



Izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

Naročnik Občina Grosuplje
Urad za prostor
Taborska c. 2
1290 Grosuplje

Št. naloge: 6376

URBANISTIČNI NAČRT POLICA

Direktor
Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

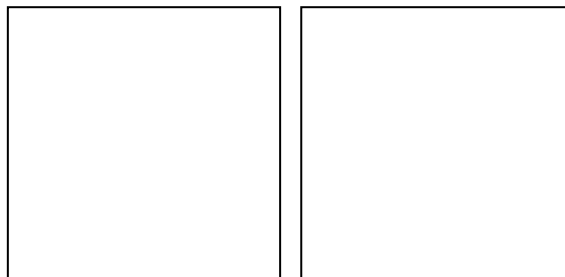
Ljubljana, avgust 2008

Odgovorna vodja izdelave urbanističnega načrta

Karla Jankovič , univ.dipl.inž.kraj.arh.

KA-0865

P-0023



Nalogo izdelali:

Bojana Bajželj, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Tina Verbič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Karla Jankovič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Marko Fatur, univ.dipl. inž. grad.

Uršula Longar, univ. dipl. inž. grad.

sodelavci:

Urška Kranjc, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Katja Fak, abs.kraj.arh.

VSEBINA

Uvod	4
Izhodišča in cilji prostorskega razvoja	5
Lega v širšem prostoru	5
Območje urbanističnega načrta Polica	6
Stanje in problemi	7
Cilji	10
Konceptualni del	11
Koncept razvoja, prenove in širitve naselja	11
Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja	13
Koncept zelenega sistema naselja	14
Koncept prometnega urejanja	17
Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo	18
Koncept opremljanja z družbeno infrastrukturo	19
Izvedbeni del	22
Usmeritve za podrobnejšo namensko rabo na območju stavbnih zemljišč v naselju	22
Prostorsko izvedbeni pogoji v prostorskih enotah UN Polica	24
Viri in literatura	30

1 UVOD

Urbanistični načrt je podlaga za celovito načrtovanje razvoja urbanih središč. Izdelava se ga lahko tudi za tista naselja, kjer je zaradi posebnosti razvoja ali drugih razlogov izdelava urbanističnega načrta utemeljena (npr. celovita prenova, večje širitve, turistična naselja). Območje obravnave urbanističnega načrta je določeno glede na dolgoročne razvojne možnosti, v skladu s strokovnimi podlagami in predlaganimi razvojnimi koncepti razvoja posameznega naselja. Z urbanističnim načrtom je predvideno postopno uresničevanje zastavljenih ciljev strategije občine. (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacije razpršene gradnje in območij za razvoj in širitve naselij, Ur. L. RS, št. 99/2007)

Naselje Polica kljub svoji majhnosti ustreza kriterijem za pripravo urbanističnega načrta, saj se srečuje s posebnostmi v razvoju in razvojnimi problemi. Naselje je eno izmed lokalnih središč I. reda, ki jih občina Grosuplje razvojno vzpodbuja v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in v skladu s svojim strateškim ciljem policentričnega razvoja poselitve.

Polica se je v preteklosti razvijala precej stihijsko. Opremljenost z družbenimi dejavnostmi in infrastrukturo ni sledila razvoju sicer razdrobljene poselitve. Tako se je pojavila potreba po novem objektu za osnovno šolo in tudi prilagoditve vseh prostorskih sistemov (promet, poselitve, komunalno urejanje).

Urbanistični načrt Polica (v nadaljevanju UN Polica) vsebuje konceptualni in izvedbeni del. V konceptualnem delu je opredeljen koncept prenove, notranjega razvoj in širitve naselja, koncept arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja, koncept prometne infrastrukture in opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo ter koncept zelenega sistema. V izvedbenem delu so določene enote urejanja prostora, usmeritve za namensko rabo, območja urejanja z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (v nadaljevanju OPPN) ter usmeritve za prostorsko izvedbene pogoje, ki se upoštevajo v Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN).

Urbanistični načrt je izdelan na osnovi razpoložljivih izdelanih strokovnih gradiv in podatkov. Podatkovna osnova:

- demografska študija,
- veljavni prostorski akti,
- DOF, TTN, DKN ter državne baze podatkov,
- podatki in strokovne podlage nosilcev urejanja prostora,
- podatki o prostorski problematiki in o razvojnih pobudah v občini.

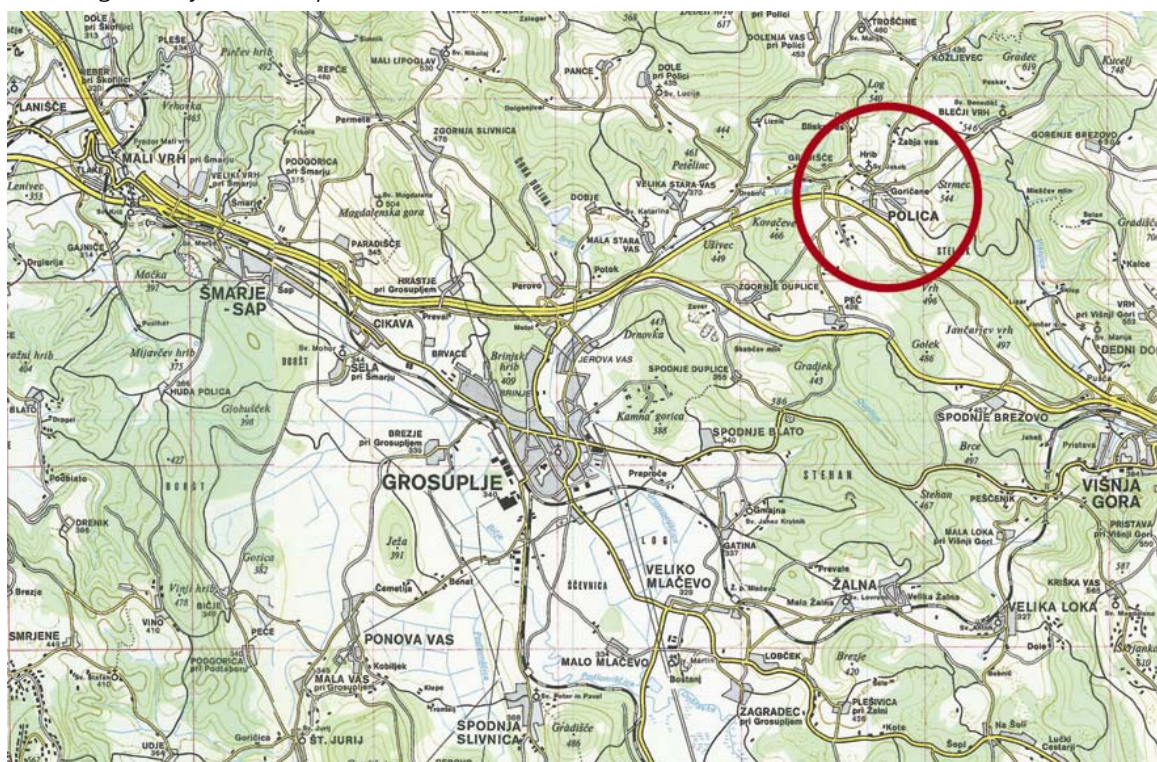
2 IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

2.1 Lega v širšem prostoru

Območje UN Polica leži na severovzhodnem delu občine Grosuplje, nad severnim krakom avtoceste Ljubljana - Novo mesto. Gre za tip obcestnega naselja na grebenu, ki ga tvori skupina manjših gručastih naselij in zaselkov (eden izmed njih leži pod severnim krakom avtoceste).

Najbližji večji središči sta Grosuplje in Višnja gora.

Slika: Lega naselja v širšem prostoru



vir: Atlas Slovenije, Mladinska knjiga in Gurs

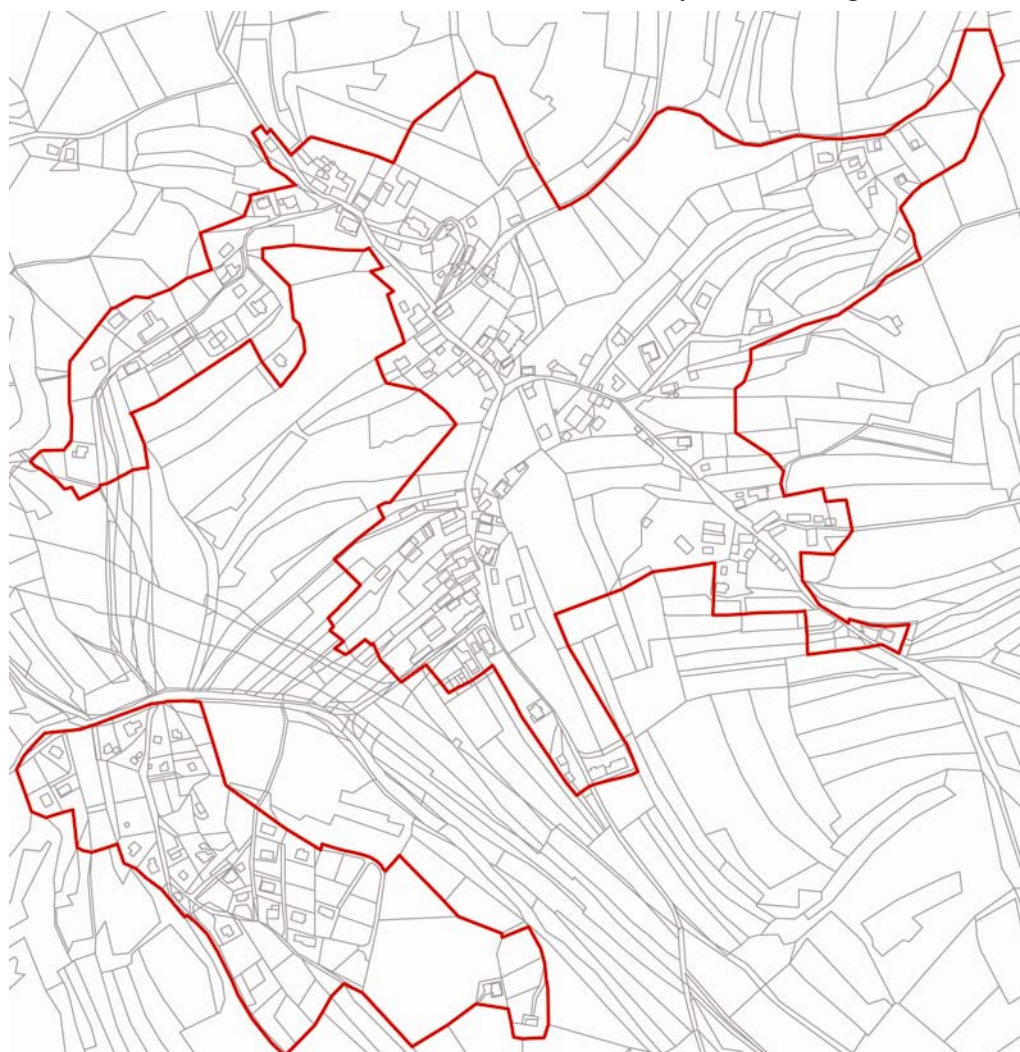
2.2 Območje urbanističnega načrta Polica

Ureditveno območje UN sestavljata dve enoti (Polica in Polica_jug). Večjo enoto (v nadaljevanju Polica), severno od AC, sestavljajo Hrib, stara Polica in Goričane, manjšo enoto (v nadaljevanju Polica_jug), ki leži južno od AC pa predstavlja Polica_jug/Jakšev hrib. Vse enote so med seboj funkcionalno povezane. Ureditveno območje UN Polica zajema poselitveno območje naselij, vključno z razvojnimi območji predvidenimi za širitev ter kmetijske površine, ki obkrožajo naselja.

Meja ureditvenega območja poteka po vzhodnem, severnem in zahodnem robu ureditvenega območja naselja Hrib in zaselka Goričane. Na jugu, ob robu zaselka stara Polica, se meja izogne avtocesti in zavije proti centralnemu delu naselja, kjer se po robu zahodnega kraka naselja združi z vzhodno mejo. Preko avtoceste, meja ureditvenega območja obkroža poselitveno enoto Polica_jug.

Meja ureditvenega območja urbanističnega načrta je razvidna iz spodnje slike.

Slika: meja urbanističnega načrta Polica



2.3 Stanje in problemi

Naselje Polica s svojo dosedanjo opremljenostjo v omrežju naselji ne dosega stopnje centralnosti, v katero je razvrščena (lokalno središče I. reda).

Analiza stanja je pokazala, da v Polici primanjkuje ustreznih površin v javni rabi in urejenih zelenih površin.

Naselje je razdrobljeno, zgostitve so predvsem na vrhu vzpetin, kar daje naselju zanimivo naselbinsko podobo. Razberemo lahko štiri enote pozidave: obcestno pozidavo Hriba, staro Polico, Goričane in nov zaselek Polica_jug/Jakšev hrib (preko avtoceste).

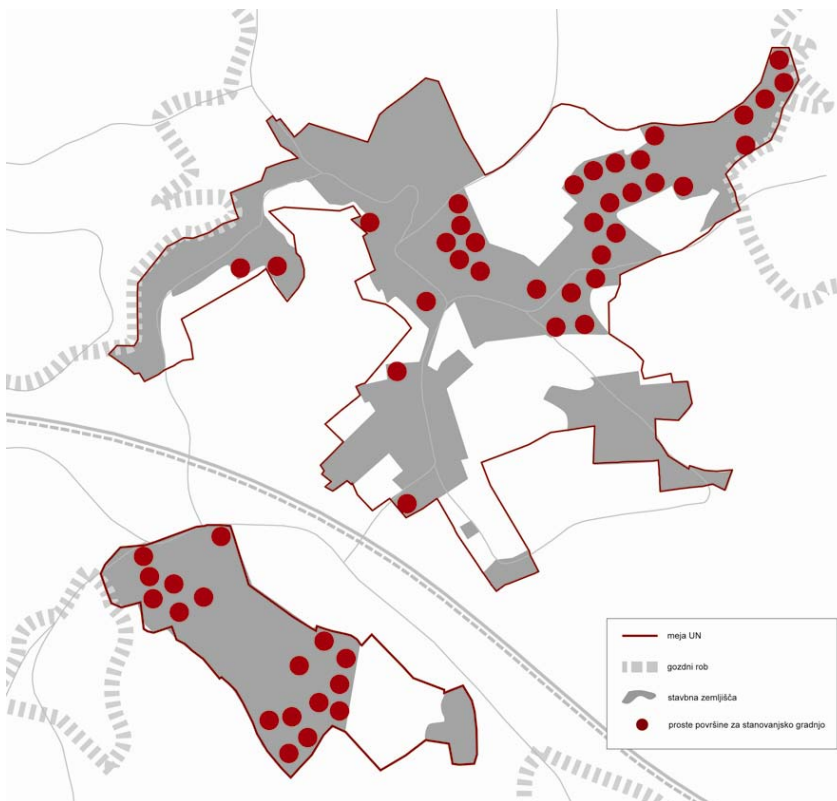
slika: štiri enote pozidave na območju UN Polica



Naselje ima načeloma dovolj prostorskih rezerv za stanovanjsko gradnjo. Novejša poselitve se v prostoru razmešča razdrobljeno in razpršeno v kontrastu s kompaktnimi starimi

poselitvenimi jedri. V zadnjem času se razvija predvsem Polica_jug, ki pa nima nobenih družbenih in centralnih funkcij.

slika: prostorske rezerve za stanovanjsko gradnjo znotraj UN Polica



Problemi Police so še relativno slaba prometna dostopnost kljub veliki bližini avtoceste in hrup, ki ga avtocesta povzroča.

slika: pogled iz Police_jug, preko avtoceste, na naselje Polica

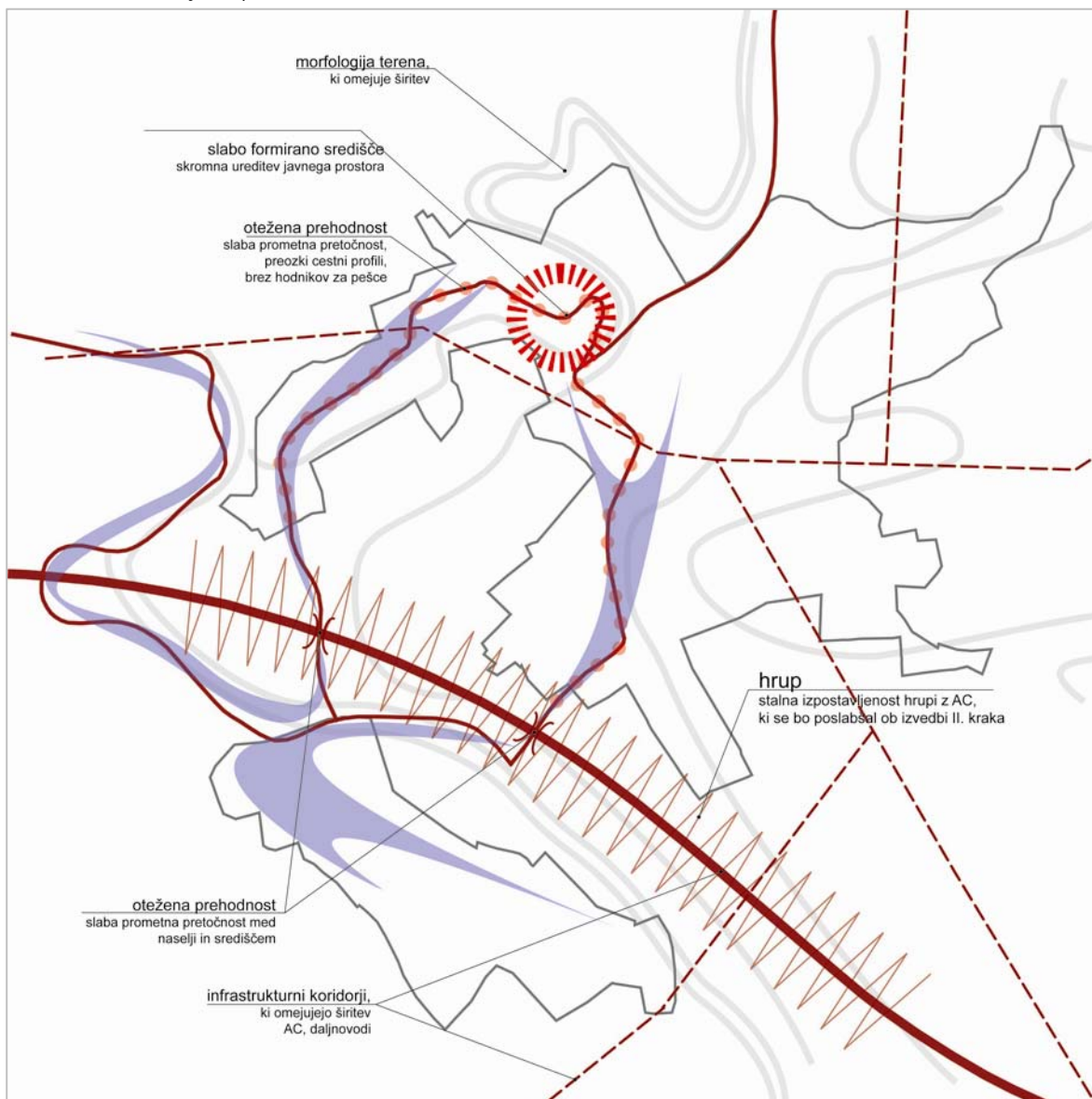


Stara podružnična šola Polica je dotrajana in v prostorski stiski. Potrebuje nov objekt z ustreznimi igrišči.

slika: stara podružnična šola Polica (levi in desni objekt)



slika: analiza stanja in problemov



2.3 Cilji

Glavni cilj je z dopolnjevanjem centralnih dejavnosti krepiti vlogo lokalnega središča I. reda. Za doseg tega cilja se predvideva izgradnjo nove šole in spremljajočih športnih površin, kar bi naselju pomagalo pri dokončnem izoblikovanju centra in posledično osrednjih javnih površin. Te bodo vključene v okvir centralnih dejavnosti in bodo služile tudi kot prostor za druženje in prireditve.

Za oblikovanje centra Police obstaja več prostorskih možnosti. Zaradi morfologije poselitve in terena se uredi omrežje središč centralnih dejavnosti, ki so medsebojno povezana z okrepljeno osrednjo prometno komunikacijo, z glavnim središčem na območju cerkve in stare šole ter dvema manjšima središčema (gasilski dom in KS, nova šola).

Za ohranjanje prostorske identitete je potrebno omejevati in preprečevati širjenje občestne pozidave med posameznimi enotami pozidave. Novo stanovanjsko pozidavo se usmerja na proste površine znotraj ureditvenega območja naselja, ki so namenjene za stanovanjsko gradnjo. Ohranja se poselitveni vzorec območij kmetij in enodružinskih hiš. Cilj je prav tako smotrna raba prostora, kar pa zahteva čimbolj strnjeno poselitev.

3 KONCEPTUALNI DEL

3.1 Koncept razvoja, prenove in širitve naselja

Notranji razvoj in celovita prenova

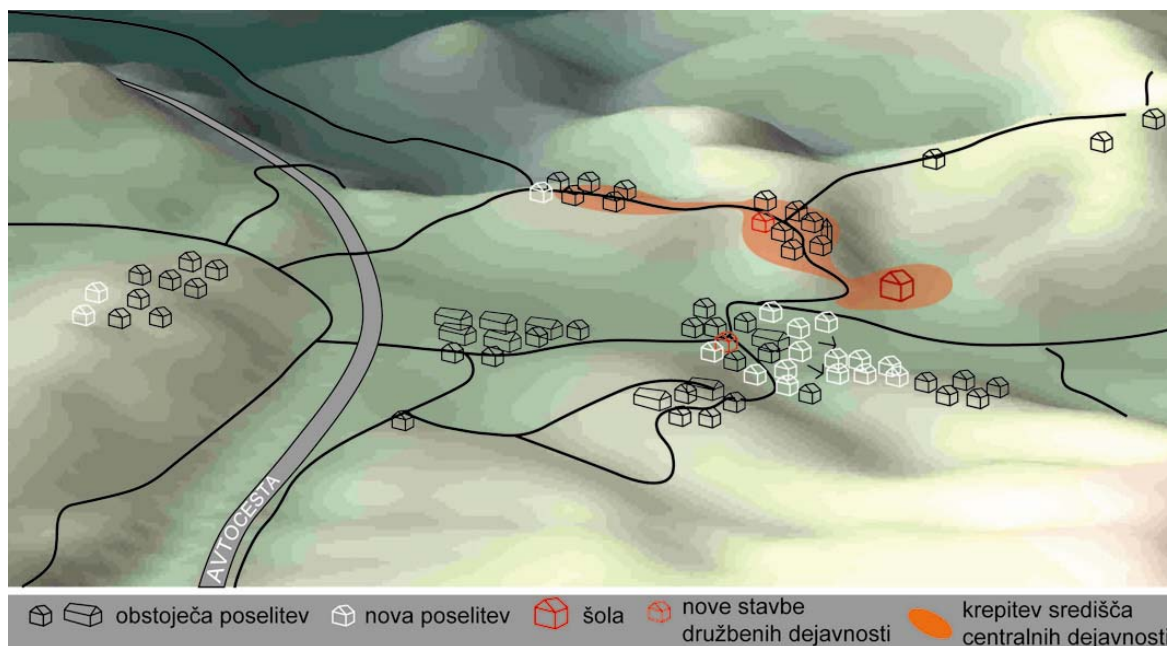
Koncept prostorskega razvoja je usmerjen v krepitev centra v Polici. Polica ima napram sicer hitro razvijajoči Polici_jug boljšo dostopnost tudi iz vseh zalednih vasi, bolj ugodne pogoje glede hrupa in osončenja ter deloma že razvite centralne dejavnosti. Ostale enote poselitve naj se razvijajo zmerno.

Notranji razvoj in prenova se tako izvajata predvsem v centru Police (območje stare šole, cerkve, gasilskega doma in krajevne skupnosti) ter severovzhodno od tega območja, ob vznožju griča s cerkvijo kjer je predvidena lokacija nove šole. Uredi se prometno omrežje in obulični javni prostor.

V prostorski enoti 5_8_SSe_2 se uredi prometno omrežje in obulični javni prostor ter komunalno opremljen in zagotovi dostop se tako omogoči zapolnitev površin s stanovanjsko gradnjo.

Območje cerkve s pokopališčem in stare šole se uredi kot odprte javne površine v obliki parkovno prireditvenega prostora in se ga, preko prometne komunikacije poveže z središčema gasilski dom/KS in nova šola.

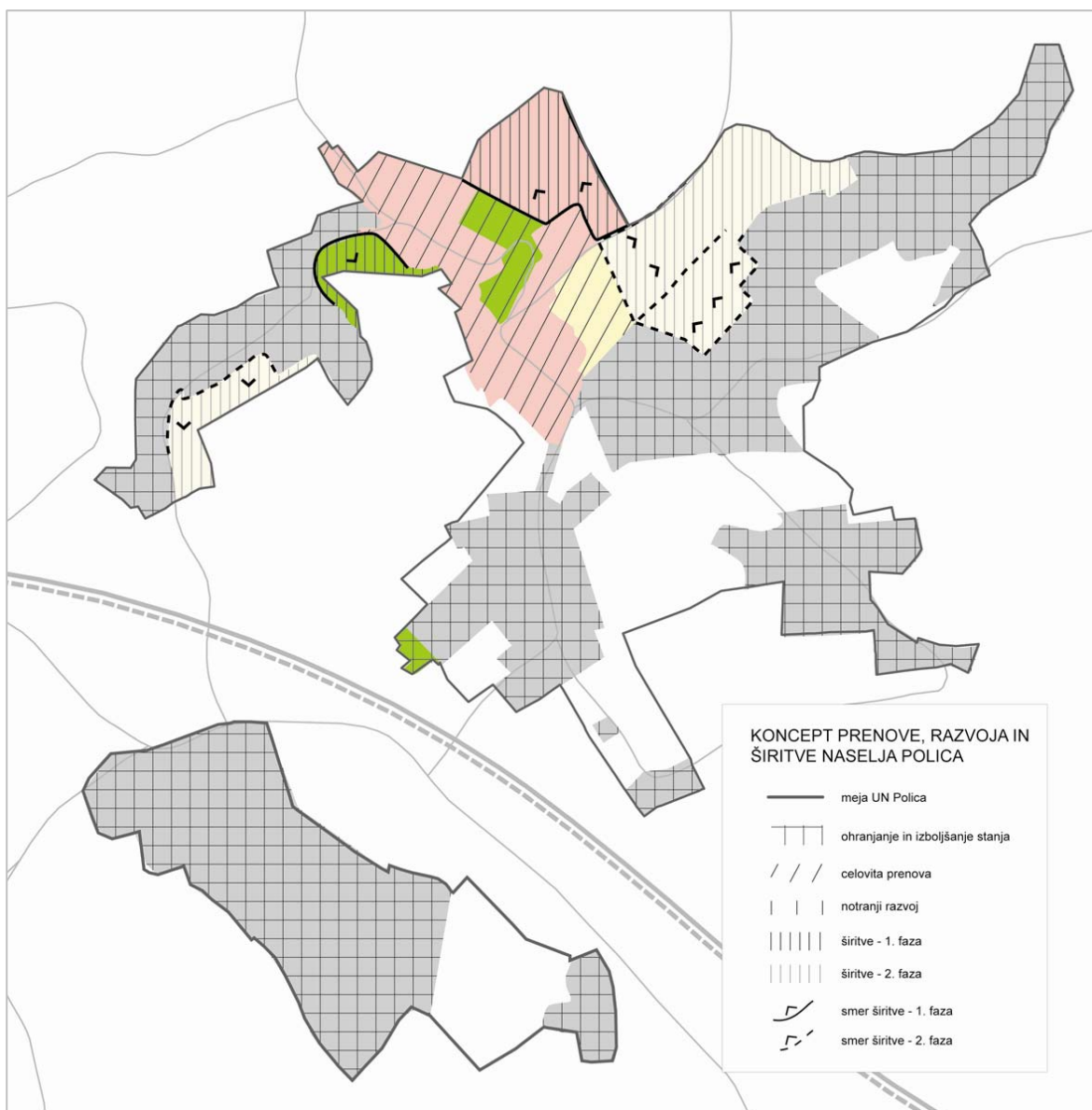
slika: koncept prostorskega razvoja – ustvarjanje centra naselja



Širitve

Zaradi velikega števila prostih rezerv za stanovanjsko gradnjo znotraj naselja širitve za stanovanjsko gradnjo v bližnji prihodnosti niso potrebne. Nove širitve so, ob upoštevanju omejitvenih dejavnikov (morfologija terena in močvirnat teren), predvidene dolgoročno, s prihodnjimi prostorskimi akti (2. faza). V skladu s konceptom razvoja, ki krepi centralni del, se poveča zazidljive površine proti zahodu, za potrebe nove šole in spremljajočih športnih igrišč (1. faza).

Slika: Koncept prenove in širitvev



3.2 Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Pri razvoju naselja in ohranjanju njegove oblikovane podobe je potrebno upoštevati obstoječo grajeno strukturo naselja. Pri gradnji novih stanovanjskih objektov se upošteva tlorisni in višinski gabarit ter orientacija obstoječih grajenih objektov.

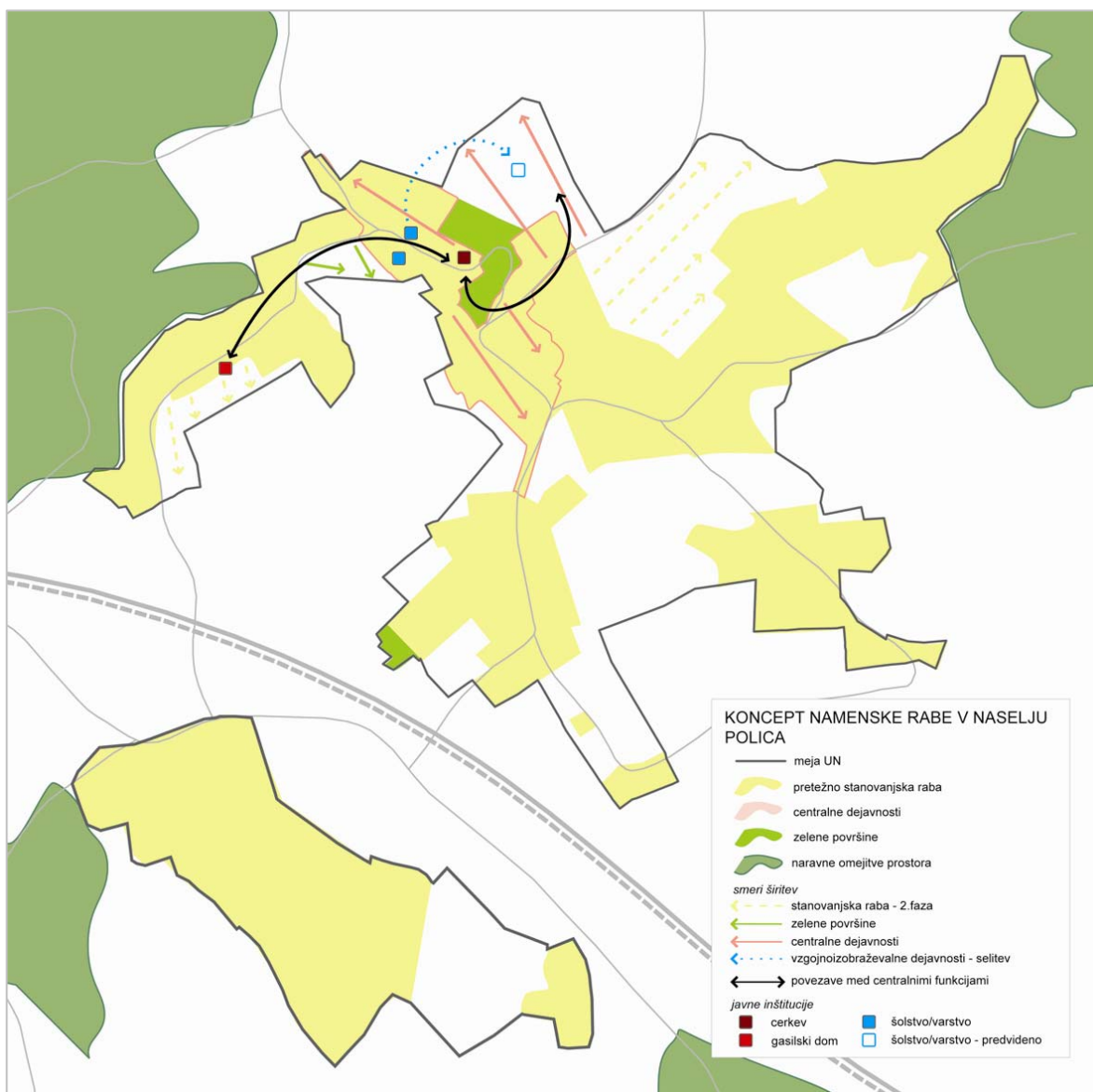
Ohranja se poselitveni vzorec območij kmetij in enodružinskih hiš.

V stari Polici se ohranja tipično podolgovato obliko objektov z enotno smerjo slemen.

Razen oblikovanja novega centra se ohranja tipični vzorec poselitve – zgostitve na vzpetinah. Gabariti novih objektov v središču naselja višinsko ne smejo presegati višine P+2.

Varovati je potrebno odprti prostor okoli cerkve, ki je pomembna prostorska veduta.

slika: struktura naselja



3.3 Koncept zelenega sistema naselja

Zelene površine so pomembna sestavina urejenega naselja; prispevajo h kvaliteti bivalnega okolja, omogočajo zadovoljevanje socialnih funkcij v odprtem prostoru naselja, prispevajo k strukturni in oblikovni podobi naselja. Povezovanje javnih zelenih in odprtih površin v naselju z naravnim zaledjem v celovit zeleni sistem je v kontekstu dolgoročnega načrtovanja prostorskega razvoja naselij ključni in nujni pogoj za učinkovito urejanje in razvoj javnih površin naselja. Zeleni sistem zagotavlja dobro dostopnost in enakomerno razporejenost zelenih površin, enakovredno za vse prebivalce, ter ustrezno klimatsko, bivalno in ekološko kakovost v urbanem okolju. Ščiti tudi pomembne ekološke koridorje in navezave na širši regionalni prostor ter zagotavlja minimalne ekološke pogoje rastlinskim in živalskim vrstam.

Zeleni sistem je skupek različnih tipov in prvin mestnih in primestnih zelenih površin, ki igra svojo vlogo na treh ravneh, kot:

- strukturno - morfološko oz. oblikovno zelenje, ki soustvarja podobo naselja in ga vpenja v njegov širši krajinski okvir;
- sociološko - funkcionalno zelenje, namenjeno zadovoljevanju potreb prebivalcev po rekreaciji, sprostitvi in preživljanju prostega časa v odprtem prostoru;
- ekološko zelenje, ki znotraj bolj ali manj urbaniziranih območij omogoča kar se da spontan razvoj naravnih prvin;

DELI ZELENEGA SISTEM UN POLICA PO POMENU

1. Strukturno morfološki pomen

- gozdne površine na pobočjih Osredka, Steljnika in Kovačevca, ki z volumnom in jasno začrtanim gozdnim robom ustvarjajo širši prostorski okvir naselja,
- posamezni ostanki gozda in gozdni otoki kot členitvene cenzure odprte kmetijske krajine,
- kmetijske površine na katerih kmetijska raba prostora ohranja odprtost prostora in krajinske značilnosti ter hkrati ohranja cezure med posameznimi sklenjenimi deli poselitve;
- obmejki in živice v odprti kmetijski krajini, kot linijske pojave v krajini, nakazujejo prostorsko orientacijo kmetijskih površin;
- manjše odprte površine v naselju (igrišče ob šoli), pokopališče ob cerkvi ter odprte površine ob javnih objektih (ob cerkvi, gasilskem domu in krajevni skupnosti),
- sadovnjaki v in ob naselju, ki s svojo strukturo in prostorsko umeščenostjo mehčajo prehod naselja v odprto krajino;

2. Socialno-funkcionalni pomen

- odprti zelene površine v naselju, odprti javni prostor (ob šoli, cerkvi, gasilskem domu, krajevni skupnosti),
- otroško igrišče ob šoli,

- površine s pridelovalnim potencialom (zasebni vrtovi, sadovnjaki v naselju in na robu naselja, njivske površine),
- pokopališče ob cerkvi kot prostor z veliki asociativnimi vrednostmi, ki odigra pomembno vlogo v mentalni sliki naselja;

3. Ekološki pomen

- varovalni gozd na zahodnem robu naselja Polica, ki ima poudarjene ekološke in varovalne funkcije (vodni izvir in arheološko najdišče),
- posebne ekološke funkcije imajo tudi gozdni ostanki med naseljema Polica in Gradišče (območje varovalnega gozda) ter gozdni robovi na pobočju Strmca,
- kmetijske površine kot območja, na katerih kmetijska raba prostora ohranja posebne rastiščne razmere (travnate in njivske površine, z vmesnimi živicami in obmejki ter posamičnimi drevesi),
- trakasta parcelacija kmetijskih površin v krajino vnaša večjo pestrost tako iz ekološkega kot tudi morfološkega vidika;

Naselje Polica leži na reliefno zelo razgibanem terenu. Naselje preko sadovnjakov, obmejkov z živicami in drevesnimi osamelec prehaja v drobno strukturirano kmetijsko krajino. Kmetijsko krajino uokvirjajo posamezni ostanki gozda in sklenjen gozd (pobočje Osredka in Steljnika). Na kmetijskih površinah prevladujejo travniki in pašniki. Izstopajoča grajena prvina v prostoru je avtocesta Ljubljana - Novo mesto, ki z ostrim rezom razdeli prostor in samo naselje na dva dela.

Novo športne in rekreacijske površine se uredi ob novi šoli; igrišča se ustrezno uredi z zasaditvami, tlakovanimi površinami, urbano opremo in razsvetljavo.

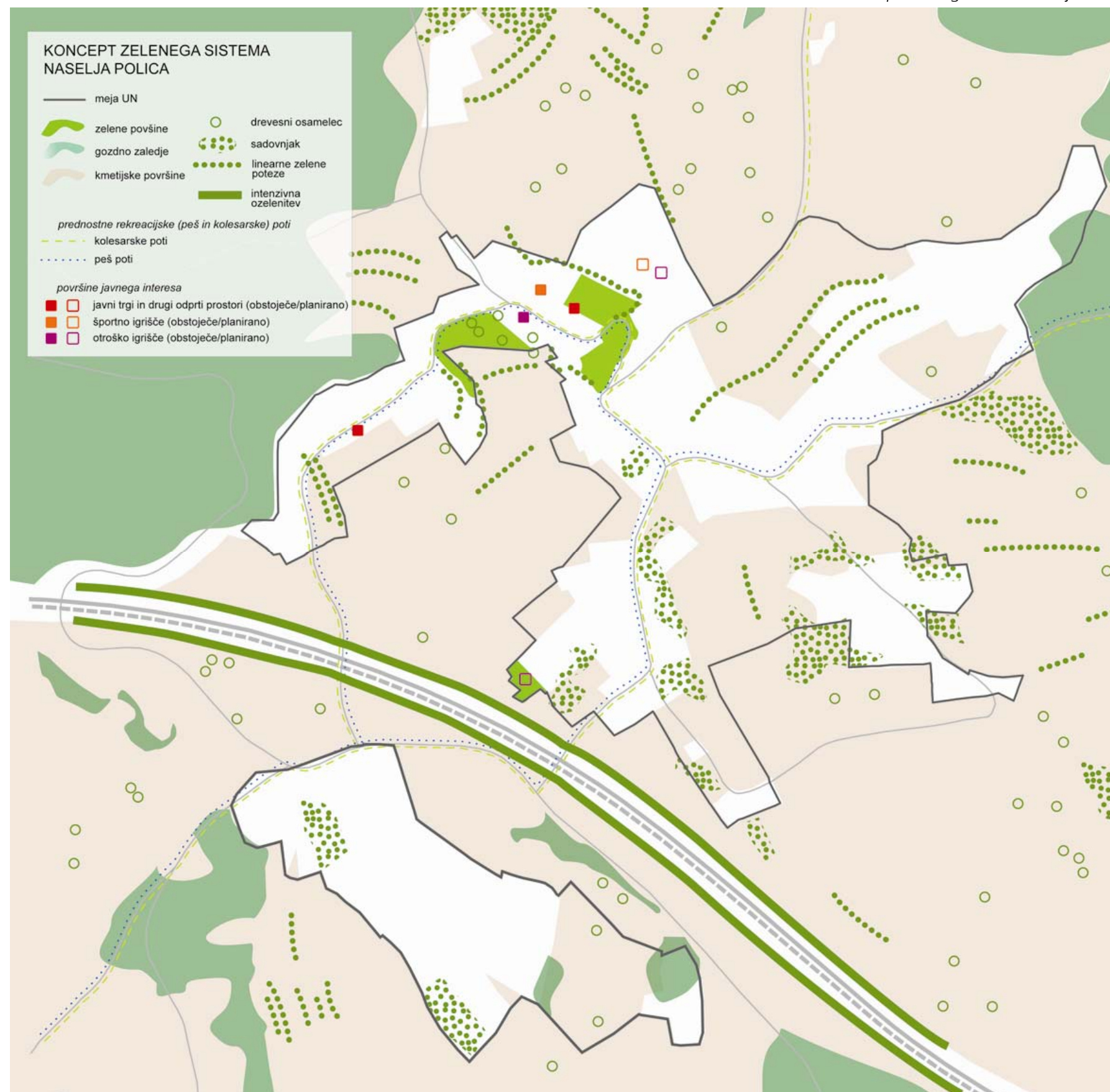
Z dopolnitvijo obstoječih zelenih površin, izgradnjo novih športnih in otroških igrišč ter z vzpostavitvijo novih rekreacijskih poti v povezavi z zaledjem (gozdovi Osredka, Steljnika in Strhana, hrib Kucelj, ribnik v Dobju, Magdalenska gora, Grosupeljsko polje - Radensko polje) se uredi omrežje zelenega sistema in rekreacijskih površin. Območja in povezave so bodisi namensko načrtovane in oblikovane (pešpoti - E 6 in GP) ali pa le dodatno opremljeni prostori (razgledne točke) večjih ambientalnih kvalitet z velikim deležem naravnih prvin ter s prevladujočo funkcijo rekreacije v odprtem prostoru.

Med enotami pozidave se, zaradi strukturiranja naselja, še naprej ohranja zelene ločilne pasove.

Ohrani se varovalni gozd pri Polici in ostale gozdne površine v zaledju. Poselitev se ne širi v obstoječi gozdni rob.

Odprti prostor kmetijske krajine se ohranja v kmetijski rabi.

slika:koncept zelenega sistema naselja Polica



3.4 Koncept prometnega urejanja

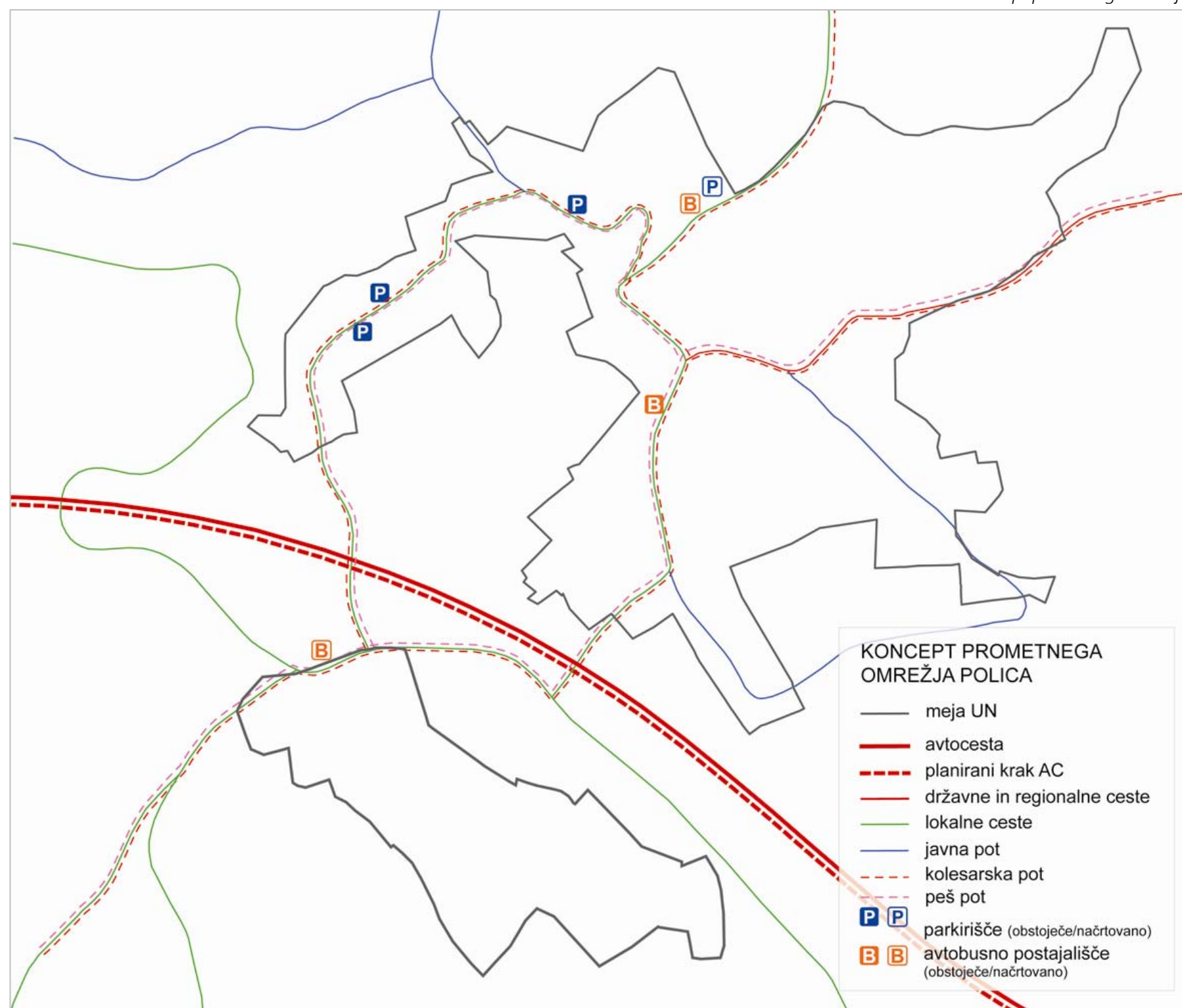
Prometno omrežje znotraj naselja je potrebno nadgraditi. Javno pot - odsek 614041, ki povezuje Polico s Polico_jug in se navezuje naprej na avtocestni priključek ter mesto Grosuplje, se prekategorizira in dodatno uredi.

Ob tej cesti se znotraj naselja uredi pločnik in površine za kolesarje. V nadaljnjem urejanju se kolesarske in peš površine izvede do naselji Blečji Vrh na eni strani in Zgornje Duplice na drugi strani. Kjer prostor dovoljuje se kolesarske poti izvedejo ločeno od cestišča. Pri ureditvah sprehajalnih in kolesarskih poti v odprti krajini se, če je le možno uporablja obstoječe javne, kmetijske in gozdne poti. Če trase poti potekajo po obstoječih cestah, se na njih dogradi hodnike za pešce in kolesarje, v kolikor niso že urejeni. Peš promet naj se smiselno povezuje s kolesarskim prometom, kjer je to možno.

Parkirišča se uredi v centralnem delu Police (že obstoječi prostori pred gasilskim domom in ob cerkvi ter v sklopu nove šole).

Dodatna avtobusna postajališča se uredi pri Polici_jug in ob novem objektu šole.

Slika: Koncept prometnega omrežja



3.5 Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo

Celotno območje naselja Polica se opremi s komunalno opremo tako, da je zagotovljena oskrba s pitno in požarno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode, oskrba z električno energijo in oskrba s sodobnimi elektronskimi komunikacijami.

Na območju naselja Polica je zgrajen lokalni vodovodni sistem Polica, Blečji vrh, preko katerega se vrši lastna oskrba s pitno vodo. V skladu z državnimi predpisi se na območju naselja Polica vzpostavi storitev javne službe za oskrbo s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje se dogradi in obnovi tako, da so vsa območja oskrbljena s pitno vodo, vodovodno omrežje pa mora zagotoviti tudi ustrezne količine vode za varstvo pred požarom. Vsi objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje, izjemoma se lahko dopusti uporabo individualnih sistemov za oskrbo, če je objekt oddaljen več kot 200 m od javnega vodovoda in če priključitev ekonomsko ni smiselna in/ali je tehnično zahtevna.

V skladu z državnim operativnim programom za odvajanje in čiščenje odpadne vode spada Polica med naselja, kjer je treba urediti kanalizacijsko omrežje s pripadajočo čistilno napravo. Na območju naselja Polica se zgradi lokalni kanalizacijski sistem s čistilno napravo locirano na jugozahodnem delu naselja. Čistilna naprava ima kapaciteto 500 PE, nanjo se odvajajo tudi odpadne vode iz Bliske vasi. Območje ČN je praviloma območje izključne rabe za okoljsko infrastrukturo.

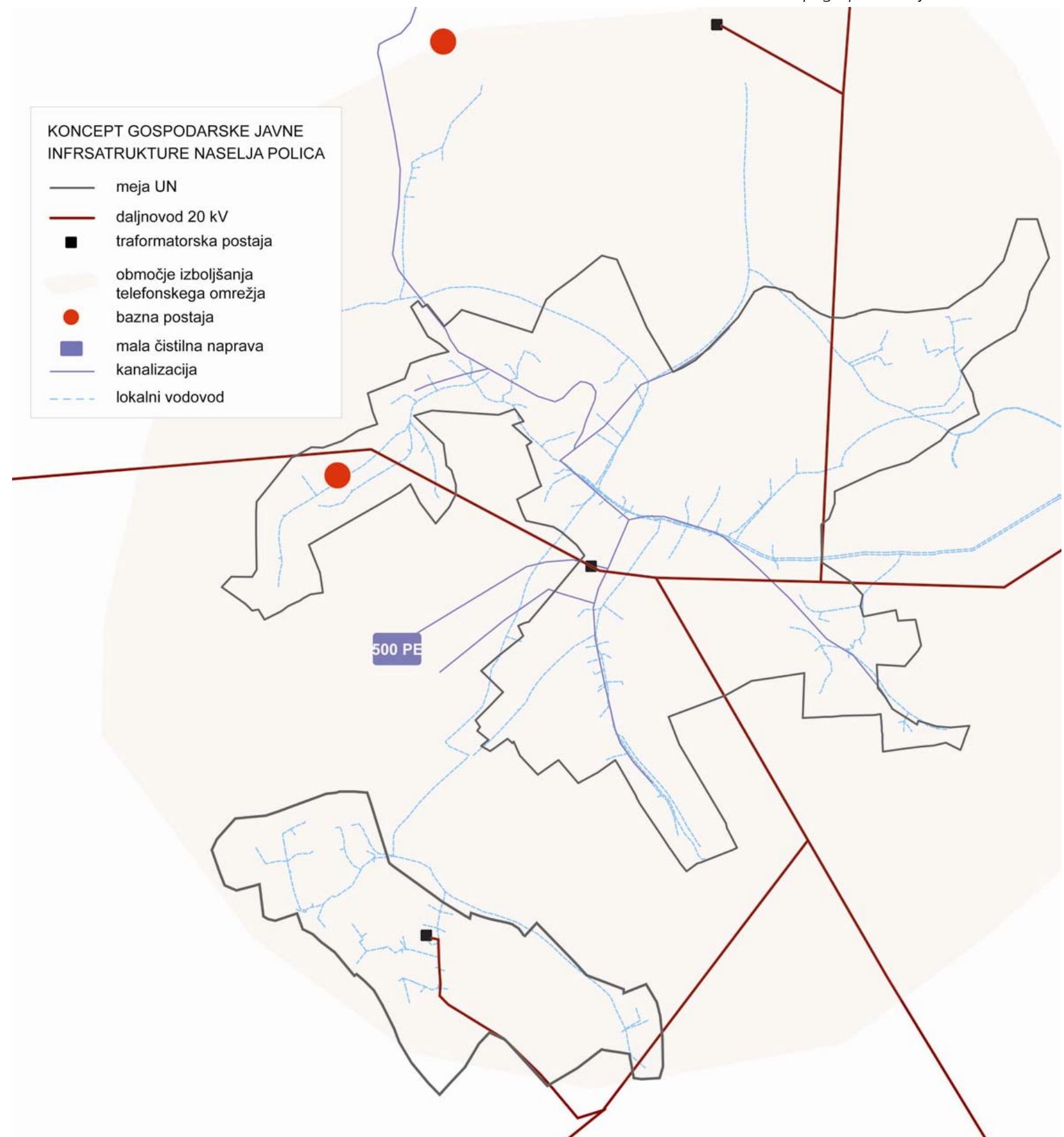
Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje, izjemoma se lahko dopusti uporabo individualnih sistemov za odvajanje in čiščenje odpadne vode, če je objekt oddaljen več kot 200 m od javnega kanala in če priključitev ekonomsko ni smiselna in/ali je tehnično zahtevna. Na območjih, kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se lahko nove objekte gradi pod pogojem, da se hkrati zgradi tudi potrebno kanalizacijsko omrežje.

Zbiranje odpadkov je urejeno preko sistema odvoza komunalnih odpadkov, mreže zbiralnic ločenih frakcij in centra za ravnanje z odpadki in odlagališča Špaja dolina.

Elektroenergetsko omrežje je razvejano po celotnem območju naselja Polica in se navezuje na RTP Grosuplje. Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje.

Na celotnem območju naselja Polica se uredi dostop do širokopasovnega omrežja za vse objekte. Uporabi se različne možne tehnološke rešitve, ki pa morajo biti izvedene tako, da ne bodo povzročale negativnih vplivov na prostor (EM sevanje, vizualna izpostavljenost).

Slika: Koncept gospodarske javne infrastrukture



3.6 Koncept opremljanja z družbeno infrastrukturo

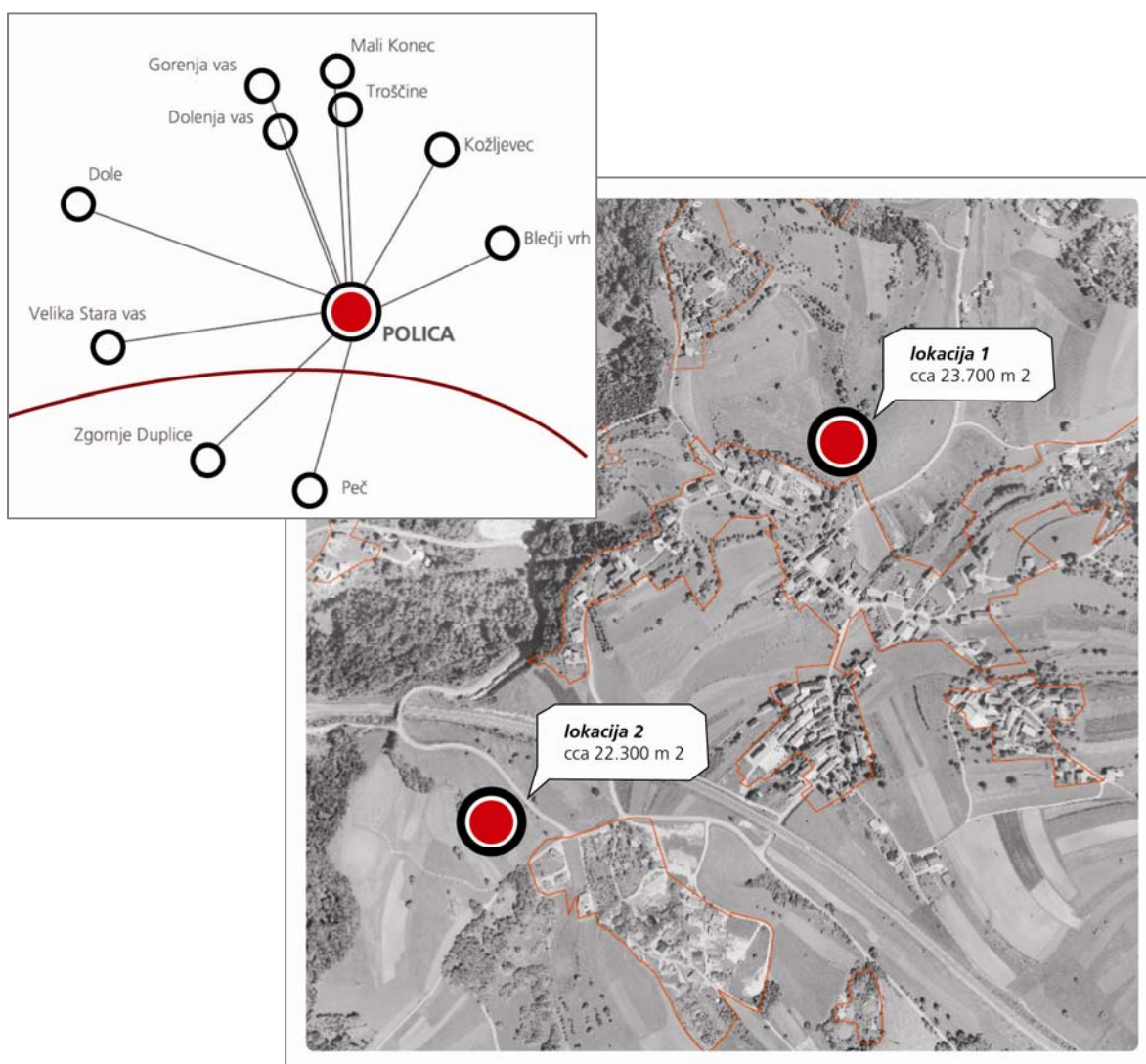
Najnужnejše opremljanje z družbeno infrastrukturo je postavitve novega objekta osnovne šole. Kot je bilo omenjeno že pri konceptu prenove in širitev je bila kot primernejša izbrana lokacija nove osnovne šole za cerkvijo.

V nadaljevanju je prikazana metodologija izbora lokacije.

Osnovni kriterij je bilo poiskati primerno zemljišče v bližini obstoječega naselja v velikosti od 5000 do 6000 m² (objekti šole ter pripadajoča otroška in športna igrišča), ki bi jih lastniki bili pripravljeni prodati. Najdeni sta bili dve taki lokaciji, ena za cerkvijo v starem delu in ena v novem delu naselja.

Podružnična šole Polica ima šolski okoliš, ki zajema naslednje vasi in zaselke: Polica, Blečji vrh, Dolenja vas, Gorenja vas, Kožljevec, Mali Konec, Troščine, Peč, Dole, Velika Stara vas, Zgornje Duplice od št. 3 dalje.

Slika: šolski okoliš podružnične šole Polica in predlagani lokaciji za novo podružnično šolo



ANALIZA

Pri ocenjevanju primernosti posamezne lokacije se upoštevajo naslednji parametri: ustreznost zemljišča (velikost in teren), dostopnost (iz naselja, iz drugih naselij, iz AC, glede na šolski okoliš), komunalna opremljenost (ceste, vodovod, kanalizacija, električna, plinifikacija), lokacija (bližina centra naselja, bližina ostalih družbenih in centralnih dejavnosti), hrup (izpostavljenost hrupu, motenje okolice), druge omejitve (narava, kulturna dediščina, poplavnost, vodovarstvena območja, varovalni pasovi AC, l. kmetijsko zemljišče);

lokacija 1: "za cerkvijo"

ocena	parameter
	<i>ustreznost zemljišča</i>
+++	velikost
++	teren (relief, naklon)
	<i>dostopnost z vozilom</i>
+	znotraj naselja
++	iz ostalih naselij (šolski okoliš)
	<i>dostopnost peš</i>
+++	bližina (koliko naselij je zajeto v radiju; r = 800 m;)
+++	varnost poti do šole
++++	prijaznost poti do šole
	<i>komunalna opremljenost</i>
++	ceste (kategorija, pločniki, osvetljenost)
+	vodovod
+	kanalizacija
+++	električna
/	plinifikacija
	<i>lokacija</i>
+++	center naselja
+++	bližina ostalih družbenih in centralnih dejavnosti
	<i>hrup</i>
+++	izpostavljenost hrupu (bližina AC, obrtne cone,....)
+	motenje okolice (igra otrok v popoldanskih časih, proslave,....)
	<i>druge omejitve</i>
++	(narava, kulturna dediščina, poplavnost, vodovarstvena območja, varovalni pasovi AC, l. kmetijsko zemljišče)
37	skupna ocena

legenda ocen / ni podatka + manj zadovoljivo ++ zadovoljivo +++ bolj zadovoljivo ++++ najbolj zadovoljivo

lokacija 2: "pod AC"

ocena	parameter
	<i>ustreznost zemljišča</i>
+++	velikost
++	teren (relief, naklon)
	<i>dostopnost z vozilom</i>
+	znotraj naselja
+	iz ostalih naselij (šolski okoliš)
	<i>dostopnost peš</i>
+	bližina (koliko naselij je zajeto v radiju; $r = 800$ m;)
+++	varnost poti do šole
++	prijaznost poti do šole
	<i>komunalna opremljenost</i>
++	ceste (kategorija, pločniki, osvetljenost)
++	vodovod
+	kanalizacija
+++	elektrika
/	plinifikacija
	<i>lokacija</i>
+	center naselja
+	bližina ostalih družbenih in centralnih dejavnosti
	<i>hrup</i>
+	izpostavljenost hrupu (bližina AC, obrtne cone,....)
+	motenje okolice (igra otrok v popoldanskih časih, proslave,....)
	<i>druge omejitve</i>
+	(narava, kulturna dediščina, poplavnost, vodovarstvena območje, varovalni pasovi AC, l. kmetijsko zemljišče)
26	skupna ocena

legenda ocen / ni podatka + manj zadovoljivo ++ zadovoljivo +++ bolj zadovoljivo ++++ najbolj zadovoljivo

UGOTOVITVE

Primerjalna analiza je pokazala, da je za novo podružnično šolo Polica bolj primerna **lokacija za cerkvijo**. Argumenti za to lokacijo so:

- ambientalna kakovost lokacije,
- centralnost glede na šolski okoliš,
- soustvarjanje centra naselja,
- neposredna bližina ostalih družbenih in centralnih dejavnosti ter zadostna oddaljenost od severnega kraka avtoceste, kar zagotavlja mirno okolje.

4 IZVEDBENI DEL

4.1 Usmeritve za podrobnejšo namensko rabo na območju stavbnih zemljišč v naselju

Podrobnejša namenska raba je narejena v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l.RS št. 99/2007). Celotno območje urbanističnega načrta je oblikovano v enote in posamezne enote še v podenote. Podenota urejanja prostora je določena kot območje z enotno namensko rabo, tipologijo ter drugimi pogoji in merili za urejanje prostora.

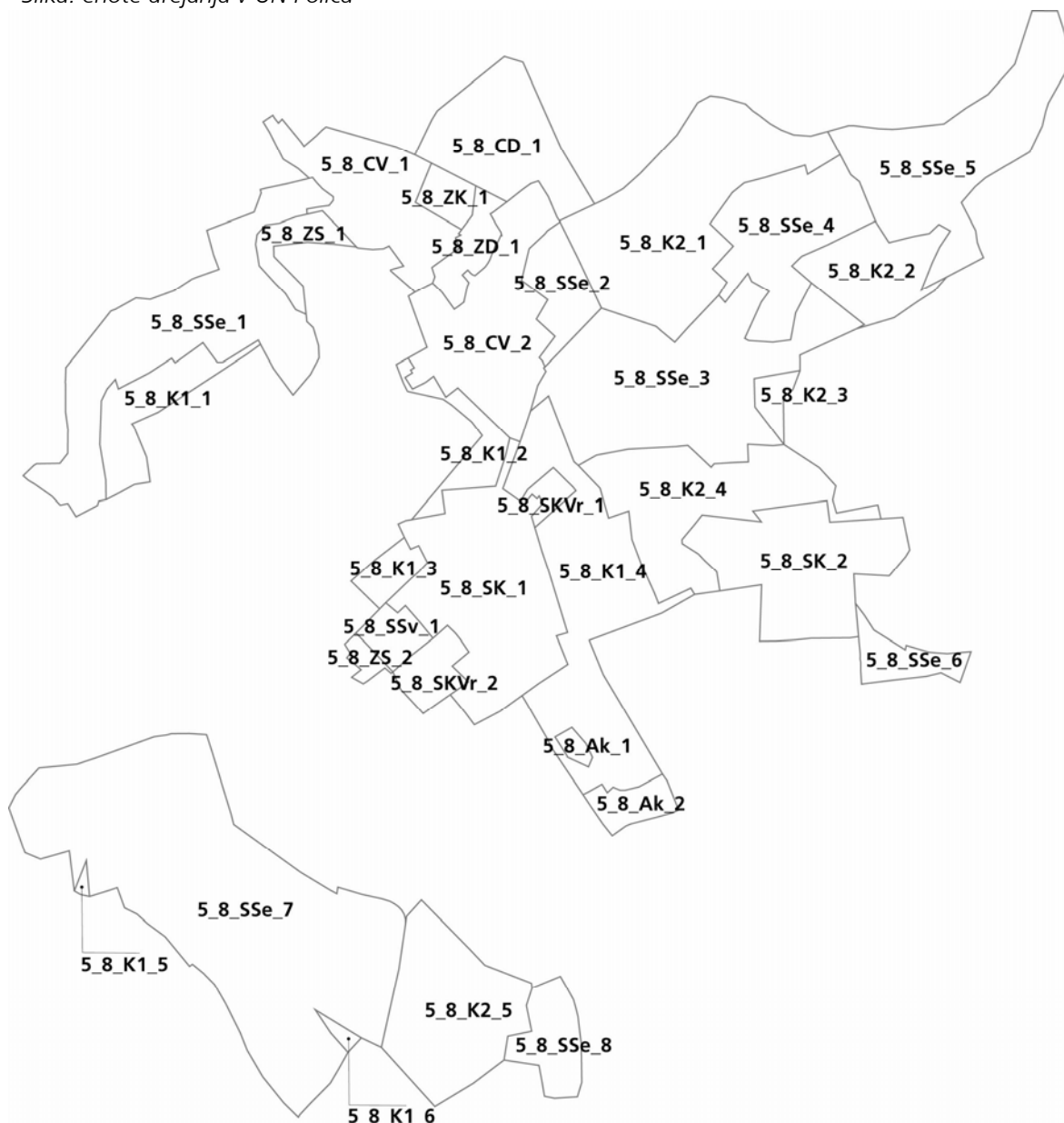
Zasnova podrobne namenske rabe izhaja iz koncepta urbanističnega načrta in je podlaga za izdelavo OPN. Načrtovane enote se v OPN podrobneje razdelajo z merili in pogoji.

preglednica: podrobnejša namenska raba v UN Polica glede na enoto/podenoto urejanja prostora

enota	podenota	podrobnejša namenska raba	način urejanja	posebna merila
5_8_CD	5_8_CD_1	druga območja centralnih dejavnosti	OPN	da
5_8_CV	5_8_CV_1	vaško središče	OPN	ne
	5_8_CV_2	vaško središče	OPN	ne
5_8_SSe	5_8_SSe_1	območja stanovanj	OPN	ne
	5_8_SSe_2	območja stanovanj	OPPN	da
	5_8_SSe_3	območja stanovanj	OPN	da
	5_8_SSe_4	območja stanovanj	OPPN	da
	5_8_SSe_5	območja stanovanj	OPN	da
	5_8_SSe_6	območja stanovanj	OPN	ne
	5_8_SSe_7	območja stanovanj	OPN	ne
	5_8_SSe_8	območja stanovanj	OPN	ne
5_8_SSV	5_8_SSV_1	območja stanovanj	OPN	da
5_8_ZD	5_8_ZD_1	druge urejene zelene površine	OPN	ne
5_8_ZS	5_8_ZS_1	površine za oddih, rekreacijo in šport	OPN	da
	5_8_ZS_2	površine za oddih, rekreacijo in šport	OPN	da
5_8_ZK	5_8_ZK_1	pokopališče	OPN	ne
5_8_SK	5_8_SK_1	površine podeželskega naselja	OPN	ne
	5_8_SK_2	površine podeželskega naselja	OPN	ne
5_8_SKVr	5_8_SKVr_1	vaški rob	OPN	ne
	5_8_SKVr_2	vaški rob	OPN	ne
5_8_K1	5_8_K1_1	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K1_2	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K1_3	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K1_4	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K1_5	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K1_6	kmetijsko zemljišče	OPN	ne

5_8_K2	5_8_K2_1	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K2_2	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K2_3	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K2_4	kmetijsko zemljišče	OPN	ne
	5_8_K2_5	kmetijsko zemljišče	OPN	ne

Slika: enote urejanja v UN Polica



4.2 Prostorsko izvedbeni pogoji v območju UN Polica

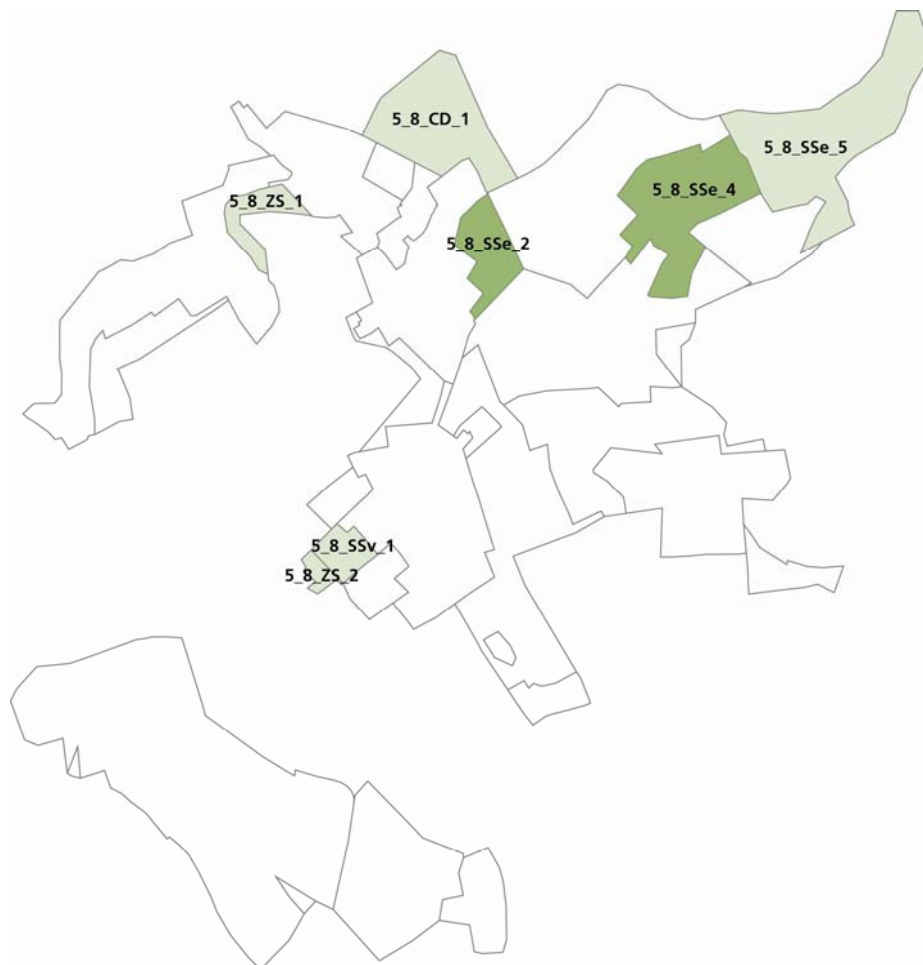
Po Pravilniku se za poselitvena območja določijo prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti, lege, velikosti, oblikovanja, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, glede celostnega varstva okolja in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja zdrava ljudi.

V UN so podane le ključne usmeritve za prostorsko izvedbene pogoje, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti, objekte, izrabe, višine in nekatere posebne pogoje.

V UN so podane le ključne usmeritve za prostorsko izvedbene pogoje, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti, objekte, izrabe, višine in nekatere posebne pogoje. V poglavju 4.2.1. so podane usmeritve za tiste podenote urejanja, na katerih se predvideva urejanje z OPPN. To so območje prenov v osrednjem delu naselja in sicer enote: 5_8_SSe_2 in 5_8_SSe_4.

V poglavju 4.2.2 pa so podane usmeritve za območja v naselju, ki glede na velikost in kompleksnost obravnave ne zahtevajo urejanja z OPPN, zahtevajo pa posebna merila in pogoje. V sklopu širitve naselja je to enota 5_8_CD_1, v sklopu notranjega razvoja in prenove, pa so to enote: 5_8_ZS_1 in 5_8_SSe_5 ter 5_8_Ssv_1 in 5_8_ZS_2;

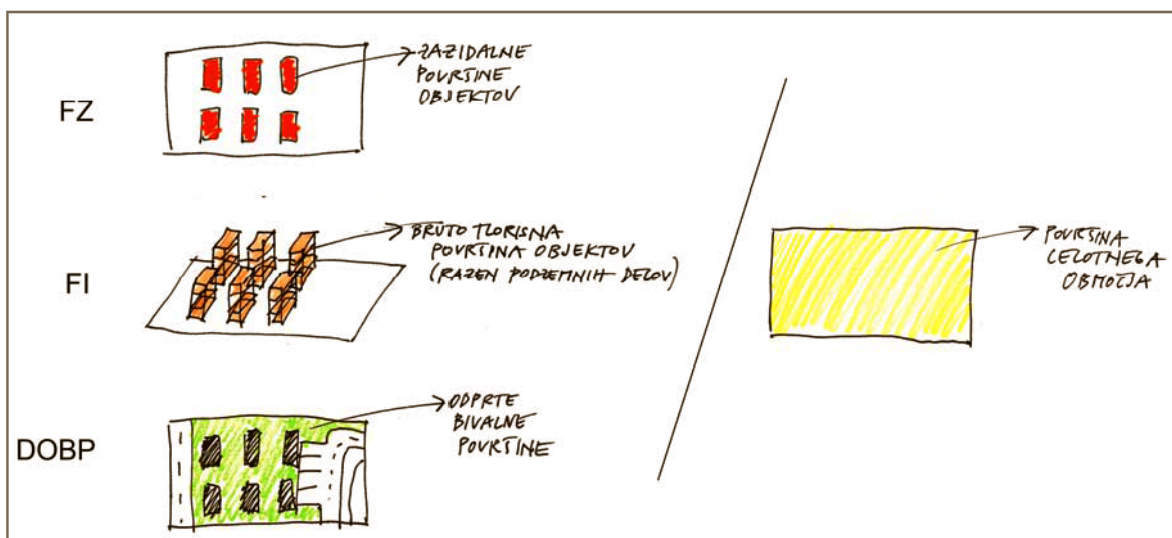
slika: območja urejanja z OPPN in z izvedbenim delom OPN



Pravilnik opredeljuje tri faktorje, ki natančneje določajo izkoriščenost območja za gradnjo:

- FI (faktor izrabe parcele kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele, namenjene gradnji),
- FZ (faktor zazidanosti kot razmerje med zazidalno površino parcele in celotno parcelo) ter
- DOBP (delež odprtih bivalnih površin, ki se izrazi v % odprtih bivalnih površin glede na FI; te površine ne vključujejo prometne ali komunalne funkcionalne površine).

slika: prikaz površin, uporabljenih za izračun faktorjev FZ (zazidane površine objektov / površina celotnega območja), FI (bruto tlorisna površina objektov / površina celotnega območja) in DOBP (odprte bivalne površine / površina celotnega območja), Vir: UN Vrhnika, 2008;







Različni viri različno opredeljujejo zgoraj naštetih faktorjev za nizko, srednje in gosto poseljena območja, novejši viri praviloma strožje. Zaradi boljšega razumevanja in lažje definicije naštetih faktorjev so v nadaljevanju preučeni nekateri obstoječi primeri obstoječih stanovanjskih pozidav.

Pri spodnjih primerih so FZ, FI in DOBP izračunani za parcelo (z izjemo zadnje skupine, kjer so faktorji izračunani na območje). Podatki so izračunani na podlagi naslednjih kriterijev in podatkov:

- parcele znotraj morfoloških enot v obstoječih planskih aktih, ki so namenjena gradnji,
- kataster stavb (zazidalne površine parcele),
- podatek o številu etaž, zajet v katastru stavb (bruto tlorisna površina objektov kot seštevek zazidalnih površin območja, množenih s številom etaž objekta),
- digitalni ortofoto posnetek (odprte bivalne površine so povzete po digitalnem ortofoto posnetku; upoštevane so zelene površine (predvrti, vrtovi) ki služijo skupni rabi prebivalcev objekta, zagotavljajo kvaliteto bivanja ter ne služijo kot prometne površine in površine za uporabo in delovanje objekta npr. dostopi, dovozi, parkirišča in prostori za ekološke otoke, zeleni pasovi med cesto in pločnikom);

Usmeritve za prostorsko izvedbene pogoje, podane v nadaljevanju, so določene na podlagi testnih primerov in zelenega stanja v prostoru.

slika: izračun normativov pozidanosti, na območje, na primeru obstoječih območjih eno ali dvo stanovanjske gradnje, vaških središč ter območji podeželskega naselja

namenska raba	območje stanovanj	območje stanovanj	površine podeželskega naselja	območje podeželskega središča
ime tipa zazidave	prostostoječa stanovanjska gradnja	prostostoječa stanovanjska gradnja	kmetije	
število etaž	P+1	P+1	P+M	P+1
površina območja	8090 m ²	8022 m ²	9683 m ²	9960 m ²
zazidana površina (hiša+garaža+lopa)	2005 m ²	1965 m ²	5810 m ²	2363 m ²
bruto etažna površina	4010 m ²	3930 m ²	9877 m ²	4726 m ²
FZ	0,25	0,25	0,60	0,24
FI	0,50	0,49	1,02	0,48
DOBP	0,58	0,54	0,25	0,52
				

4.2.1 PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA ENOTE UREJANJA ZA KATERE SE IZVEDE OPPN

V območju UN Polica sta dve območji za katere se izdelata OPPN in sicer:

- enota 5_8_SSe_2,
- enota 5_8_SSe_4;

5_8_SSe_3
<i>dopustni objekti:</i> individualni enostanovanjski in dvostanovanjski objekti, enostavni objekti
<i>dopustna izraba:</i> FZ= 0.3 DOBP= 0.5
<i>višinski gabariti:</i> P+M
<i>druga merila in pogoji:</i> <ul style="list-style-type: none">- Velikost gradbene parcele je najmanj 600m².- Zagotovi se minimalno 4 m infrastrukturni koridor za potrebe javne ceste in komunalne infrastrukture.- Pred gradnjo objektov se mora urediti kanalizacijo in vodovod.- V pritličnih prostorih se lahko zagotavljajo površine za mirne poslovne ali obrtne dejavnosti.- Zagotoviti prostor za 1,5 parkirnega mesta na stanovanje.- Ravne strehe niso dovoljene.- Enotna orientacija slemena.- Kleti niso dovoljene.

5_8_SSe_4
<i>dopustni objekti:</i> individualni enostanovanjski in dvostanovanjski objekti
<i>dopustna izraba:</i> FZ= 0.3 DOBP= 0.5 število dreves na parcelo: najmanj 2 kom
<i>višinski gabariti:</i> K+P+1
<i>druga merila in pogoji:</i> <ul style="list-style-type: none">- Velikost gradbene parcele je najmanj 600m².- Zagotovi se minimalno 4 m infrastrukturni koridor za potrebe javne ceste in komunalne infrastrukture.- Pred gradnjo objektov se mora urediti kanalizacijo in vodovod.- Zagotoviti prostor za 1,5 parkirnega mesta na stanovanje.- V pritličnih prostorih se lahko zagotavljajo površine za mirne poslovne ali obrtne dejavnosti.- Ravne strehe niso dovoljene.- Enotna orientacija slemena.

4.2.2 PREDLOG PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ZA ENOTE UREJANJA, KI SE UREJAJO Z IZVEDBENIM DELOM OPN S POSEBNIMI POGOJI IN MERILI

Enote urejanja, ki se jih ureja z izvedbenim delom OPN s posebnimi merili in pogoji so:

- 5_8_CD_1,
- 5_8_SSe_5,
- 5_8_Ssv_1,
- 5_8_ZS_1,
- 5_8_ZS_2;

Območja zaradi svoje velikosti in kompleksnosti obravnave ne zahtevajo urejanja z OPPN.

5_8_CD_1
<i>dopustni objekti:</i> šola in spremljajoča otroška in športna igrišča, ureditev parkirnih površin, avtobusnega postajališča in zelenih površin.
<i>dopustna izraba:</i> FZ= 0.2 DOBP= 0.5 Delež javnih površin najmanj 20% Število dreves na ha: najmanj 10 kom
<i>višinski gabariti:</i> K+P+1+M
<i>druga merila in pogoji:</i> <ul style="list-style-type: none">- Na učenca je treba zagotoviti 25-35 m² površine zemljišča, ki jih je mogoče uporabljati za igro.- Za ozelenitev se mora uporabiti tudi srednje velika in velika drevesa.- Ureditve avtobusnega postajališča se izvede z širitvijo ceste (odstavni pas) tako, da se čimbolj zavaruje potnike/učence pri vstopanju in sestopanju.

5_8_SSe_5
<i>dopustni objekti:</i> individualni enostanovanjski in dvostanovanjski objekti
<i>dopustna izraba:</i> FZ= 0.3 DOBP= 0.5 Obvezno število dreves na parcelo: 2
<i>višinski gabariti:</i> K+P+1
<i>druga merila in pogoji:</i> <ul style="list-style-type: none">- Velikost gradbene parcele je najmanj 600m².- Zagotovi se minimalno 4 m infrastrukturni koridor za potrebe javne ceste in komunalne infrastrukture.- Pred gradnjo objektov se mora urediti kanalizacijo in vodovod.

- Zagotoviti prostor za 1,5 parkirnega mesta na stanovanje.
- V pritličnih prostorih se lahko zagotavljajo površine za mirne poslovne ali obrtne dejavnosti.
- Ravne strehe niso dovoljene.
- Enotna orientacija slemena.

5_8_Ssv_1

dopustni objekti: obstoječi objekt se lahko adaptira v večstanovanjski objekt. Novogradnje niso dovoljene, razen nadstrešnic.

dopustna izraba:

FZ= 0.2

DOBP= 0.4

višinski gabariti: K+P+1+M

druga merila in pogoji:

- Pred gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov mora biti izvedena širitev cestnega profila z urejenim hodnikom za pešce iz jugozahodne strani enote.
- Zagotoviti prostor za 1,5 parkirnega mesta na stanovanje. Na vsake 3 parkirna mesta mora biti na parkirišču zasajeno drevo. Drevo mora imeti najmanj 18 cm obsega debla in 2,5m svetle višine (višina debla od koreninske grude do krošnje).
- Ograje razen nizke žive meje niso dovoljene.
- Pred gradnjo objektov se mora urediti kanalizacijo in vodovod.
- Obstoječega objekta ni dovoljeno povečevati in dozidati.

5_8_ZS_1

dopustni objekti: gradnje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov (z izjemo urbane opreme) niso dovoljene.

druga merila in pogoji:

Dovoljena je gradnja športnih in otroških igrišč.

5_8_ZS_2

dopustni objekti: lastnik objekta v enoti 5_8_Ssv_1 mora v tej enoti urediti otroško igrišče za potrebe stanovalcev. Gradnje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov (z izjemo urbane opreme) niso dovoljene.

druga merila in pogoji:

- Na jugozahodni strani enote je potrebno izvesti močnejšo zasaditev.

5 VIRI IN LITERATURA

Dolgoročni plan občine Grosuplje za obdobje 1986 – 2000, (Uradni list SRS, št. 23/86 in 16/90), Družbeni plan občine Grosuplje za obdobje 1986 –1990, spremenjen in dopolnjen 1987, 1990, 1992 (Uradni list SRS št. 36/86, 9/87, 18/88, 29/90, 34/92, 38/92, 3/93), Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Grosuplje za obdobje 1996 – 2000 (Uradni list RS, št. 3/97, 57/98, 70/98, 21/01, 100/02, 111/03, 124/03, 87/04 in 136/04)

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Grosuplje - Generalni PUP občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 118/05)

Socialno demografske osnove za pripravo strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda Občine Grosuplje, Gosar L., april 2007

Strokovne podlage za prostorske akte občine Grosuplje, LUZ d.d., avgust 2007

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04)

Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, Uradni list RS, št. 99/2007, 30.10.2007

Pogačnik, A., Urbanistično planiranje, univerzitetni učbenik. (1999), Univ. v Lj., Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo

SPN in IPN MOL - dopolnjen osnutek, UI RS in LUZ d.d., maj 2008

UN Vrhnika - delovno gradivo, LUZ d.d., maj 2008

UN Šmarje Sap, LUZ d.d., maj 2008