



REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d. o. o.  
DRUŽBA ZA SONARAVNO UREJANJE PROSTORA  
LJUBLJANSKA CESTA 76, 1230 DOMŽALE  
Tel.: (01) 72 42 892, E-mail: info@rrd-domzale.si



**OBČINA ŽIROVNICA**

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE STANOVANJSKIH POVRŠIN  
RO-02 RODINE  
- OBMOČJE EUP Z OZNAKO RO-02 -  
(OPPN RO-02)**

**Datum: 18. 04. 2024**

**Št. projekta: 06/2024**

Na podlagi določil 118. člena, v povezavi in smiselni uporabi 108. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) so v nadaljevanju oblikovana izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje stanovanjskih površin RO-02 – območje z oznako RO-02 v Občini Žirovnica.

**Vsebina izhodišč:**

- (I.) NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN RO-02;
- (II.) KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE
- (III.) POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO;
- (IV.) OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI;
- (V.) OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN RO-02.

## I.

### (NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN RO-02)

**(1.1.)** Občina Žirovnica je na podlagi pobude investorjev po tovrstni gradnji, pristopila k izdelavi OPPN za stanovanjsko sosesko »RO-02« v naselju Rodine.

Aprila 2020 so bila izdelana izhodišča, ki so bila potrjena s sklepom župana št. 3503-0003/2020 z dne 29.7.2020 in pridobljena je bila identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (ID 1753).

Postopek se vodi v skladu z ZUreP-2.

V vmesnem času se še ni pridobilo mnenj NUP glede potrebnosti izvedbe CPVO, ob načrtovanju pa se je ugotovila boljša arhitekturna in urbanistična zasnova, zato so se izhodišča posodobila. Obseg območja se ne spreminja, načrtuje se ena stanovanjska hiša manj.

OPPN je prostorski akt s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve. Sprejet OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter določajo pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

Namen OPPN RO-02 je na območju podEUP z oznako RO-02 načrtovati stanovanjsko sosesko in gradnjo (prometne in komunalne) gospodarske javne infrastrukture.

**(1.2.)** Na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev iz občinskega prostorskega načrta in izraženih razvojnih potreb bo izdelan **osnutek** OPPN RO-02.

Osnutek OPPN RO-02 bo posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu predložijo prva mnenja v katerih bodo navedli tudi potrebe nosilcev urejanja prostora, ki jih bo občina ustrezno vključila v **dopolnjen osnutek** OPPN RO-02.

## II.

### (KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE)

**(2.1.)** Obravnavano območje OPPN RO-02 leži znotraj naselja Rodine, na njegovem severno-vzhodnem delu. Območje iz vseh strani obdajajo stanovanjske površine, na vzhodu pa se območje navezuje na javno pot – JP 650175, ki se južneje naveže na regionalno cesto III. reda Žirovnica – Begunje (1131).

Nova stanovanjska gradnja se načrtuje na nepozidanem območju, ki ga obkrožajo obstoječi stanovanjski objekti. Ustvarilo se bo kakovostno bivalno okolje enotne podobe, pri čemer se v čim večji meri ohranja naravno okolje, krajevna tipologija in prepoznavna podoba naselja.

Območje OPPN RO-02 obsega zemljišča oz. dele parcel številka: 1131/4, 1131/5, 1131/6, 1131/7, 1131/8, 1131/9, 1131/10, 1131/11, 1131/12, 1131/13, 1131/14, vse 2162 k.o. Doslovče. Površina območja je približno 0,53 ha.

**(2.2.)** Izdelava OPPN je določena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 41/19; 61/23). Območje OPPN RO-02 je v prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče. Obravnavano območje podEUP z oznako RO-02 je namenjeno stanovanjskim površinam – SS (stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi). Za stanovanjske površine SS je, skladno z višjim hierarhičnim aktom, potrebno upoštevati:

**(2.3.)** Usmeritve za urejanje območja so določene v 115. členu v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 41/19; 61/23). Za območje je, skladno s 45. členom določeno, da se ureja na podlagi priprave OPPN.

Za pripravo OPPN RO-02 je potrebno upoštevati skupne usmeritve, ki so podane v 115. členu in sicer:

»(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN predstavlja prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) OPPN, ki s tem odlokom niso posebej opredeljeni, se izdelajo za prostorske ureditve, za katere so znani investitorji, za načrtovanje in rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture, za zagotavljanje delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, za urejanje površin, namenjenih javnemu dobru in za urejanje območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovu naselij ter za sanacije posledic naravnih nesreč, če so skladni s strateškim delom tega odloka.

(3) V sklopu priprave OPPN mora pripravljavec pridobiti podrobnejše smernice nosilcev urejanja prostora, v katerih bodo določene konkretne usmeritve in pogoji.

(4) Pred načrtovanjem (ali sočasno) pozidave ali drugih ureditev, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, je potrebno pridobiti idejni načrt vse komunalne infrastrukture.

(5) Za območja z gostejšo pozidavo (nad 40 stanovanjskih enot/ha) se predvidi skupno ogrevanje.

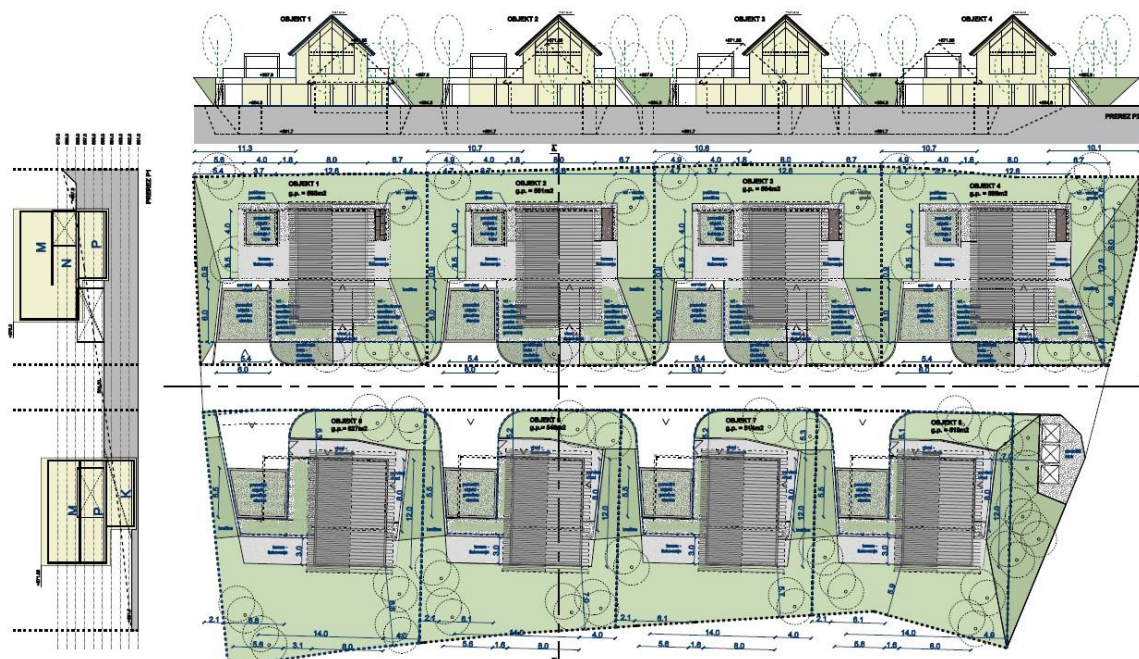
(6) S tem odlokom so predvideni naslednji OPPN:

- RO 2-OPPN\*«

<b>RO 2-OPPN*</b>	Stanovanjska pozidava Rodine	SS	V območju se lahko gradi: – enostanovanjske stavbe, – zazidana površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 180 m <sup>2</sup> zazidane površine – etažnost je dovoljena do K+P+M, pri čemer je kolenčni zid lahko visok do 40 cm.
-------------------	------------------------------	----	--

«

#### (2.4.) Grafični prikaz – ureditvena situacija območja



Ureditvena situacija predvideva 8 objektov enostanovanjskih stavb, po štiri objekte na vsaki strani dostopne ceste. Objekti so orientirani pravokotno na cesto, v smeri SV-JZ. Stavbe so predvidene kot dvokapnice, katerih zazidana površina nikjer ne presega 180 m<sup>2</sup>, etažnosti K+P. Faktor izrabe območja bo 0,35. Poleg osnovnih objektov so na parcelah predvideni tudi pomožni objekti enakega oblikovanja – lope/letne kuhinje, garažne stavbe.

Urbanistična zasnova območja izhaja iz strukture oz. orientacije slemen v obstoječi vaški pozidavi, ki obdaja območje (obcestna pozidava, ki leži severozahodno od območja). Zagotavlja se dobra umestitev objektov v teren in hkrati neposreden stik objekta z zunanjimi površinami. Kletne etaže se odpirajo v nivo terena okrog njih, iz vseh nivojev na parceli pa se odpirajo atraktivni pogledi na okolico.

(2.5.) Na vzhodni strani območja je izven območja OPPN predvidena navezava na obstoječo javno pot JP 650175. Prometnica v območju je predvidene širine 3,5 m s pločnikom 1,50 m.

Za prometno in komunalno infrastrukturo v območju je bilo že izdano gradbeno dovoljenje na osnovi potrebnih soglasij upravljalcev in vključuje – cesto širine 3,50 m s pločnikom 1,50 m ter javno razsvetljavo, vodovod s hidrantno mrežo, cestno kanalizacijo meteorne odpadne vode s ponikalnicami ter kanalizacijo komunalne odpadne vode. Poleg tega pa še NN električno omrežje s priključkom na obstoječ TP, kabelsko in telefonsko omrežje ter plinovod.

### III.

#### (POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO)

Za prometno in komunalno infrastrukturo v območju je bilo že izdano gradbeno dovoljenje na osnovi potrebnih soglasij upravljalcev in vključuje – cesto širine 3,50 m s pločnikom 1,50 m ter javno razsvetljavo, vodovod s hidrantno mrežo, cestno kanalizacijo padavinske odpadne vode s ponikalnicami ter kanalizacijo komunalne odpadne vode. Poleg tega pa še NN električno omrežje s priključkom na obstoječ TP, kabelsko in telefonsko omrežje ter plinovod.

### IV.

#### (OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI)

**(4.1.)** Hierarhično nadrejen prostorski akt je Občinski prostorski načrt Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 41/19; 61/23). Obravnavano območje se, skladno členitvam teritorija občine Žirovnica na enote urejanja prostora (EUP) in podenote urejanja prostora (podEUP), nahaja v podEUP z oznako RO-02 z namensko rabo SS – stanovanjske površine. Za izdelavo OPPN so v odloku določene splošne usmeritve za izdelavo OPPN (45. člen) in konkretne usmeritve za podEUP RO-02 (115. člen).



Slika 1: Izsek območja veljavne namenske rabe po OPN s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)

**(4.2.)** Na območju OPPN RO-02 se nahaja enota kulturne dediščine: Rodine – Vas (naselbinska dediščina, vplivno območje) EID: 9620.



V bližini, na južni strani območja, se nahaja tudi arheološko najdišče: Rodine – staroslovansko grobišče (EID: 27676), Rodine – pokopališče (EID: 9887), cerkev Sv. Klemena (EID: 1669) in Rojstna hiša Janeza Jalna (EID: 5427).



Slika 2: Izsek območja varstva kulturne dediščine s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)

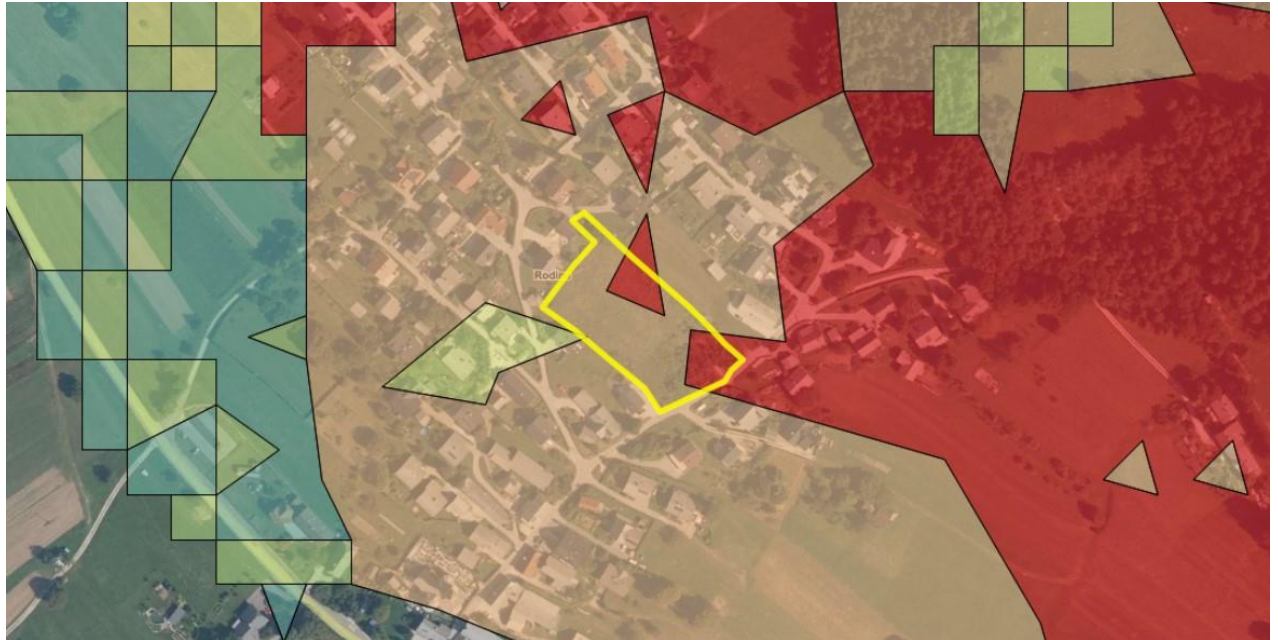
Območje ne spada v varstveni režim narave in okolja, ob meji območja na vzhodni strani pa poteka območje Nature 2000 (SDF ID: SI3000180, Rodine) in ekološko pomembnega območja (ID: 21300 – Karavanke)



Slika 3: Izsek območja varstva narave s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)



Območje OPPN RO-02 ni poplavno ogroženo, niti se na njem ne nahajajo površinske vode, se pa nahaja na plazljivem območju – velika do zelo velika verjetnost pojavljanja plazov.



Slika 4: Izsek vodovarstvena območja s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)

Območje je potresno ogroženo. Pri projektiranju je potrebno upoštevati pospešek tal 0,225 g.

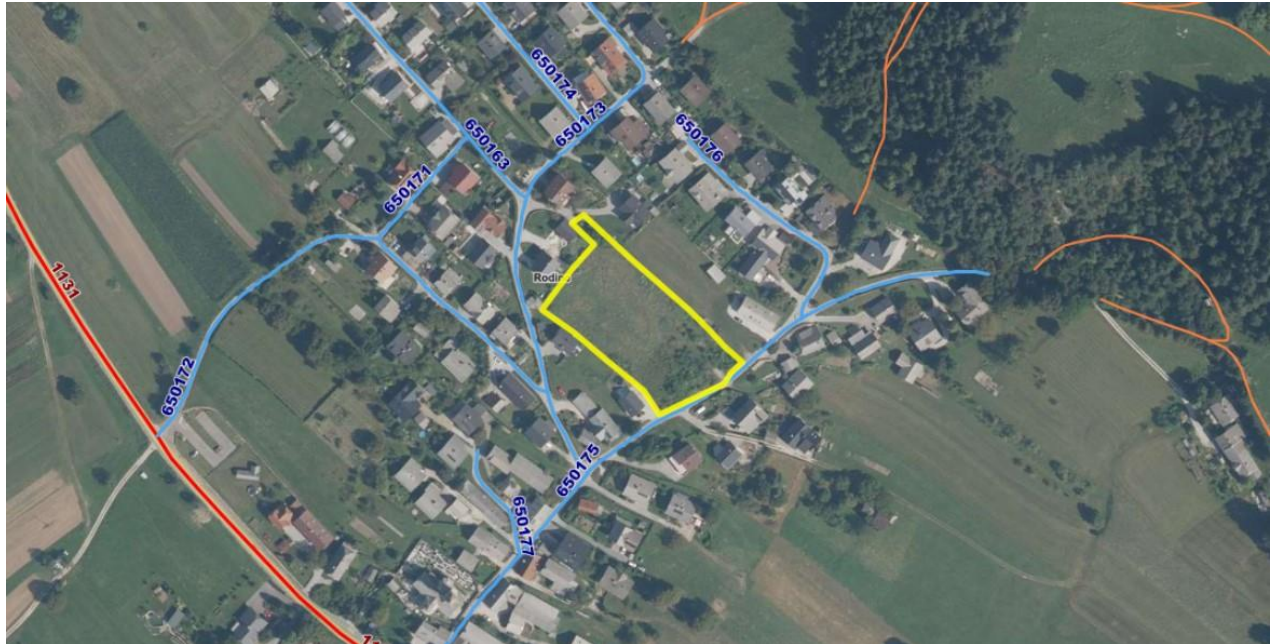
Območje se nahaja znotraj komunalno urejenega območja – vsi komunalni vodi potekajo v cesti (ali ob njej) vzhodno od meje območja (NN omrežje, vodovod, plin, TK, kanalizacija komunalne odpadne vode). Po severni meji območja poteka tudi TK omrežje in kanalizacija komunalne odpadne vode.



Slika 5: Izsek GJI omrežja s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)



Na vzhodu je območje navezано na javno pot JP 650175 in nadalje na JP 650161, ki se južno priključuje na državno regionalno cesto III. reda Žirovnica - Begunje, št. 1131.



Slika 6: Izsek omrežja GJI - promet s podloženim DOF (vir: PISO, 2024)

V.

**(OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN RO-02)**

Okvirna časovnica postopka je podana na podlagi predpisanega postopka priprave ZUreP-2 in se lahko spreminja, glede na zahteve in pogoje nosilcev urejanja prostora (uvredba postopka CPVO) ter usklajevanja z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci.

- sklep župana o začetku OPPN RO-02	sprejet
- posodobljena izhodišča za pripravo OPPN RO-02	april 2024
- pridobivanje mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN RO-02 na okolje in odločbe o CPVO	maj 2024
- priprava strokovnih podlag in osnutka OPPN RO-02 ter objava osnutka in posredovanje v prva mnenja NUP (v primeru, da je potrebna CPVO, je potrebno izdelati okoljsko poročilo in postopek se ustrezno podaljša)	junij 2024
- pridobitev prvih mnenj NUP in usklajevanje z NUP ter po potrebi izdelava dodatnih strokovnih podlag	julij 2024
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN RO-02	september 2024
- javna razgrnitev in javna obravnava ter I. obravnava na občinskem svetu	oktober 2024
- priprava in sprejem stališč do pripomb iz javne razgrnitve	november 2024
- priprava in objava predloga OPPN RO-02 ter posredovanje v končna mnenja	januar 2025
- pridobitev drugih mnenj NUP in usklajevanje drugih (končnih) mnenj NUP	marec 2025
- priprava usklajenega predloga OPPN RO-02	april 2025
- II. obravnava na občinskem svetu in sprejem ter objava odloka	maj 2025