih pešpoti do objektov s tipskimi stebri CR. Za predvideno cestno razsvetljavo se izvede nov NN priključek z novim merilnim mestom in prižigališčem ob novi trafo postaji. Trasa kabelske kanalizacije poteka večinoma v pločniku in dostopnih peš poteh.

V nadaljnjih fazah projektiranja CR je potrebno upoštevati vse zahteve predpisov in standardov, ki veljajo za cestno razsvetljavo. Izpolnjevati je potrebno tudi zahteve podane v Uredbi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

3.3.7. Daljinsko ogrevanje - vročevod

Obstoječe stanje: Znotraj območja obdelave ni omrežja daljinskega ogrevanja.

Predvideno stanje: Za predvideno ureditev območja OPPN PEUP VE1/188 Zlati Grič – Velenje, se za potrebe oskrbe predvidenih objektov uredi komunalna infrastruktura z oskrbo z daljinskim ogrevanjem.

Priključek na javno omrežje daljinskega ogrevanja: Priključek na javno omrežje daljinskega ogrevanja se izvede na parceli št. 3239/6, k.o. 964 – Velenje, ob JV delu obstoječega objekta Rdeča dvorana, kjer se nahaja primarni vod temperaturnega režima 140/70 °C, cevovoda dimenzije DN 250. Dimenzija primarnega omrežja znaša DN 50.

Na južnem delu območja ureditve v kleti objekta D se zgradi toplotna podpostaja (TPP) z izhodom sekundarnega distribucijskega omrežja s posameznimi priključki do predvidenih objektov.

Sekundarno distribucijsko omrežje je temperaturnega režima 85/65°C.

Izračuni dimenzij sekundarnega dela toplovoda se predvidijo v fazi DGD in PZI projektov.

Pred vsakim objektom je potrebno zgraditi tudi priključni jašek z zapornimi armaturami. V vsakem objektu, ki bo priključen na sistem daljinskega ogrevanja, je potrebno predvideti svojo toplotno postajo.

3.3.8. Plinovod

Obstoječe stanje: Znotraj območja obdelave ni omrežja plinovoda.

Predvideno stanje: Za predvideno ureditev območja OPPN PEUP VE1/188 Zlati Grič – Velenje, se za potrebe oskrbe predvidenih objektov uredi komunalna infrastruktura z oskrbo s plinovodom.

Za namen ogrevanja ni predvideno priključevanje na plinovodno omrežje, priključevanje je le alternativna možnost.

Priključek na javno plinovodno omrežje: Območje predvidene ureditve se priključuje na javno distribucijsko plinovodno omrežje na MRP Velenjka, ki se nahaja cca. 800m vzhodno od JV roba ureditvenega območja. Izvede se zaporni ventil na začetku predvidenega zaključka za interni plinovodni distribucijski sistem. Tlačna stopnja znaša 4 bar. Priključni vod se izvede z dimenzijo PEHD d63 na že pripravljen odcep PEHD d 110. Pred zazidavo se izvedejo zaporne armature. Priključek se izvede ob Celjski cesti do MRP Velenjka.

Interno plinovodno omrežje: Interno distribucijsko omrežje se izvede ob trasi vodovoda, ki je pretežno vodeno v cestišču. Primarna veja internega plinovodnega omrežja se izvede v PEHD d63 s posameznimi odcepi do stanovanjskih enot in se zaključujejo izven območja zazidave objektov oz. pred objekti začetitvami posameznih odcepov. Ob projektiranju objektov se naknadno predvidi stenska omarica z glavno požarno pipo. Odcepi se izvajajo z navrtnimi sedli in odcepi PEHD d32, brez zapornih ventilov.

3.3.9. Komunalni odpadki

Komunalni odpadki se zbirajo na dveh zbirnih mestih s kontejnerji, ki so vgrajeni pod površino terena, skladno s sistemom zbiranja odpadkov v MO Velenje. Predvidena sta dve mesti s po 6 zabojniki in z možnostjo širitve dodatno za dva podzemna zabojnika in ločen prostor za smeti pri vrtcu z dostopom s Kopališke ceste.

3.3.10. Obveznost priključevanja

Objekti se morajo priključiti na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo skladno s pogoji upravljalcev.

3.3.11. Alternativni viri energije

Objekti se lahko opremijo tudi z drugimi alternativnimi viri energije (kot npr.: toplotne črpalke, sončna energija, plin, ...) s soglasjem MO Velenje.

3.4. 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
- Preoblikovanje terena ob Celjski cesti kot protihrupna zaščita

Površine grajenega javnega dobra so razvidne na grafičnem listu št. 2.8.1.

4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje se ne nahaja v območju varovalnih režimov kulturne dediščine.

Nahaja se med dvema vplivnima območja:

- vplivno območje varovanja mestnega jedra in
- vplivno območje varovanja kompleksa Vile Herberstein

5. Rešitve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

5.1. Varovanje in ohranjanje narave

Območje se ne nahaja v območju varovanja narave.

Gradnja objektov se načrtuje v oddaljenosti ene drevesne višine odraslega drevesa od obstoječega gozdnega roba ali obvodne drevnine. Priporoča se oddaljenost objektov od roba gozda vsaj 30 m (za višino odraslega gozdnega drevja) s postopnim, stopničastim preходом (posaditev nižjih dreves avtohtonih vrst).

Premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih zemeljskih brežin. Brežine se utrdi z zasaditvijo avtohtonih vrst trav, vzpenjavk, grmovnic in drevja. Kjer izvedba brežin ni možna, se za premoščanje višinskih razlik lahko gradijo betonski oporni zidovi, ki se intenzivno ozelenijo. Za premoščanje brežin se lahko gradijo tudi stopnišča, kaskade (tribune ob športnih igriščih) ali drugačne grajene strukture, vgrajene v teren.

Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst.

Če pri gradnji pride do odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot, mora pravna ali fizična oseba, ki izvaja poseg ali dejavnost, začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave.

5.2. Varovanje vodnih virov

Območje se ne nahaja v območju vodnih virov, poplavl in ni plazovito. Potrebni so običajni zaščitni ukrepi. Z vidika upravljanja z vodami izvedba OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje.

Meteorne vode s streh objektov in utrjenih površin je potrebno s predhodnim zadrževanjem (manjši zbiralniki se lahko uporabijo za sekundarno uporabo) gravitacijsko voditi preko skupnega večjega zadrževalnika v obstoječ odvodnik – potok Trebuša. Lokacija priključka je za kanaliziranim delom potoka.

Ponikanje meteornih vod se izvede le, kjer teren v naklonu ne dopušča priklopa na sistem odvajanja meteornih vod. Potek in sistem odvajanja meteornih vod je prikazan na grafičnem listu 2.5.1 in obdelano v elaboratu načrt Kanalizacije, ki je priloga OPPN.

V primeru večjih posegov pod nivo utrjenega terena, oz večjega višinskega preoblikovanja obstoječega terena je potrebno v fazi projektiranja DGD pripraviti preverbo hidrogeoloških razmer območja.

Vsi posegi, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo le na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

5.3. Varstvo zraka

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka.

Zemljišče je prevetreno v smeri SZ – JV. Hitrost vetra je večinoma manjša od 2 m/s, občasno pa dosega med 2-4 m/s. Vetrovi višje hitrosti se pojavljajo redko.

5.4. Varstvo pred čezmernim hrupom

Za območje obdelave OPPN (stanovanjske površine SSa) velja II. stopnja varstva pred hrupom.

V obravnavnem območju se morajo upoštevati določila uredbe, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Predvideni posegi v prostor morajo biti zasnovani tako, da ne bodo povzročali čezmernih obremenitev okolja.

Vse asfaltirane površine cestišč morajo biti izvedene z nizkohrupnim asfaltom.

5.5. Ravnanje z odpadki

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi posebnimi odpadki. Odvoz odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov. Umetijo se dve zbirni mesti s podzemnimi kontejnerji za ločeno zbiranje odpadkov (embalaža, papir, steklo, bio in splošno) in ločen prostor za smeti s klasičnimi zabojniki pri vrtcu z dostopom s Kopališke ceste.

5.6. Varstvo tal

Rodovitni del prsti, ki bo odstranjen med gradnjo, je potrebno ustrezno deponirati ter uporabiti za ureditev zelenic ter ostalih zelenih površin. Rodovitni del prsti se lahko uporabi tudi za ureditve dela zelenih površin.

6. Način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela

Pri predmetnem OPPN ne gre za prenovo naselja ali njegovega dela.

7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

7.1. Splošno

Strokovna podlaga OPPN je Geološko-geomehansko poročilo, številka GM-266/2020, ki ga je izdelal BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, novembra 2020.

7.2. Erozijska nevarnost

Območje se ne nahaja na erozijskem območju, v območju vodnih virov, poplav in ni plazovito. Potrebni so običajni zaščitni ukrepi.

7.3. Potresna nevarnost

Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost in ustrezne tehnične rešitve gradnje. Upoštevati je potrebno projektni pospešek tal, ki je 0,150 g. Glej Novo karto potresne ogroženosti z datumom 2.3.2021, <https://www.gov.si/novice/2021-03-02-nova-karta-potresne-nevarnosti/>.

7.4. Možnost razlitja nevarnih stvari

Pri predvidenih dejavnosti je možnost razlitja nevarnih stvari minimalna.

7.5. Varstvo pred požarom

Ukrepi varstva pred požarom naj bodo načrtovani glede na Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17-GZ in 199/21-GZ-1) vsebina pa je izdelana po Pravilniku o zasnovi in študiji požarne varnosti (Ur.l. RS, št. 12/13, 49/13, 61/17-GZ in 199/21-GZ-

1) oz. po Tehnični smernici TSG-1-001:2019 (4.1) - Požarna varnost v stavbah (ter v njej navedenih referenčnih dokumentov).

Za zaščito pred požarom je v fazi projektiranja treba zagotoviti:

- Preprečitev širjenja požara med objekti – zagotoviti je treba potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- Zaščito pred požarom v objektih, požarno odpornost objektov z odzivom na ogenj vgrajenih elementov v objekte
- Zagotavljanje hitre in varne evakuacije - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- Ukrepe pri načrtovanju napeljav in naprav v objektih
- Načrtovanje dostopov za intervencijo- prometne in delovne površine za intervencijska vozila in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Preprečitev širjenja požara med objekti:

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte.

Zaščito pred požarom v objektih:

Objete je potrebno smotrno razdeliti v požarne sektorje ustreznih velikosti.

Požarna odpornost mejnih elementov pri stavbah, katerih funkcionalni deli imajo različno namembnost se določa z upoštevanjem najvišje zahteve za del stavbe z višjo zahtevo po požarni odpornosti.

Predvidi se ustrezna zaščita pred širjenjem požara preko vgrajenih materialov, jaškov in kanalov za napeljave in preko prezračevalnega sistema.

Evakuacijske poti:

V projektni dokumentaciji za stavbe je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu peš in vozni površin v območju OPPN. Območja za evakuacijo so prikazana na grafični prilogi št 7.

Napeljave in naprave v objektih:

Za delovanje objekta in pri aktivni borbi proti požaru, so nujno potrebne električne napeljave za pogon, razsvetljavo in javljanje požara, strojne napeljave za prezračevanje in odvod dima in toplote, vodovodne napeljave za higieno in gašenje požara in druge, ki morajo delovati ob požaru.

Intervencijske poti in površine:

Območje OPPN je z intervencijskimi vozili dostopno po obstoječih cestah. Znotraj območja so predvidene intervencijske poti, tako da se zagotovijo neovirani in varni dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

Od pooblaščenega gasilske enote (prostovoljne GE in prostovoljne GE s poklicnim jedrom) Velenje do roba kompleksa je le 160 m.

Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so prikazane na grafični prilogi št. 2.7.

Vir vode za gašenje

Predvideno je javno vodovodno omrežje s hidranti na razdalji do 60m od delovnih površin pri stavbah.

Podrobnejša določila so obdelana v elaboratu: «Smernice požarne varnosti za območje Zlati grič v Velenju, ki ga je izdelalo podjetje DATACOM d.o.o. Celovška cesta 150, 1000 Ljubljana in je priloga OPPN.

7.6. Zaklanjanje

V sklopu stavbo vrtca je potrebno načrtovati zaklonišče za potrebe vrtca.

V celotnem območju OPPN je potrebna na vseh stavbah ojačitev prve plošče.

8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Projektna dokumentacija za izgradnjo naselja Zlati grič se izdelava po enotnih projektih za gradnjo in se po faznosti lahko deli v:

- Projektna dokumentacija glavne napajalne ceste A in ceste za mešano uporabo B, projekt za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture
- Projektna dokumentacije prostorskih enot PE-1 in PE-5
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-2
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-3
- Projektna dokumentacije prostorske enote PE-4

Pred začetkom gradnje, ali vzporedno z gradnjo objektov, je potrebno izvesti komunalne ureditve za potrebe predvidenih objektov za vsako posamezno funkcionalno enoto.

Predvideni objekti v območju OPPN se lahko gradijo po sklopih AaJ1, BbJ2, Cc, Dd, E, F, G, Te, V. Faznost gradnje skupin objektov je neodvisna ena od druge.

Ureditev okolice (zelene in skupne površine) se izvede po končani gradnji posameznih sklopov objektov. Ureditev rekreacijskih površin v PE-5 se izvede neodvisno od ureditev v ostalih sklopih, vendar ne kasneje kot z zadnjo ureditvijo v PE-1.

9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

9.1. Odstopanja gabaritov objektov

Novogradnje je dovoljeno graditi znotraj tlorisnih gabaritnih mer označenih na graf. listu št.2.4.1., določenih v odloku z naslednjimi tolerancami:

Dopustna odstopanja so:

- tlorisno splošno ± 0.50 m (če za posamezen objekt ni določena večja toleranca z gradbeno mejo)
- višinsko – kota pritličja ± 0.00 za ± 0.50 m, vezano na višinske kote cest
- višinske kote cest se določijo pri nadaljnjem projektiranju in lahko odstopajo za ± 0.50 m
- višinsko – maksimalna višina objektov za ± 0.50 m.
- Število stanovanj lahko okvirno odstopa za 10% glede na določila odloka. Za odstopanje izven 10% je potrebno pridobiti soglasje MO Velenje.
- bruto površine, zazidane površine in zunanje dimenzije objektov lahko odstopajo za $\pm 10\%$, glede na določila OPPN.
- dopustna so odstopanja od velikosti gradbenih parcel s soglasjem MO Velenje

Na grafičnem listu 2.8.2. so določene zunanje dimenzije in izhodiščna zakoličba.

9.2. Odstopanja v fazi projektiranja

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja za objekte, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega, oblikovnega ali okoljevarstvenega vidika oziroma če omogočajo boljše funkcioniranje celotnega območja. Rešitve ne smejo poslabšati prostorskih, topografskih in okoljskih razmer ter zasnove urbanistične rešitve.

V PE1 (verizne hiše) je možno načrtovanje objektov do roba gradbene parcele. Rastru posameznih lamel se lahko spremenijo na način, da se gabariti posameznih nizov podaljšajo da mej gradbenih parcel. Lahko se spremeni število posameznih lamel, pri tem, da število stanovanjskih enot ne sme presegati kapacitet predvidenih parkirišč.

Oblikovanje, velikost, etažnost in programske zahteve vrtca so lahko drugačne od v tem OPPN-ju predvidenega. Nove rešitve morajo biti skladne s splošnimi zahtevami OPPN. Za odstopanja je potrebno pridobiti soglasje MO Velenje.

9.3. Odstopanja pri oblikovanju objektov

Izvedba pozidave Zlati grič bi bila smiselna kot organizirana gradnja. V primeru pridobitve kvalitetnega projekta je lahko oblikovanje objektov svobodnejše. V takem primeru mora MOV podati dovoljenje za odstopanja od oblikovnih smernic določenih v tem odloku.

9.4. Dopustna odstopanja za prometne, komunalne in energetske ureditve

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oziroma omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ne smejo pa poslabšati prostorskih in okoljskih razmer.

9.5. Splošno

Odstopanja od rešitev določenih s tem odlokom ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih le-ta zadevajo.

10. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta

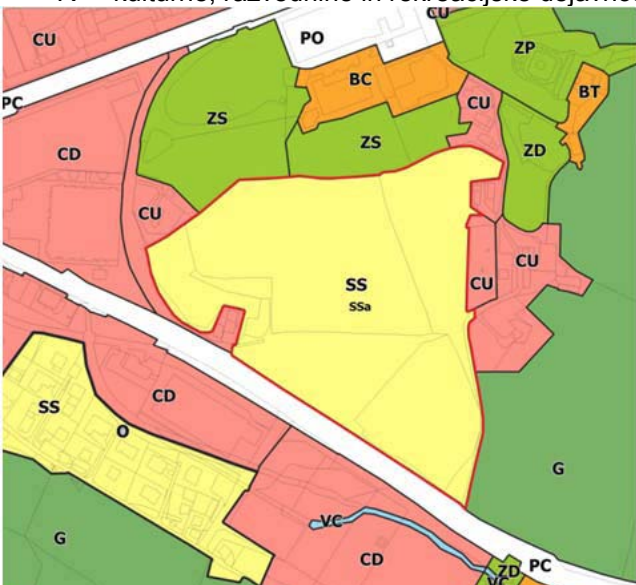
Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov in naprav,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in spremembe namembnosti skladno z določili OPN.
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z določili OPN.
- izvedba komunalnih objektov in naprav skladno z določili OPN.

11. Skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti, ZUREP-3 in splošnimi smernicami in pravili PRS

11.1. Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020; v nadaljevanju OPN).	Skladnost z OPN MOV
EUP VE1/188 je opredeljena namenska raba osrednja območja centralnih dejavnosti (SS / SSa)	Namenska raba SS / SSa
Dodatne dovoljene dejavnosti, skupina D2 (66. člen) D1: skupina obsega naslednje dodatno dovoljene 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. D2: skupina obsega vse dodatno dovoljene dejavnosti iz skupine D1 in še naslednje: G – trgovina, vendar le G47 (trgovina na drobno, razen z motornimi vozili), I – gostinstvo, vendar le I56 (dejavnost strežbe in pijač), P – izobraževanje,	skladno

<p>R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.</p>  <p>Slika 33: OPN – namenska raba površin, Legenda: rumena S / območja stanovanj, rdeča C / območja centralnih dejavnosti, oranžna / posebna območja, zelena Z / območja zelenih površin, zelena G / gozdna zemljišča (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=VELENJE)</p>	
<p>Morfološke značilnosti PEUP na območjih PNRP z oznako SS (142.člen) SSa območje stanovanjskih objektov, ki so bili zgrajeni na osnovi urbanističnega koncepta (zazidalni načrt, ureditveni načrt, idr.) – strnjena gradnja (vrstne, atrijske hiše, terasne hiše, stanovanjski dvojčki)</p>	skladno
<p>Območje VE1/188 - usmeritve za OPPN (159 člen) Za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPPN je potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP upoštevati naslednje usmeritve: OPPN_26 za območje Velenje – Zlati grič (VE1/188) - namenska raba prostora: SS - vrste objektov: enostanovanjske stavbe (pretežno), večstanovanjske stavbe - zazidalna zasnova: priporočena je strnjena gradnja objektov - vrste dodatno dovoljenih dejavnosti: skupina D2 iz 66. člena tega odloka - dodatne vrste objektov in vrste dodatno dovoljenih dejavnosti se določijo po predhodnem usklajevanju programa za obravnavano območje s pogoji MO Velenje in nosilci urejanja prostora</p>	skladno
<p>Splošni pogoji za namembnost in vrste posegov (67. člen) Dopustne vrste objektov, gradenj, posegov v prostor in dopustne dejavnosti na območjih s podrobno namensko rabo za stanovanja (S), centralne dejavnosti (C), proizvodne dejavnosti (I), posebna območja (B), območja zelenih površin (Z) in območja razpršene poselitve (A) so določeni v poglavju 3.1 in 3.2 (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora) tega odloka, ob upoštevanju posebnosti, ki so značilne za posamezne EUP oziroma njihove PEUP.</p>	skladno
<p>Pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP (predvidena namenska raba površin) (86. člen)</p>	Skladno Za posamezne PEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN in

V vseh EUP, razen za območja SS in SP v EUP VE1, je pri načrtovanju stavb in posegov v prostor za določanje velikosti stavb in prostorskih ureditev na parceli namenjeni gradnji, potrebno upoštevati faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ), ki so določeni za območja posameznih PNRP in so naslednji:

PNRP		faktorji	
oznaka	pretežna raba	FI / največ	FZ / največ
SS	stanovanjske površine / enostanovanjske	1,0	0,6
SS	stanovanjske površine / večstanovanjske	1,2	0,6
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti 1.6	1,6	0,6

FI ter FZ nista opredeljena, se kot izhodišča za izdelavo OPPN upoštevajo določila 1. odstavka tega člena. Možna so tudi odstopanja od FI in FZ ob soglasju MO Velenje

Oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoč promet (93. člen)

Pri novogradnjah ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta, pri čemer je potrebno upoštevati namembnost objekta in PIP, ki veljajo za območje PNRP v kateri se nahaja parcela namenjena gradnji. Parkirne površine je potrebno zagotoviti tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.

Površine za mirujoč promet je treba zagotoviti v okviru parcele namenjene gradnji. Če na parceli namenjeni gradnji ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (PM), je mogoče manjkajoče PM zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

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. Ne glede na to, se za navedene vrste dejavnosti pri novogradnjah, s tem odlokom zahteva zagotovitev naslednjega najmanjšega števila PM:

- stanovanjski objekt: 2 PM na stanovanje,
- večstanovanjski objekt: 1,5 PM na stanovanje,
- strnjena gradnja: 2 PM na stanovanje,
- poslovni prostori / pisarne: 1 PM na 30 m² neto površine,
- poslovni prostori z obiskom strank: 1 PM na 20 m² neto površine,
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta vendar najmanj 5 PM,
- trgovski lokal: 1 PM na 40 m² koristne prodajne površine vendar najmanj 2 PM,
- stavbe za zdravstveno oskrbo: 1 PM na 30 m² uporabne površine ter prostor za reševalna vozila,
- za objekte in površine v javni rabi in za večstanovanjske objekte, za katere je potrebnih več kot 20 PM, je potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila.

skladno

Ureditev okolice objektov (94. člen)

skladno

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Prepovedano je odvajanje meteornih vod na površine gospodarske javne infrastrukture, še posebej na površine javnih cest.</p> <p>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.</p> <p>Okolica objektov naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino obravnavanega območja.</p>	
<p>Pogoji glede odmikov objektov od tras prometne infrastrukture (81. člen)</p> <p>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 zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran in znašajo za:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>V varovalni pasi glavne ceste posega verižna hiša d, J2 in vrtovi verižnih hiš a in terasastega boka T. Ostali odmiki so večji od predpisanih.</p>
<p>Pogoji glede medsebojnih odmikov objektov (79. člen)</p> <p>Medsebojni odmiki objektov morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim in zdravstvenim normativom.</p>	<p>Upoštevano. Kjer so odmiki manjši od predpisanih, so zahtevane ustrezne proti požarne zaščite, materiali in ukrepi.</p>
<p>Varstvo pred hrupom</p> <p>II. stopnja varstva pred hrupom velja za površine, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa in velja za površine z naslednjimi PNRP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanjske površine (SS), stanovanjske površine za posebne namene (SB) in površine počitniških hiš (SP) 	<p>skladno</p>

<p>Pogoji za ohranjanje narave (117. člen) Gradnja objektov se načrtuje v odmiku ene drevesne višine odraslega drevesa od obstoječega gozdnega roba ali obvodne drevnine. Priporoča se odmik objektov od roba gozda vsaj 30 m (za višino odraslega gozdnega drevja) s postopnim, stopničastim preходом (posaditev nižjih dreves avtohtonih vrst. Za premoščanje novo izdelanih višinskih razlik naj se ne gradi betonskih škarp in opornih zidov. Premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih zemeljskih brežin. Brežine naj se utrdi z zasaditvijo avtohtonih vrst trav, vzpenjavk, grmovnic in drevja. Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst.</p>	skladno
<p>Varovanje kulturne dediščine Območje se sicer ne nahaja v območju varovalnih režimov kulturne dediščine, nahaja pa se med dvema vplivnima območja: - vplivno območja varovanja mestnega jedra in - vplivno območje varovanja kompleksa Vile Herberstein</p>	skladno
<p>Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro ter pogoji za priključevanje Pogoji za priključevanje na javno infrastrukturo in grajeno javno dobro so navedeni v smernicah nosilcev urejanja prostora v prilogi.</p>	skladno

11.2. Upoštevanje temeljnih pravil ZUREP 3

ZUREP-3	Skladnost z ZUREP-3
<p>21. člen (racionalna raba prostora)</p> <p>(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.</p> <p>(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.</p>	<p>Javni, športni, izobraževani in stanovanjski programi se prepletajo, programi so med seboj logično povezani. Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.</p>
<p>22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)</p> <p>(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - celovitost zasnove, - čitljivost meje naselja, - skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.), 	<p>Novo naselje je dvignjeno na vzpetino, ki se spušča proti jugu. Zaradi svoje lege na vzpetini s svojo pojavnostjo območje vpliva na podobo in vedute iz mesta. Iz tega izhaja predvidena nizka zazidava na temenu, skrita pod krošnjami dreves. Zasnova verižnih hiš in terasnega bloka sledi konfiguraciji terena in se odziva na modernistično zasnovo mesta Velenje.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin), - hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto, - izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja, - simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti. <p>(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.</p> <p>(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe; - povezanost ekosistemov; - ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur; - ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut; - usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin; - potrebnost sanacije razvrednotenih območij; - varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora; - varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov. 	
<p style="text-align: center;">27. člen (notranji razvoj naselja)</p> <p>Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo; - primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja; - ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju; - zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč; - učinkovito dostopnost; - ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine; - varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih; - ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov; - zadostno povezanost z infrastrukturo. 	<p>Območje opuščenega nekdanjega sadovnjaka je v samem središču Velenja. Gradnja predstavlja zgoščanje, s tem, da je zagotovljeno uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami mesta.</p>
<p style="text-align: center;">30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)</p> <p>(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.</p> <p>(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; - potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij); - funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; 	<p>V naselju Zlati Grič so zagotovljene so javne površine, ki so umeščene tako, da zagotovijo enakovredno preskrbljenost in dostopnost, raznolikost, funkcionalno vključenost, naravne in grajene značilnosti prostora, ter prepoznavno podobo naselja in s tem ustrezne ugodne klimatske in druge pogoje. Javni, športni, izobraževani in stanovanjski programi se</p>

<ul style="list-style-type: none"> - naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); - potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; - doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju; - zagotavljanje varstva pred hrupom; - zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi; - ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja; - kakovostno oblikovanje; - velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru; - ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali. <p>(3) Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin se ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja.</p>	<p>prepletajo, programi so med seboj logično povezani.</p>
<p style="text-align: center;">31. člen (načrtovanje družbene infrastrukture)</p> <p>(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.</p> <p>(2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavljajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - primerna, kakovostna, enakovredna, trajnostna in univerzalna dostopnost dobrin v omrežju naselij; - zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva; - kakovost bivanja. <p>(3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva; - razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij; - obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture; - mobilnost prebivalstva in minimalni standardi dostopnosti do kakovostnih storitev; - medgeneracijska povezanost. 	<p>Lokacija območja Zlat Grič je v samem srcu mesta Velenje in je neposredno povezana na obstoječo družbeno infrastrukturo. Javna mreža objektov za vzgojo in izobraževanje, javno zdravstvo na primarni ravni, športne objekte in objekte za kulturo je znotraj naselja dopolnjena z predvidenim novim objektom za izobraževanje (vrtec), z novimi rekreacijskimi površinami, površinami za večnamensko dvorano in površinami za storitvene dejavnosti. Območje Zlati grič sodi v šolski okoliš šole Livada. Pričakuje se povečan pritisk, zato Mestna občina Velenje načrtuje nove prostore v okviru obstoječih osnovnih šol. Predvidena kapaciteta vrtca je 6 do 8 igralnic. Ker bo predšolskih otrok v naselju bistveno manj, bo vrtec pokrival tudi potrebe ostalih otrok v Velenju. Zdravstveni dom Velenje ima v načrtu nadzidavo trakta A, v okviru katere bo zgrajenih 11 novih ambulant za družinsko medicino.</p>

11.3. Upoštevanje splošnih smernic in pravil PRS

Pravila PRS	Skladnost s pravili PRS
<p style="text-align: center;">25. člen (načrtovanje poselitvenih območij)</p>	<p>Načrtovano območje Zlati grič sledi zahtevam načrtovanja</p>

<p>(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); 2. prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po vrsti, obsegu in razmestitvi; 3. razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); 4. celovito prenovno in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine; 5. krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; 6. ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti. 	<p>poselitvenih območij v 25. členu PRS</p>
<p style="text-align: center;">32. člen (načrtovanje območij stanovanj)</p> <p>(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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 podežlju, 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. <p>(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p> <p>(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj; 2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja 	<p>Načrtovano območje Zlati grič sledi zahtevam načrtovanja poselitvenih območij v 32. členu PRS</p>

<p>zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;</p> <p>3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.</p> <p>(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.</p> <p>(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, 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.</p> <p>(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.</p>	
<p style="text-align: center;">87. člen (načrtovanje grajene strukture)</p> <p style="text-align: center;">88. člen (tipologija zazidave)</p> <p style="text-align: center;">89. člen (regulacijske črte)</p> <p style="text-align: center;">90. člen (višine objektov – višinski gabariti)</p> <p style="text-align: center;">91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)</p> <p style="text-align: center;">92. člen (velikost in oblikovanje objektov)</p> <p style="text-align: center;">94. člen (namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)</p>	<p>OPPN za območje Zlati Grič je načrtovan skladno s pravili PRS v navedenih členih.</p>
<p style="text-align: center;">93. člen (velikosti in oblike gradbenih parcel)</p> <p>Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; 2. tlorsko zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; 3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; 4. naravne in ustvarjene sestavine prostora; 5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; 6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; 7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; 8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; 9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; 10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi. 	<p>OPPN za območje Zlati Grič je načrtovan skladno s pravili PRS. Ker gre za organizirano gradnjo, so določene skupne gradbene parcele za posamezne sklope.</p>