



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, Tel: 01 420 18 80

POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA OPPN V EUP Se_7

Pobudnik:

Občina Osilnica Osilnica 11, 1337 Osilnica
Županja: Alenka Kovač

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Nuša Dalla Valle, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 2170



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2434

Datum:

nov. 2024

VSEBINA

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	2
1.1 INVESTICIJSKA NAMERA	2
1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	2
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z ZUREP-3	4
2.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI ZUREP-3.....	4
2.2 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA SPREMEMBO NAMENSKE RABE Z OPPN	4
3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM	9
3.1 SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM OPN.....	9
3.2 SKLADNOST Z IZVEDBENIM DELOM OPN	12
4. VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU EUP	15
4.1 OHRANJANJE NARAVE.....	15
4.2 VODE.....	15
4.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE.....	17
4.4 POTRESNA NEVARNOST	17
5. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU EUP	18
6. OPIS UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	20
7. GRAFIČNA PRILOGA.....	20

EUP Se_7 leži ob severni vstopni točki v naselju Sela na skrajnem jugozahodnem delu občine Osilnica. Na območju stoji nedokončan objekt, ki je bil namenjen domu za starejše. Po podatkih GURS gre za trinadstropno stavbo, št. 347, zgrajeno l. 2004, ki nima katastrskega vpisa.

Objekt je zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem za gradnjo doma starejših občanov v Osilnici, št. 35102-19/2004-414, z dne 12. 5. 2004, U.p.: MOPE-UE40-P3, UE Kočevje. Dovoljenje je bilo izdano na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Osilnica (Ur. list RS, št. 59/97).

Območje OPPN je obdano z gozdom, na severu in severozahodu poteka državna regionalna cesta (šif. 3650), na zahodu pa občinska lokalna cesta (šif. 305052). Območje ima dostop iz javne ceste. Območje ni komunalno opremljeno. Do zahoda območja je speljana elektronska komunikacija in elektrovod.



Obravnavana lokacija (vir: Google zemljevidi, jun. 2023).

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z ZUREP-3

2.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI ZUREP-3

Pravilo sodelovanja in usklajevanja pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja iz 18. člena je upoštevano. Zagotovljena je odprtost postopka in sodelovanje udeležencev v okviru javne objave akta in javne obravnave. Javnost pa se v postopek lahko vključi tudi v fazi oblikovanja osnutka.

Pravilo vrednotenja vplivov iz 19. člena je upoštevano. Vrednotenje vplivov področij krepitev in varovanje zdravja ljudi, razvoj družbenih dejavnosti, gospodarski razvoj, varstvo okolja, ohranjanje narave, lokalni prostorski razvoj, poselitev, urbani razvoj, krajino, kulturno dediščino in arheološke ostaline, varovanje gozdov, obrambo države, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in druga relevantna področja za posamezen primer je zagotovljeno z vključevanjem pristojnih nosilcev urejanja prostora v postopek priprave OPPN.

Pravilo iz 20. člena (razrešitev nasprotja javnih interesov) ni relevantno za ta OPPN.

Pravilo racionalne rabe prostora iz 21. člena je upoštevano. Stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji se načrtuje na stavbnih zemljiščih v skladu z namensko rabo, ki jo določa OPN, to je SB. Pri načrtovanju se upošteva ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Pravilo iz 22. člena (prepoznavnost naselij in krajine) ni relevantno, saj se z OPPN ne načrtuje v krajini, temveč v naselju.

Pravilo urejanja prostora na območjih z omejitvami iz 23. člena je upoštevano. Območje s stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji se načrtuje v skladu z omejitvami območja varstva narave ter omejitvami za erozijska in plazljiva območja.

Pravila od 24. do 33. člena niso relevantna, gre za načrtovanje na obstoječih stavbnih zemljiščih.

Pravilo načrtovanja gospodarske javne infrastrukture iz 34. člen je upoštevano. Z OPPN se načrtuje in umešča gospodarsko javno infrastrukturo skladno s potrebami in omejitvami glede na poselitev.

Pravilo iz 35. člena (omejitve pri oglaševanju zunaj poselitvenih območij): ni relevantno. Z OPPN se ne načrtuje oglaševanja zunaj poselitvenega območja.

Pravilo iz 36. ni relevantno. Z OPPN se ne določa EUP, to je že določeno v OPN.

Pravilo 37. člena ni relevantno. Na območju OPPN je že v OPN določena namenska raba stavbno zemljišče.

Pravilo določanja prostorskih izvedbenih pogojev iz 38. člena je upoštevano. Prostorski izvedbeni pogoji se določajo za izvajanje prostorskega izvedbenega akta – OPPN, s katerimi so projektno podrobno obdelane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji. Odlok o OPPN določa tudi dopustna odstopanja.

Pravilo meril za določanje gradbenih parcel stavb iz 39. člena je upoštevano. Pri načrtovanju v območju OPPN se upošteva merila za načrtovanje gradbenih parcel.

2.2 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA SPREMEMBO NAMENSKE RABE Z OPPN

Po 130. čl. ZUreP-3 je dopustna sprememba namenske rabe z OPPN:

130. člen (OPPN s spremembo namenske rabe prostora)

(1) Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in **prostorske izvedbene pogoje** brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe **občinskega razvojnega programa** ali drugega razvojnega projekta v skladu z **regionalnim razvojnim programom**;
- za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta bio-goriva (v nadaljnjem besedilu: proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije) vključno z objekti in napravami

energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom, ali napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije.

(2) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

(3) Občina podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona to spremembo vključi v OPN.

(4) Minister podrobneje predpiše merila in kriterije za spreminjanje namenske rabe prostora iz prve alineje prvega odstavka tega člena.

UTEMELJITEV

Zaradi občinskega in regionalnega razvojnega programa se na obstoječih stavbnih zemljiščih lahko z OPPN na celotnem območju urejanja spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN v skladu z ZUreP-3.

Pobuda je v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, zlasti v okviru 2. točke 8. člena OPN (glej poglavje 3). Pobuda bo prispevala k izboljšanju oskrbe razvojnih središč ter k povečanju opremljenosti z družbeno infrastrukturo. Ključno je dokončanje del na domu za starejše občane in vzpostavitev njegovega obratovanja. Prav tako je zaželeno, da se omogoči ureditev prostorov za izvajanje dodatnih dejavnosti za mlade.

Pobuda je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami (glej poglavje 4). Pobuda leži na ekološko pomembnih območjih (EPO) in v območju Nature 2000. Območje leži na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, kjer je zelo majhna, majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov.

Pri pobudi gre za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, pri čemer pobuda leži na obstoječih stavbnih zemljiščih.

Pobuda sledi ciljem **Občinskega razvojnega programa občine Osilnica**. Načrt ustanovitve stavbne pravice na zemljiščih s parc. št. 770/1 v izmeri 3938 m², 770/3 v izmeri 1136 m², 770/5 v izmeri 5546 m², 770/7 v izmeri 7799 m² in 766/14 v izmeri 981 m², vse k.o. Osilnica, marec 2022, opredeljuje razloge za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti, in sicer, da je razlog za dokončanje objekta naraščajoča potreba po institucionalnem in organiziranem varstvu starejših oseb od 65 let. Ustanovitev stavbne pravice je nujno potrebna za Dokončanje gradnje in usposobitev Doma starejših občanov in rehabilitacijskega centra Osilnica, projekta, ki bo občini prinesel zelo potrebna nova delovna mesta in s tem zagotovil nujno potreben razvoj same občine in širše okolice.

Pobuda sledi ciljem **Regionalnega razvojnega programa (RRP) regije jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027**, ki ga je izdelal Razvojni center Novo mesto d.o.o. v juniju 2022, in zajema tudi območje občine Osilnica. Iz tega RRP izhaja, da je ključni izziv regije vzpostavitev ustreznih mehanizmov kot odgovor na trend hitrega staranja prebivalstva regije. Le-ta namreč vodi, ob hkratno pričakovani podaljšani delovni dobi, v spremembo trga dela in v povečano potrebo po nadgrajenih in dodatnih storitvah, povezanih z zagotavljanjem primerne oskrbe starejših ter prilagajanju storitev in namestitev njihovim potrebam (npr. arhitekturno prilagojene soseske, trgovine, zagotavljanje dostopa za gibalno ovirane osebe itd.). Občina Osilnica je t.i. problemsko območje¹, kjer so ključni izzivi predvsem v **zagotavljanju investicij v osnovno infrastrukturo**, ki je potrebna za zagotavljanje osnovnih pogojev življenja na teh območjih, **razvoju inovativnih in prilagojenih rešitev in ukrepov, ki**

prebivalcem omogočajo lažjo dostopnost do javnih in drugih storitev splošnega pomena (poštne, bančne storitve, osnovna trgovinska dejavnost, itd.), v oblikovanju in sprejetju ustreznih ukrepov varnosti na meji ter preprečevanju ilegalnih prehodov ter v sprejemu ustreznih sistemskih spodbud države kot pomoč gospodarskim subjektom, ki jim je zaradi ukrepov izvajanja varnosti države na meji (postavitve ograj) in omejitev zaradi vzpostavljenega Schengenskega varnostnega režima povzročena gospodarska škoda.

Za doseganje razvojnih regijskih prioritet »socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija« RPP predlaga ukrep št. 4.1 za zdravo in aktivno življenje ter kakovost življenja med drugimi predvideva tudi aktivnosti »ukrepi za podporo prehodu iz institucionalne oskrbe na oskrbo na domu z zagotavljanjem socialno varstvenih storitev in storitev v skupnosti, vključno z razvojem storitev, vezanih na dolgotrajno oskrbo« in »zagotavljanje celovite ponudbe programov socialnega varstva«.

Za doseganje razvojnih regijskih prioritet »Regija JV Slovenija, ki je bližje državljanom, s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja mestnih in podeželskih območij ter lokalnih pobud« RPP predlaga podukrep št. 5.2.4 »Socialno podeželje /ljudem prijazno podeželje«, ki med drugimi predvideva izboljšanje dostopnosti dolgotrajne oskrbe in podpore pri izvajanju programov bivalnih enot in drugih zaposlitvenih programov na podeželju (socialno podjetništvo, zaposlitveni centri).

Programski del RPP regije JV Slovenija za obdobje 2021-2027 opredeljuje med drugimi naslednje ukrepe v okviru razvojne prioritete »4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija«:

Ukrep 4.1.: Zdravo in aktivno življenje ter kakovost življenja

Povzetek aktivnosti v okviru ukrepa:

Vzpostavitev pogojev in ustrezne infrastrukture ter opreme za zagotavljanje učinkovite zdravstvene oskrbe za občane regije JV Slovenija.

Časovni načrt ukrepa:

Programsko obdobje 2021-2027

Najpomembnejši regijski projekti:

- Vzpostavitev pogojev in infrastrukture za kakovostne preventivne in kurativne programe zdravstvenega varstva
- Razvoj integrirane in paliativne oskrbe v JV Sloveniji
- Mreža mobilnih socialno-varstvenih programov
- Varstvo in oskrba starejših

Iz skupne okvirne finančne ocene vrednosti RRP za Ukrep 4.1 izhaja:

Št.	Razvojna regijska prioriteta	Ukrep	Podukrep	Naziv projekta	Nosilec projekta/Partnerji	Ocenjena vrednost projekta (v EUR)
42	4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija	Ukrep 4.1.: Kakovostni preventivni in kurativni programi zdravstvenega varstva dostopni za vse		Vzpostavitev pogojev in infrastrukture za kakovostne preventivne in kurativne programe zdravstvenega varstva	Občina Metlika / Občina Trebnje Občina Kočevje Občina Črnomelj Občina Semič Občina Šentrupert Občina Ribnica zdravstvene ustanove na območju regije JV Slovenija	11.880.000,00
43	4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija	Ukrep 4.1.: Kakovostni preventivni in kurativni programi zdravstvenega varstva dostopni za vse		Razvoj integrirane in paliativne oskrbe v JV Sloveniji	Splošna bolnišnica Novo mesto / Občine JV Slovenija Univerza v Novem mestu, Fakulteta za zdravstvo Zdravstveni dom Novo mesto v sodelovanju z ostalimi zdravstvenimi domovi v regiji NIJZ CSD Slovensko društvo Hospic OE NM in BK Ostali zainteresirani partnerji	7.000.000,00
44	4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija	Ukrep 4.1.: Kakovostni preventivni in kurativni programi zdravstvenega varstva dostopni za vse		Mreža mobilnih socialno-varstvenih programov	Rdeči križ Slovenije – območno združenje Novo mesto / Ozara Slovenija nacionalno združenje za kakovost življenja (enota Novo mesto), Društvo življenje brez nasilja Novo mesto, Slovensko društvo Hospic, Društvo za razvijanje prostovoljnega dela Novo mesto, zainteresirane Občine (predvidoma Črnomelj, Semič, Metlika, Šentjernej, Straža)	450.000,00
45	4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija	Ukrep 4.1.: Kakovostni preventivni in kurativni programi zdravstvenega varstva dostopni za vse, Ukrep 4.2.: Socioekonomska integracija marginaliziranih skupnosti, migrantov in ranljivih skupin preko programov, ukrepov, socialnih storitev ipd.		Varstvo in oskrba starejših	Konzorcij občin / Občine regije JV Slovenija, domovi starejših občanov na območju regije JV Slovenija	25.000.000,00

Razvojni projekt št. 45 Varstvo in oskrba starejših, katerega nosilec je konzorcij občin regije JV Slovenija obsega aktivnosti, ki kažejo na to, da je na področju JV Slovenije potrebno narediti veliko več:

- obnove, preureditve in širitve inštitucij, ki izvajajo dolgotrajno oskrbo in njihovih enot;
- ureditev parkov in medgeneracijskih centrov ob oz. v inštitucijah za DO;
- izgradnje novih objektov za varstvo in oskrbo starejših, inštitucij za dolgotrajno oskrbo starejših občanov in njihovih enot;
- izgradnje varovanih stanovanj.

Cilji projekta so:

- zagotoviti kakovostno staranje in prebivanje starejših prebivalcev v sodobno oskrbovanih stanovanjih, ki pa se razlikujejo od »običajnih« po svoji prilagojenosti gibalno oviranim (širša vrata, brez stopnic, prilagojena kopalnica, rdeči gumb ...), hkrati pa mora biti zagotovljena zdravstvena in socialna oskrba;
- izgradnja večnamenskih objektov za izvajanje aktivnosti varstva starejših, aktivnosti socialnega vključevanja in aktivacije starejših na podeželju preko prostovoljnega dela neprofitnih društev, kar bo rezultiralo v medgeneracijskem povezovanju;
- zagotovitev ustreznih prostorov za ureditev zdravstvenih ambulant;
- cilj je prilagoditev prostorskih pogojev v SVZ za učinkovito in varno zagotavljanje storitev zdravstvene nege in oskrbe populacije starejših oseb v SVZ, natančneje prilagoditev predpisanemu novemu bivanjskemu standardu.

Rezultati projekta so:

1. Obnovljeni, preurejeni in razširjeni objekti za izvajanje dolgotrajne oskrbe starejših.
2. Preurejeni prostori z novimi namembnostmi (vzpostavljena zdravstvena ambulanta).
3. Novi večnamenski objekti za varstvo in oskrbo starejših.
4. Novi objekti za dolgotrajno oskrbo starejših občanov z dnevnimi centri.
5. Nova varovana stanovanja.

Aktivnosti projekta so:

- priprava investicijske in projektne dokumentacije za projekte s sočasno pripravo programa;
- razpis za izbor izvajalca gradnje, nadzora - podpis pogodbe - izvedba del, prenos objektov v upravljanje;
- zagon in izvajanje programa za varstvo, socialno vključevanje in aktivacijo starejših, ki ga bodo izvajale lokalne (in regionalne) neprofitne organizacije;
- odkup zemljišč;
- rušitvena dela;
- gradbeno obrtniška dela;
- strojne in elektroinštalacije;
- oprema in dvigalo.

Prostorska opredelitev primernih lokacij za izvajanje aktivnosti: občine regije JV Slovenije.

3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3.1 SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM OPN

Načrtovanje OPPN za EUP Se_7 je v skladu z usmeritvami strateškega dela OPN Občine Osilnica:

*6. člen (razvojne potrebe v občini ter razvojne potrebe države in regije)
(3) Dvigniti nivo oskrbe z družbeno infrastrukturo in storitvenimi dejavnostmi.*

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu s (3) odstavkom iz 6. člena OPN glede razvojnih potreb v občini ter razvojnih potreb države in regije.

*8. člen (cilji prostorskega razvoja)
(2) Izboljšala se bo oskrba razvojnih središč in opremljenosti z družbeno infrastrukturo. Nujna je zaključitev del na domu za*

starejše občane in vzpostavitev obratovanja doma. Zaželeno je tudi, da se zagotovi prostore za izvajanje dodatnih aktivnosti mladih.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu z (2) odstavkom iz 8. člena OPN, saj se bo izboljšala opremljenost z družbeno infrastrukturo ter zaključila dela na domu za starejše občane.

*9. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)
(1) Razvoj poselitve in dejavnosti se usmerja v središča, prednostni območji za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti predstavljata naselje Osilnica v povezavi z naseljem Sela. V*

obeh naseljih se bo krepilo obstoječe in razvijalo nove raznovrstne dejavnosti ter bivanje. Za razvoj naselij se bo zagotavljalo tudi zadostne prostorske možnosti, ob upoštevanju omejitev v prostoru.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu s (1) odstavkom 9. čl. OPN glede omogočanja razvoja poselitve.

*10. člen (omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselij)
(1) V policentričnem urbanem sistemu Slovenije predstavlja naselje Osilnica v povezavi z naseljem Sela, s katerim se prostorsko in funkcijsko povezuje, lokalno središče. Lokalno središče zagotavlja prebivalcem naselji in zaledja poleg možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje,*

informiranje in druženje še osnovno zdravstveno oskrbo, poslovno proizvodne dejavnosti, družbene dejavnosti ter možnosti za šport in rekreacijo. Na občinski ravni ima naselje Osilnica, v povezavi z naseljem Sela, vlogo občinskega središča, ki se bo v prihodnosti krepilo.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu s (1) odstavkom 10. čl. OPN glede omrežja naselij. S pripravo OPPN gre za notranji razvoj obstoječega naselja Osilnica, ki predstavlja lokalno središče.

*21. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)
(2) Oskrbne in storitvene dejavnosti, družbene dejavnosti ter poslovno-proizvodnje dejavnosti so nanizane predvsem v občinskem središču Osilnica v povezavi z naseljem Sela.*

Omenjene dejavnosti v povezavi s športno rekreacijskimi in turističnimi dejavnostmi se bodo v teh dveh naseljih še dodatno krepile, spodbujal pa se bo tudi razvoj novih dejavnosti.

UTEMELJITEV:

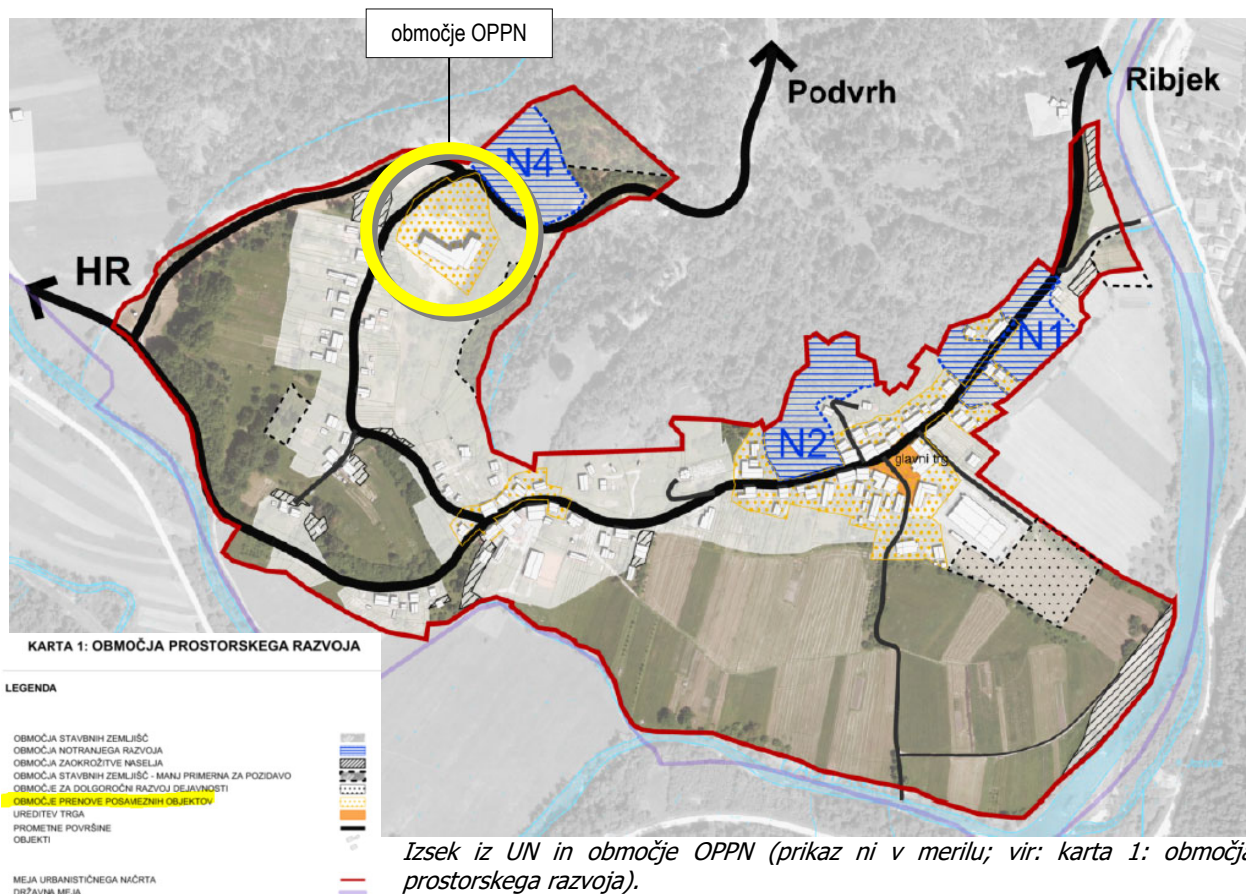
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu z (2) odstavkom 21. čl. OPN usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih, saj se družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti razvijajo v središču Osilnice v povezavi z naseljem Sela.

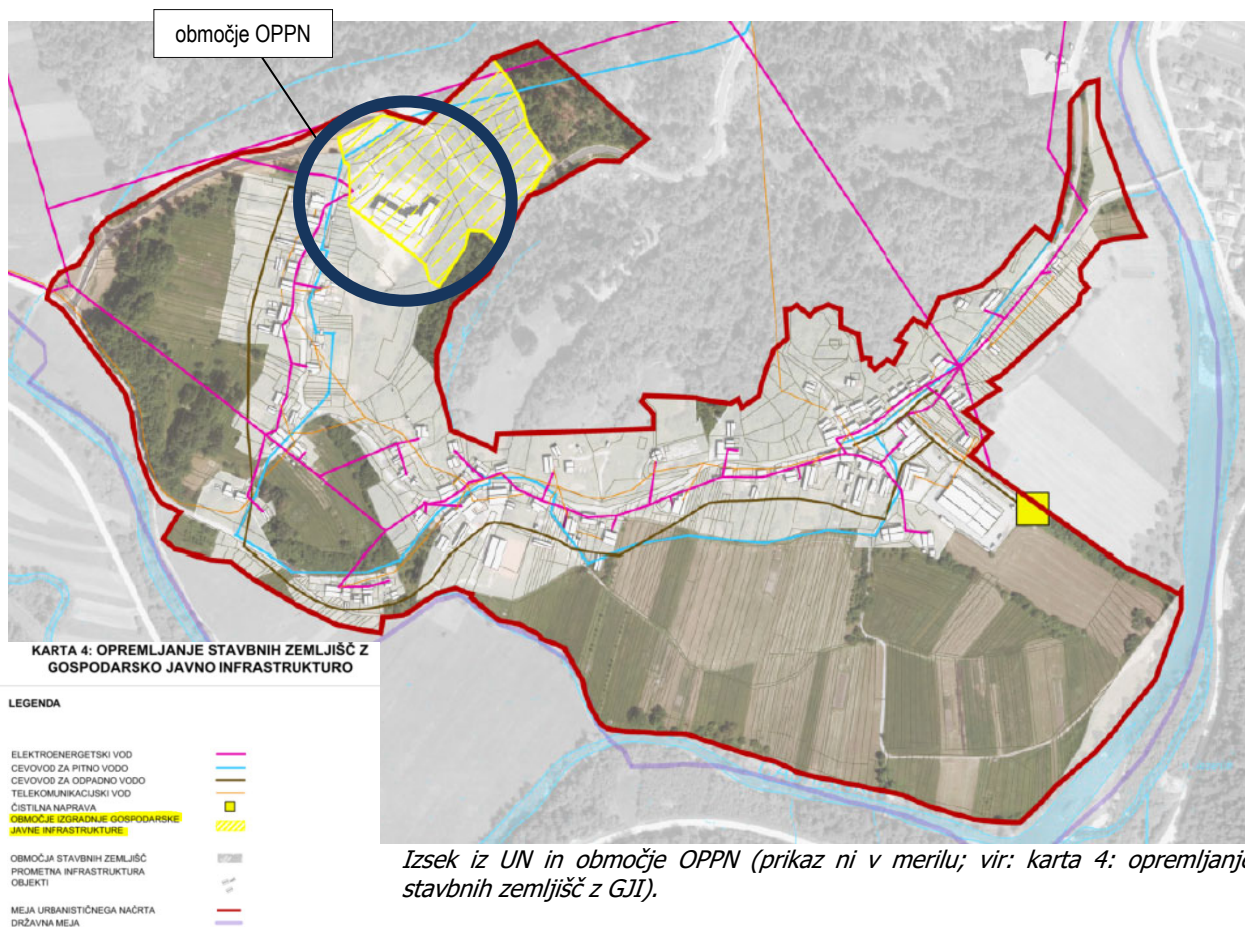
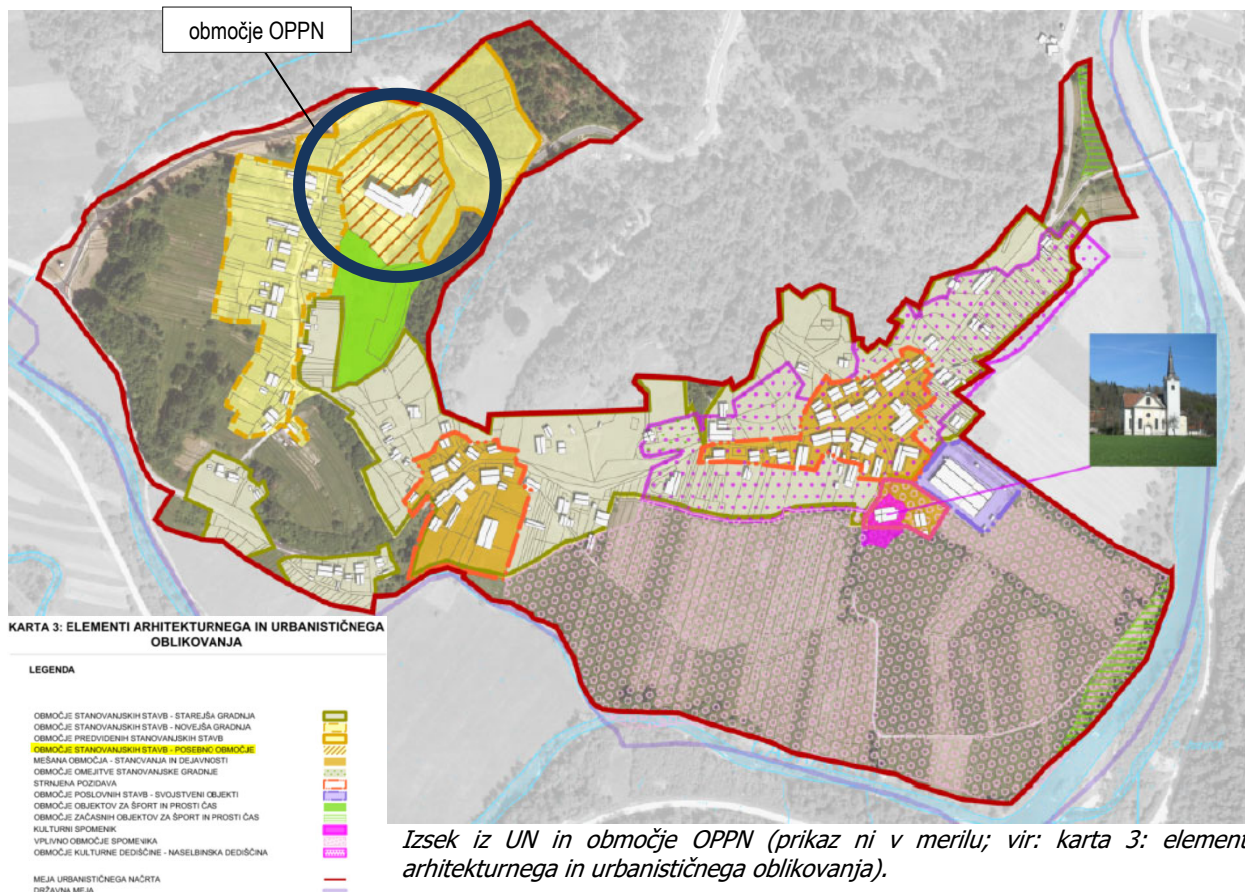
22. člen (urbanistično oblikovanje naselij)

(1) Urbanistični načrt se izdelava za naselje Osilnica v povezavi s Seli.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo z oskrbovanimi stanovanji je v skladu s (1) odstavkom 22. čl. OPN glede urbanističnega oblikovanja naselij. Načrtovane rešitve v OPPN so skladne z Urbanističnim načrtom za naselje Osilnica v povezavi s Seli (v nadaljevanju kot UN). Območje OPPN je po UN namenjeno prenovi posameznih objektov, kar se zagotavlja z OPPN. Gre za posebno območje stanovanjskih stavb (stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji), kar se ureja z OPPN. Na območju OPPN je predvidena izgradnja GJI, kar se ureja tudi z OPPN. Grafični izseki iz UN z legendami so prikazani spodaj:





3.2 SKLADNOST Z IZVEDBENIM DELOM OPN

Načrtovanje OPPN za EUP SE_7 je v skladu z določili izvedbenega dela OPN Občine Osilnica:

73. člen (določila za gradnjo po območjih namenske rabe) – podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov, njihove velikosti in zmožljivosti,
 (1) V naslednjih preglednicah so glede na prostorske enote in namensko rabo prostora določene: – podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja.
 – dopustne dejavnosti, (2) Dopustni objekti in dejavnosti na območjih podrobnejše namenske rabe območja stanovanj:
 – dopustne vrste objektov,
 – dopustne gradnje in drugi posegi v prostor,

Namenska raba	S – območja stanovanj
Podrobna namenska raba:	SB - površine stanovanjske prostostoječe pozidave za posebne namene
Osnovna dejavnost:	bivanje za posebne namene
Spremljajoče dejavnosti:	Oskrbne in storitvene dejavnosti, ki neposredno služijo osnovni dejavnosti (gostinstvo in turizem, trgovina, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kultura, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, javna uprava).
Izključujoče dejavnosti:	- proizvodne dejavnosti, - industrija, - promet in skladiščenje, - trgovina na debelo.
Dopustna izraba največ	FZ: / FI: 1.20
Delež zelenih površin vsaj:	DZP: 25 %
Največji gabariti:	K+P+IN+M Višina: 13 m Razmerja gabaritov: podolgovat tloris min. 1:1,4
Oblikovanje	Naj ohranja in poudarja arhitekturne in krajinske kvalitete.
Fasada	Naj bo v zgledenem ometu svetlih pastelnih barv (od ubito bele do oker rumene ali opečno rdeče). Na fasadi so lahko tudi poudarjeni dekorativni elementi v temnejših odtenkih (obrobe okoli oken, ogelniki in podobno). Dovoljena je tudi celotna ali kombinirana izvedba v lesu z vertikalno položenimi deskami ali letvami.
Streha	Streha mora biti simetrična dvokapnica z naklonom 40--45° in slemenom po dolžini objekta, kritina v temnih barvah, temno siva betonska ali opečno rdeča. Dovoljena so strešna okna, frčade pa le centralno simetrično, nad glavnim vhodom ali več: manjših, kjer skupna širina ne preseže 1/3 dolžine objekta. Dopustna je namestitvev sončnih kolektorjev ali sončnih celic v ravnini strešine, ki ne smejo presegati slemen.

Tabela 1: izsek iz tč. (2) Dopustni objekti in dejavnosti na območjih podrobnejše namenske rabe območja stanovanj iz 73. člena OPN Osilnica.

UTEMELJITEV:

Pobuda za OPPN je v skladu z določili za gradnjo na območju namenske rabe SB. Predvidena osnovna dejavnost je bivanje za posebne namene z nekaterimi oskrbnimi ali storitvenimi dejavnostmi, ki bodo služile osnovni dejavnosti: oskrbovanim stanovanjem.

Enota urejanja prostora Se_7, ki sovпада za območjem OPPN, meri pribl. 9.550 m², kar predstavlja površino gradbene parcele.

Po podatkih iz GD pozidana površina meri 1.238 m².

Seštevek neto površin iz tehničnega opisa projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je 3.799,80 m² (vključno s kletjo). Ker se po OPN v FI¹ šteje tudi klet, znaša okvirni izračun faktorja izrabe za obstoječi objekt 0,4.

Delež zelenih površin² znaša 30 %. Od površine gradbene parcele je odšteta površina dovozne poti (1.145,7 m²), parkirišč (514,1 m²), dostavne poti (43,6 m²) in objekta z nadkrito teraso

¹ (1) odstavek iz 39. čl. OPN (določanje dopustne izrabe zemljišča in velikosti objektov): FI – Faktor izrabe zemljišča, namenjenega gradnji, je razmerje med bruto tlorisno površino (površine vseh etaž objektov na parceli) in površino zemljišča, namenjenega gradnji. Določen je za območja podrobnejših namenskih rab.

² (1) odstavek iz 39. čl. OPN (določanje dopustne izrabe zemljišča in velikosti objektov): DZP – Delež zelenih površin, se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin glede na zemljišče, namenjeno gradnji. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

(1.199,6 m²). Površina odprtih bivalnih površin meri 2.903 m². Delež zelenih površin je razmerje med površino odprtih bivalnih površin in površino gradbene parcele.

Gabarit objekta je K+P+1+M (podkleten je južni del objekta zaradi konfiguracije terena). Tloris je sestavljen. Tlorisna dimenzija obeh delov je v skladnem razmerju gabaritov (1:2,5 južno krilo, 1:2,3 vzhodno krilo objekta).

Po gradbenem dovoljenju je kota pritličja 0,00 = 334,00 m.n.v. in najvišja kota slemena 13,40 m od kote pritličja. Po geodetski izmeri je kota pritličja pri vhodu 333,48 m.n.v. in kota slemena 347 m, pri čemer je izmerjena višina 13,52 m. Višina objekta za 50 cm presega dopustno višino po OPPN. Z OPPN se določi nov izvedbeni pogoj za EUP Se_7 z dopustno višino 14 m.

Streha je v naklonu 40°, s slemenom po vzdolžni stranici objekta. Streha nad sestavljenim tlorisom je členjena, naklon nad mansardnimi zatrepi je 15°. Kritina je opečno rdeča, razen nad polkrožnim elementom je pločevinasta. Z OPPN se določi nov izvedbeni pogoj za EUP Se_7 glede oblikovanja strehe.

Odmiki so ustrezni (od vseh sosednjih parcel je objekt oddaljen več kot 4 m).

V skladu s Prilogo 1 OPN Osilnica, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za posamezno enoto urejanja prostora, za Se_7 velja:

Oznaka enote urejanja prostora	Se_7
Vrsta rabe znotraj enote urejanja prostora*	SB
Način urejanja	PIP
Prostorsko izvedbeni pogoji	Od stanovanjskih stavb za druge posebne družbene skupine so v enoti urejanja dopustni le domovi za starejše osebe. V enoti urejanja prostora je, kot spremljajoča dejavnost, dopustna tudi dejavnost gostinstvo in turizem ter dejavnost kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe, zdraviliška dejavnost in rehabilitacija, ki ne služi neposredno osnovni dejavnosti in ne obsega več kot 50 % dejavnosti določene za namensko rabo SB.

Tabela 2: izsek iz Priloge 1, OPN Osilnica.

UTEMELJITEV:

Iz tehnične smernice za razvrščanje objektov izhaja, da se domovi za starejše osebe (kar dopušča OPN Osilnica v EUP Se_7) razvrščajo v drug podrazred kot stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (kar je investicijska namera občine):

113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine			
1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine			
11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	Sem spadajo:	<ul style="list-style-type: none"> - večstanovanjske stavbe s stanovanji za prebivanje starejših oseb, v katerih je na voljo vsa potrebna oskrba. Sem ne spadajo: <ul style="list-style-type: none"> - domovi za starejše osebe, gl. 11302, - Stavbe za zdravstveno oskrbo, gl. 12640
11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	Sem spadajo:	<ul style="list-style-type: none"> - 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, prihodni domovi za tujce, materinski domovi, zavetišče in podobno. Sem ne spadajo: <ul style="list-style-type: none"> - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, gl. 11301 - Stavbe za zdravstveno oskrbo, gl. 12640 - Zapori, vojašnice, gl. 12741

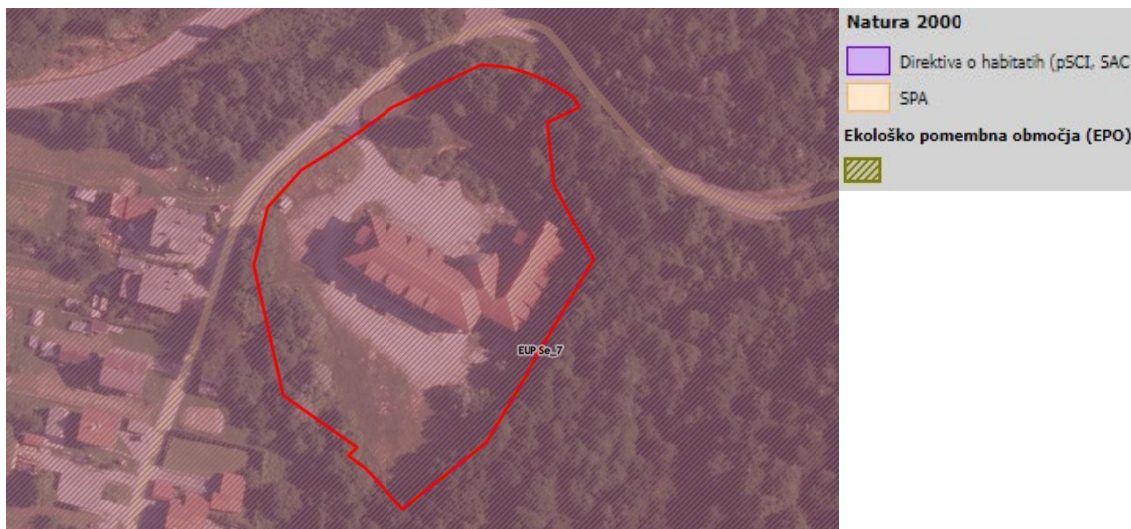
Tabela 3: izsek iz TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov.

Ker investicijska namera ni skladno s Prilogo 1 iz OPN, občina podaja pobudo za OPPN s spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, da bo na Se_7 omogočena tudi gradnja stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji.

4. VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU EUP

4.1 OHRANJANJE NARAVE

EUP Se_7 leži v dveh ekološko pomembnih območjih (EPO): osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 80000) in Kočevsko (ID 31100). Leži tudi v območju Natura 2000: Kočevsko.

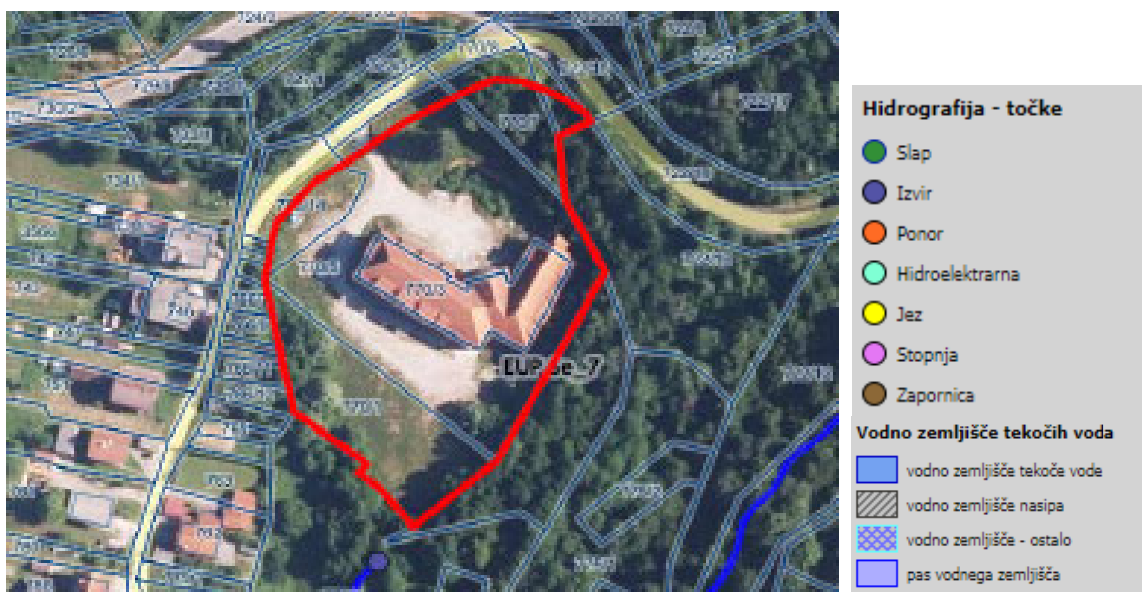


Prikaz varovalnih režimov ohranjanja narave na območju EUP Se_7 (prikaz ni v merilu, vir: PISO).

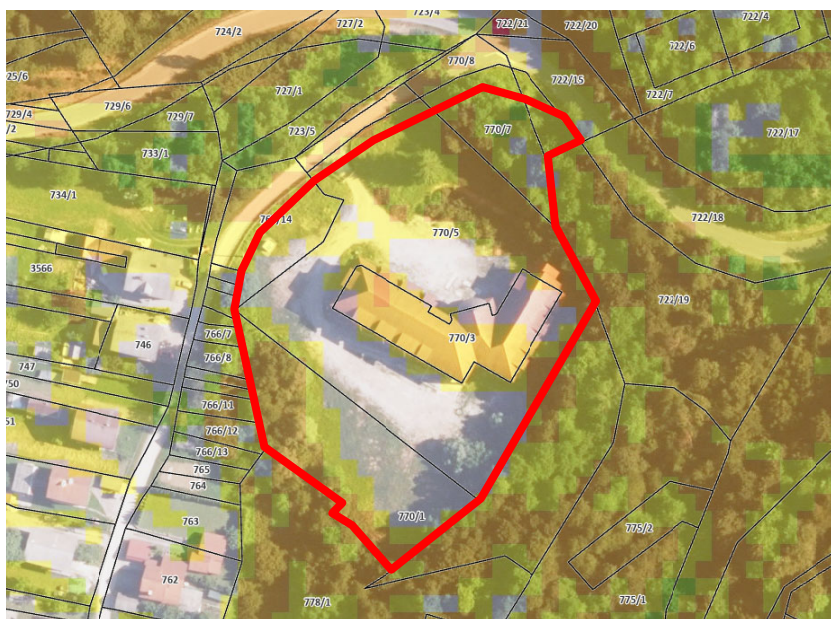
4.2 VODE

Območje leži na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, kjer je zelo majhna, majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov. Iz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, ki jo je izdelal Geološki Zavod Slovenije, izhaja, da za območje OPPN velja zanemarljiva stopnja verjetnosti pojavljanja plazov, na severnem in južnem delu pa v manjšem obsegu srednja ter velika stopnja verjetnosti pojavljanja plazov.

Območje ni poplavno ogroženo, ne leži v vodovarstvenem območju in na območju ni prisotnih vodnih zemljišč. Najbližje vodno zemljišče leži izven območja EUP Se_7 na jugu z zemljepisnim imenom Čabranka, kjer tudi izvira.

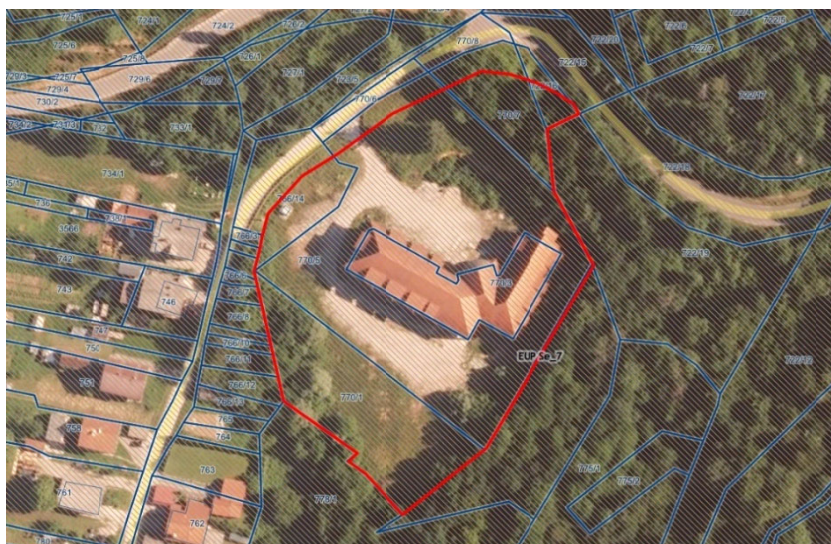


Prikaz vodnih zemljišč na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).



- Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribskih plazov SKUPNA - GeoZŠ 1:25.000
- Zanemarljiva stopnja verjetnosti pojavljanja
 - Zelo majhna stopnja verjetnosti pojavljanja
 - Majhna stopnja verjetnosti pojavljanja
 - Srednja stopnja verjetnosti pojavljanja
 - Velika stopnja verjetnosti pojavljanja
 - Zelo velika stopnja verjetnosti pojavljanja

Prikaz verjetnosti pojavljanja plazov na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, Atlas voda).



- Erozijska območja (! OPOZORILO ! - karta na merilu 1:250 000)**
- Običajni zaščitni ukrepi
 - Zahtevni zaščitni ukrepi
 - Strogo varovanje

Prikaz erozijskih območij na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).



- Plazljiva območja (! OPOZORILO ! - karta na merilu 1:250 000)**
- Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov
 - Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov
 - Majhna verjetnost pojavljanja plazov
 - Srednja verjetnost pojavljanja plazov
 - Velika verjetnost pojavljanja plazov
 - Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov

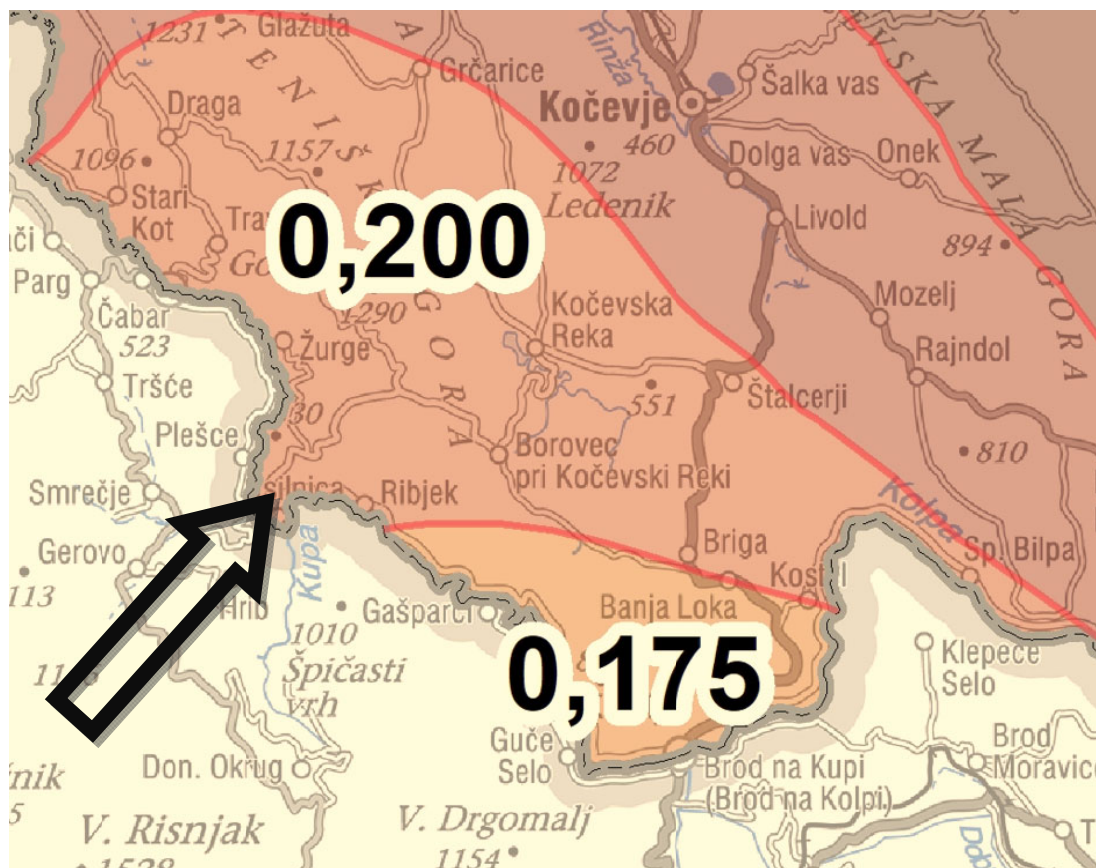
Prikaz plazljivih območij na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).

4.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju EUP ni varstva kulturne dediščine.

4.4 POTRESNA NEVARNOST

Območje OPPN leži na območje s projektnim pospeškom tal 0,200 g s povratno dobo 475 let.



Prikaz območij potresne nevarnosti v Osilnici (prikaz ni v merilu, vir: Karta potresne nevarnosti 2021).

5. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU EUP

Na območju OPPN ni državnih prostorskih aktov ali ukrepov.

Na severu in severozahodu območja OPPN poteka državna regionalna cesta III. reda (šif. odseka 3650), na zahodu pa občinska lokalna cesta (šif. odseka 305052). EUP Se_7 leži v 15-metrskem varovalnem pasu državne ceste, dostop pa je urejen iz občinske ceste.



Prikaz linijske prometne infrastrukture na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).

Vodovod poteka ob zahodnem delu obravnavanega območja ob občinski cesti. Območje ni opremljeno s kanalizacijo, ta je speljana pribl. 60 m zračne linije od območja za stanovanjske stavbe.



Prikaz linijskega poteka vodovoda in kanalizacije na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).

Elektrovod se je speljan ob občinski in državni cesti. Na zahodni meji EUP Se_7 stoji TP Osilnica, postavljena za potrebe območja OPPN. Ob isti cesti poteka tudi trasa elektronskih komunikacij. Plinovoda ni.



Prikaz linijske energetske infrastrukture na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).



Prikaz elektronskih komunikacij na območju EUP Se_7 (vir: prikaz ni v merilu, PISO).

6. OPIS UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Enota urejanja prostora Se_7, ki sovпада za območjem OPPN, meri pribl. 9.550 m². Območje OPPN bo predstavljalo tudi enotno gradbeno parcelo.

Območje OPPN se namenja za gradnjo domov za starejše osebe in oskrbovana stanovanja s pomožnimi objekti, z dovozi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Območje se prometno uredi s krožnim obračališčem in parkirišči. V okolici stavbe se uredijo parkovne površine.

Priključevanje na GJI in infrastrukturna ureditev območja:

1 PROMETNA UREDITEV

Dostop do območja je iz severozahoda iz občinske ceste. Znotraj območja urejanja je predvidena ureditev krožnega obračališča, parkirišča za stanovalce, parkirišča za zaposlene in površin za pešce ob objektu.

2 KOMUNALNA UREDITEV

Infrastrukturno se bo območje navezovalo na infrastrukturo ob občinski cesti na zahodu. Oskrba z električno energijo je že zagotovljena v TP, kjer je tudi priključek na elektronske komunikacije. Odvajanje odpadnih voda je treba še urediti z novim kanalizacijskim vodom do objekta.

Možna je postavitve tudi sončnih panelov in e-polnilnice.

7. GRAFIČNA PRILOGA

Idejna zazidalna oz. ureditvena situacija za OPPN Se_7, merilo 1:500.



- LEGENDA:**
- območje urejanja OPPN
 - parcelna meja
 - urejena meja
 - 1335/5 parcelna številka
 - stavba
 - nadstrešek
 - prometne površine - občinska cesta
 - prometne površine - interne
 - zelene površine
 - tlakovane peš površine
 - peščene peš površine
 - peščene površine
 - parkirne površine
 - delovna površina za gasilce
 - 🌳 načrtovano drevo
 - ← uvoz
 - ▲ vhod

Vir: ZKN GURS, avg. 2024, PGD (Arhid d.o.o., 2004)

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Občina Osilnica		
Pripravljaliec:	Občina Osilnica		
Projekt:	OPPN Se_7		
Faza:	pobuda		
Risba:	Idejna zazidalna oz. ureditvena situacija		

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA			
Številka projekta:	2434	Merilo:	1:500
Datum:	november 2024	Št. lista:	1.0