

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU »NOVI
DOM« V HRASTNIKU (EUP HR 122)**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:

ID: 2685

SPREJET Sklep o lokacijski preveritvi za
individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih
pogojev na območju »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP
HR 122), Uradni vestnik Zasavja, št. 7/22 z dne 11.
2. 2022

FAZA:



POBUDNIK LOKACIJSKE PREVERITVE: **zasebni**



IZVAJALEC:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :

Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0935 PA
PPN

ŠTEVILKA PROJEKTA: **21251-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, november 2021, dopolnitev december 2021**

Elaborat lokacijske preveritve

ELP

Št. projekta: 21251-00

Stran 1 / 21

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Andreja Grahek, inž. kom.
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.
Jurij Salamon, mag. inž. str.
Damjan Mežič, mag. inž. energ.
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.
Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.
Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.
Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.
Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.
Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.
Blaž Šalamon, mag. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODSTOPANJE	4
1.2 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN SKLADNOST GRADNJE S SOSEDNJI OBMOČJI	5
1.3 PODATKI O PRAVNIH OZIROMA VARSTVENIH REŽIMIH TER OBSTOJEČI INFRASTRUKTURI	8
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	10
2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMEŠTITEV GRADNJE V PROSTOR.....	10
2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU.....	10
2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI.....	11
3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	14
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERITVE (MOP, NOV. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP (MOP, NOV. 2019)	14
5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)	15
6. GRAFIČNI DEL	21
7. SEZNAM VIROV	21

Pomen kratic:

- CU: osrednja območja centralnih dejavnosti
- GE: gradbena enota
- OPN: občinski prostorski načrt
- PNRP: podrobnejša namenska raba prostora
- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE

Na območju ulice Novi dom v Hrastniku, v neposredni bližini zdravstvenega doma, lekarne, policijske postaje Hrastnik in večstanovanjskih ter enostanovanjskih stavb, stoji dotrajan večnamenski objekt iz leta 1945. Občina Hrastnik namerava, v sodelovanju z zasebnim investitorjem, obstoječi objekt porušiti in zgraditi nov večstanovanjski objekt. Obstoječa stavba je namreč v tako slabem gradbeno tehničnem stanju, da obnova ni smiselna oziroma niti ni možna.



Slika 1: fotografija objekta iz leta 1945



Slika 2: obstoječ dotrajan objekt iz leta 1945 (prikaz na digitalnem orto foto)

Nova večstanovanjska stavba bo zasnovana kot objekt z visoko energetske učinkovitostjo. Ta za svoje delovanje z zelo majhno količino energije potrebuje kompaktno zasnovo, z dobrim razmerjem med ogrevanim volumnom in površino toplotnega ovoja. Zato je načrtovana večstanovanjska stavba predvidena brez

mansarde in z **ravno streho**, medtem ko veljavni Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16) na tem območju predpisuje dvokapnico.

Zaradi navedenega se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) **predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike strehe** za doseg gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.

1.2 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN SKLADNOST GRADNJE S SOSEDNJI OBMOČJI

Nova stavba bo zasnovana kot sodoben, energetsko varčen večstanovanjski objekt, ki bo lepšal podobo tega dela občinskega središča Hrastnik, kjer prevladuje pozidava iz šestdesetih in sedemdesetih let prejšnjega stoletja.



Slika 3: primer večstanovanjske gradnje v območju predmetne EUP HR122 – Novi dom 6



Slika 4: primer večstanovanjske gradnje iz 60-ih let v bližini območja lokacijske preveritve

Nova stavba se bo, kljub ravni strehi, še vedno spajala z okoliško pozidavo, hkrati pa bo v oblikovalskem smislu sledila novim trendom in bo predstavljala odmik od arhitekture tega območja iz časa socializma.



Slika 5: umestitev načrtovane stavbe s prikazom obstoječe

Večstanovanjska stavba bo imela ravno streho terasne etaže, s čimer se zagotavlja boljše razmerje med ogrevanim volumnom in ovojem stavbe. Ravna streha bo zagotovila kompaktno obliko objekta, manjši volumen in manjše izgube, kar bo zagotavljalo večjo energetske učinkovitost.

Stavba se kljub ravni strehi oz. terasni etaži prilagaja oblikovalskim pogojem za stavbe na sosednjih območjih, saj so na sosednjih območjih (npr. na območju EUP HR 120, EUP HR 119, EUP HR 123, EUP HR 21, itd.) ravne strehe po veljavnem odloku o OPN že dopustne.

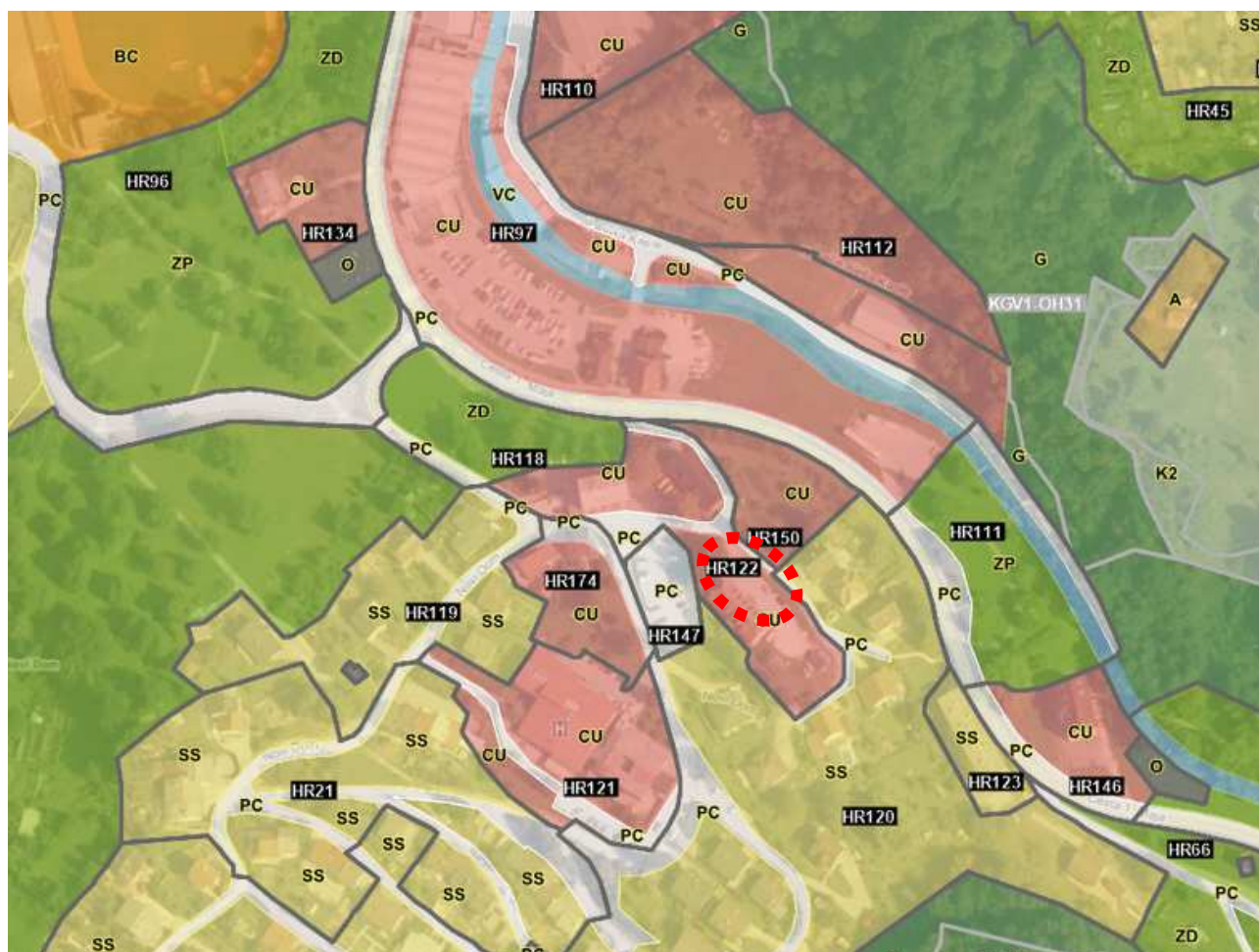
Z namenom, da se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta (torej, da bo sodobna, visoko energetske učinkovita večstanovanjska stavba lahko optimalno funkcionirala in omogočala kakovostno bivanje), se izvede lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike strehe, določenih v Odloku o OPN Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16).

1.3 PODATKI O PRAVNIH OZIROMA VARSTVENIH REŽIMIH TER OBSTOJEČI INFRASTRUKTURI

Namenska raba prostora in enota urejanja prostora iz veljavnega OPN

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16).

Po namenski rabi iz veljavnega OPN Občine Hrastnik je na območju lokacijske preveritve opredeljena namenska raba CU-osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju enote urejanja prostora EUP HR 122.



Slika 6: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi iz OPN Občine Hrastnik (vir: PISO, november 2021)

Varstveni režimi

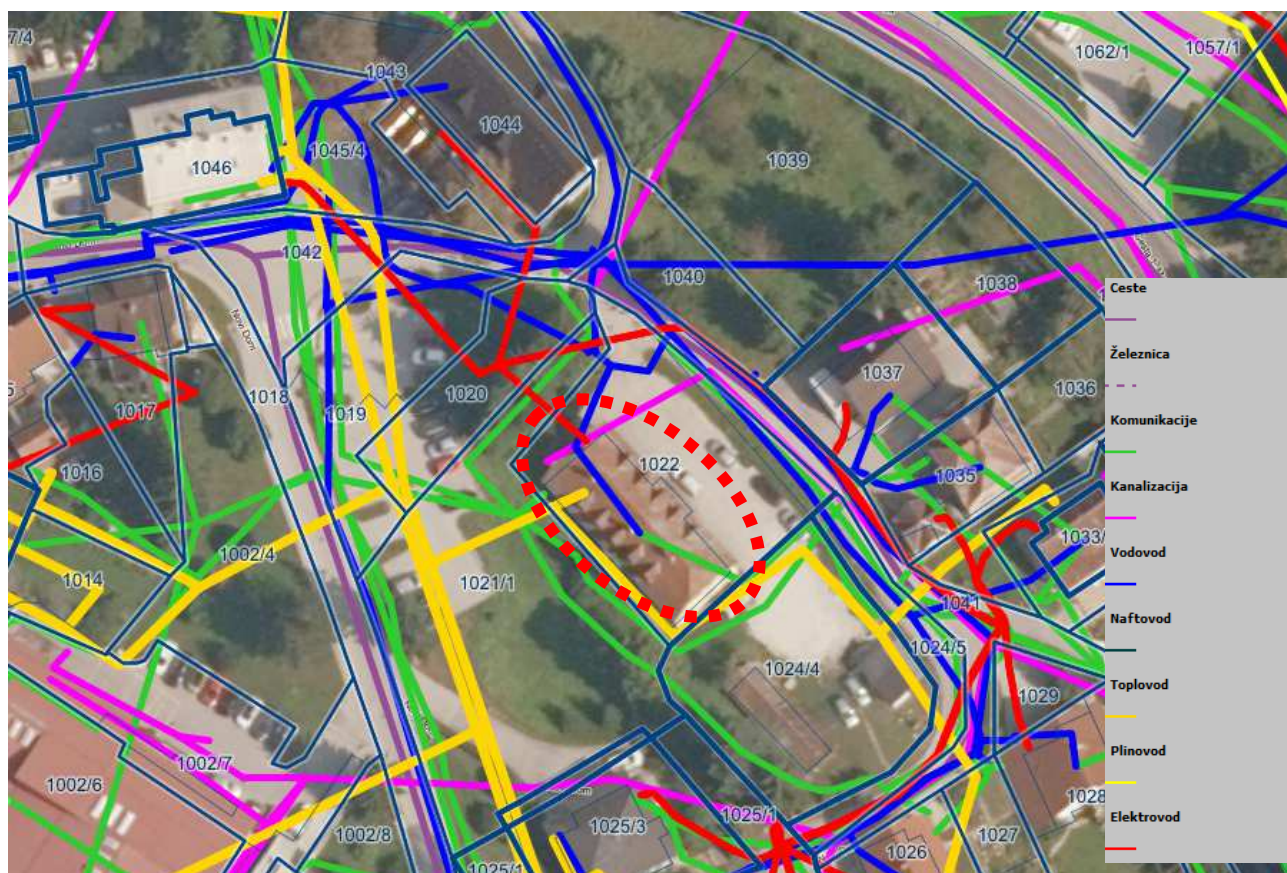
Na obravnavanem območju ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, ipd.

Evidentirano je sicer erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi, vendar režim erozijskega območja na predmet lokacijske preveritve nima vpliva.

Obstoječa infrastruktura

Dostop do območja lokacijske preveritve je preko javne poti JP 623761, ki se preko ostalih občinskih cest navezuje na regionalno cesto R1-1221 Trbovlje-Boben-Hrastnik.

Obravnava območje je v celoti komunalno opremljeno. Priklučitev nove stanovanjske stavbe je načrtovana na obstoječo infrastrukturo.

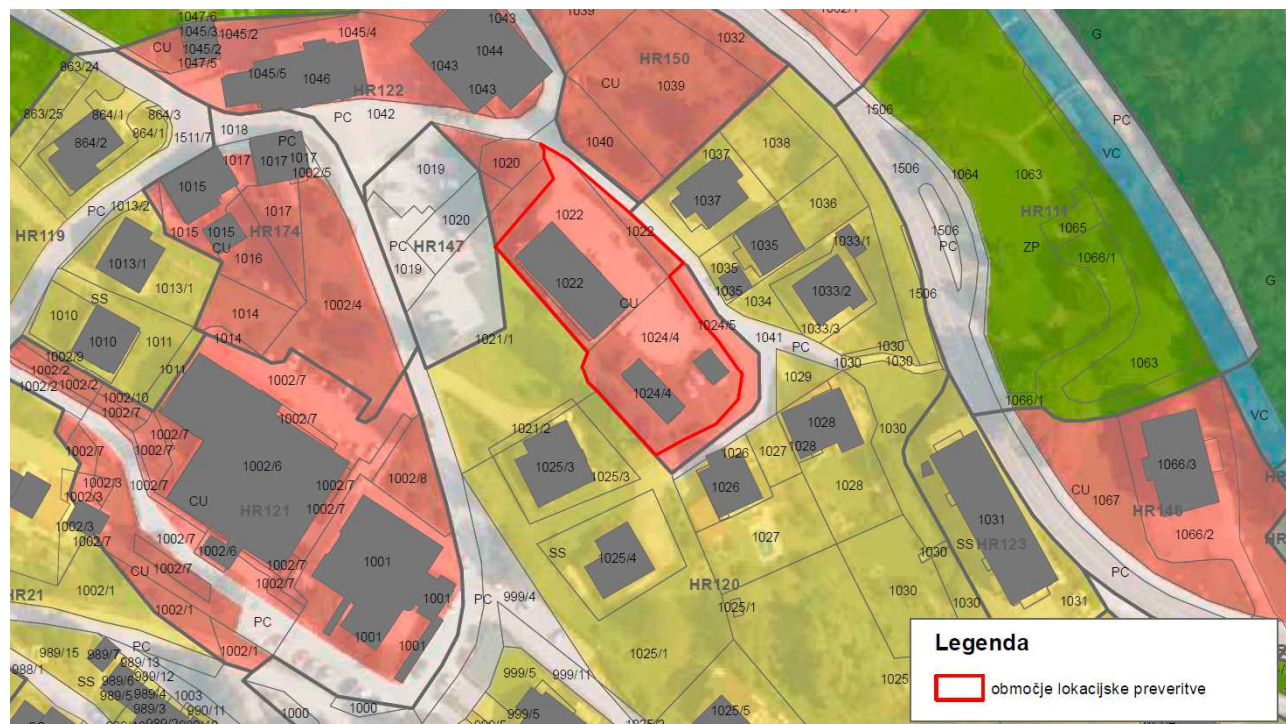


Slika 7: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve s prikazom obstoječe infrastrukture (vir: PISO, oktober 2021)

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMETITEV GRADNJE V PROSTOR

Območje lokacijske preveritve zajema zemljišči s parcelnima številka 1022 in 1024/4, obe k.o. Hrastnik mesto. Gradnja nove stanovanjske stavbe je načrtovana na mestu obstoječe stavbe.



Slika 8: prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi prostora iz OPN, ZKP in katastru stavb (vir: OPN Občine Hrastnik)

2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU

Na območju iz točke 2.1 tega elaborata doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

V nadaljevanju so povzeti ključni prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16), ki veljajo na obravnavanem območju.

Posebna merila in pogoji za EUP HR 122 oziroma »Specifikacija EUP«

EUP HR 122 (126. člen odloka o OPN)

»V pritličju obstoječega stanovanjskega bloka je dovoljena ohranitev obstoječih dejavnosti oziroma vzpostavitev novih z enako in podobno dejavnostjo. V sklopu dejavnosti vrtca je na območju dopustno vzpostaviti tudi manjše igrišče. Za varstvo pridobivalnega prostora mineralnih surovin (za 4. cono) veljajo merila iz 43. člena odloka.«,

Merila in pogoji v enotah urejanja prostora (EUP) stavbnih zemljišč

Vrste dopustnih gradenj (79. člen odloka o OPN)

»Na celotnem območju stavbnih zemljišč so dopustne naslednje vrste gradenj/posegov: novogradnje, dozidave/ nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije objektov, spremembe namembnosti, vzdrževanje in odstranitve objektov. Gradnje, določene v predhodnem odstavku, razen odstranitve objekta, so dopustne na zemljiščih namenjenih gradnji in zakonito zgrajenih objektih ter objektih, ki se sanirajo.«

Odmiki (79. člen odloka o OPN)

»Če ni določeno drugače, mora biti stavba od parcelne meje sosednjega zemljišča odmaknjena vsaj 3,0 m z izjemo nezahtevnih in enostavnih objektov, ki morajo biti od meje odmaknjeni najmanj 1,5 m. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Kadar so stavbe sosednjih GE postavljene na parcelno mejo je medsebojni stik potrebno ločiti s protipožarno steno oziroma s slepo požarno/mejno fasado.«

Urejanje parkirnih mest (79. člen odloka o OPN)

»V prostoru GE je treba zagotoviti potrebno število parkirnih/garažnih mest glede na vrsto in obseg dejavnosti, ki se na GE odvijajo. Število parkirnih mest se določi na podlagi veljavnih standardov, ki veljajo na tem področju. Število parkirnih mest (PM) ne sme biti manjše od (za navedene dejavnosti):

- trgovska: 1 PM/35,0 m² neto etažnih površin (NEP),
- skladiščna: 1 PM/100,0 m² NEP,
- pisarniška oz. poslovni prostori s strankami: 1 PM/30,0 m² NEP,
- razstavna: 1 PM/100,0 m² NEP,
- gostinska: 1 PM/4 sedeže,
- gostilne s prenočišči: 1 PM/2 sobi + 1 PM /6 sedežev,
- obrtni, industrijski obrati: 1 PM/100,0 m²,
- neto površine ali 1 PM /2 delovni mesti,
- bivanje: 1,8 PM/1 stanovanjsko enoto.«

Vrste dopustnih dejavnosti (91. člen odloka o OPN)

»PNRP: CU. Namenjena je javnim programom - terciarnim, kvartarnim dejavnostim, obrti in obrti podobni dejavnosti ter bivanju.«

Ostali prostorski izvedbeni pogoji glede dopustnih tipov stavb, organizacije in urbanističnega oblikovanja, dopustne izrabe prostora (91. člen odloka o OPN)

Tabela 1: Gradbena enota trško mestne hiše (91. člen)

tm - GE trško mestne hiše	
1.0	Namembnost GE
PNRP: CU. Namenjena je javnim programom - terciarnim, kvartarnim dejavnostim, obrti in obrti podobni dejavnosti ter bivanju.	
2.0	Dopustni tipi stavb na GE
2.1	Tip glavne stavbe (3.4.3.6)
Trško-mestna hiša.	
2.2	Pomožne stavbe (3.4.3.7) – število, število etaž
Največ dve pomožni stavbi v skladu z določili 124. člena. Stavbe na robovih naselja ne smejo presegati višine E1. Pomožne stavbe GE se lahko gradijo tudi po Uredbi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti v skladu s predpisom o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje: uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, garaža, lopa, pokrito skladišče za lesna goriva in podobne stavbe.	
2.3	Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb)
Parkirišče, podporni zidovi z ograjo, ograja, rezervoar za vodo, vodometa, vodno zajetje in objekte za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), objekte za oglaševanje, pomožni objekti v javni rabi, pomožni komunalni objekti, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, grajena urbana oprema ter objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam.	
3.0	Organizacija in urbanistično oblikovanje GE
3.1	Organizacija prostora
Prostor med glavno fasado trške hiše in javnim prostorom naj se oblikuje kot odprti mestni poljavni prostor podrejen merilu pešca. V njem ne sme biti stavb z izjemo gostinskega vrta, ki je lahko nadkrit.	
3.2	Zelene ureditve ograje
GE v primarnem delu ni dopustno ograjevati z ograjo ali živo mejo.	
3.3	Velikost GE, posebnosti parcelacije
Velikostni red GE je od 500,0 do 3000,0 m ² .	
3.4	Druge določbe
Na območju GE s PNRP CU veljajo merila III. SVPH.	
4.0	Dopustna izraba prostora GE
4.1	Stopnja izkoriščenosti, odmiki
FZ do največ 70%. Obvezna je izgradnja dvorišča v sekundarnem delu GE.	

Podrobnejša merila in pogoji oblikovanja tipov glavnih stavb (tipi glavnih stavb) (118. člen odloka o OPN)

Tabela 3: Tip glavne stavbe na EUP z oznako HR122.tm je trško mestna hiša (118. čl.)

trško-mestna hiša	
Osnovni kubus glavne stavbe	Optimalna širina je 10,0 m in največja 16,0 m; razmerje širina:dolžina je od 2:3 do 1:3. V; visoka do E2 + M, oziroma do vrha slemena najvišje sosednje legalno zgrajene hiše.
Sekundarni kubusi glavne stavbe	Lahko se organizirajo le v sekundarnem delu GE - v prostoru med glavno fasado osnovnega kubusa in javnim prostorom ni dopusten. Dopustni so tudi vsi posebni arhitektonski elementi na vseh fasadah.
Namembnost stavbe	Namenjena bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim ter obrti in obrti podobnih dejavnostim. Javni programi v pritličju naj zavzemajo vsaj 50 % površine etaže v nivoju javnega prostora. Slednja se lahko izjemoma v celoti uporablja tudi za bivanje, vendar naj bo konstrukcijsko in konceptualno zgrajena v skladu z naslednjimi merili: s svetlo višino med 2,8 in 4,0 m, zagotovljena mora biti vizualna povezanost notranjih in najpomembnejšega javnega prostora, na katerega GE meji.

Dopustne vrste objektov po CC-SI	1100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih in počitniških hiš); 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš); 11221 Tri in večstanovanjske stavbe (razen stanovanjskih blokov in stolpnic); 12111 Hoteli in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen motelov); 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavb občin); 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavbe); 12301 Trgovske stavbe; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic); 12620 Muzeji in knjižnice, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen operne hiše); 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo; 12640 Stavbe za zdravstvo; 1265 Športne dvorane, 12510 Industrijske stavbe, 1271 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe, 1242 Garažne stavbe, 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas, 12520 rezervoarji, silosi in skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta.
Posebnosti oblikovanja fasad	Okenske odprtine večje od 0,4 m ² naj bodo praviloma pravokotne oblike orientirane vertikalno. Okenske odprtine v etaži javnega prostora na glavni fasadi naj so oblikovane tako, da je razpoznavna namembnost stavbe (potrebam javnih programov). Stavbno pohištvo je dopustno tudi v beli barvi in barvah kovin.
Streha osnovnega kubusa stavbe	Streha z naklonom - tipa dvokapna streha. Število strešnih izzidkov (frčade) ni omejeno, slednji naj bodo urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh glavne fasade. Pri trški hiši v nizu naj se streha prilagaja obliki, naklonu in orientaciji stavb v stavbnem nizu katerega del je. Obstoječ naklon in oblika strehe se lahko ohranja.

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Kot je razvidno iz prejšnje točke tega elaborata, je po 118. členu veljavnega odloka o OPN Občine Hrastnik na obravnavanem območju predpisana »streha z naklonom-tipa dvokapna streha«.

Načrtovana večstanovanjska stavba je zaradi zagotavljanja večje energetske učinkovitosti stavbe in manjših izgub načrtovana z ravno streho in brez mansarde in tako nekoliko odstopa od zgornjega določila.

Nova stavba bo, kljub drugačni obliki strehe, še vedno skladna z okoliško pozidavo, saj je na območju sosednjih enot urejanja prostora (npr. na območju EUP HR 120, EUP HR 119, EUP HR 123, EUP HR 21, itd.) že dovoljena ravna streha.

Zaradi navedenega se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, tako da se v prilogi 1 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16)-specifikacija enot urejanja prostora, pri oznaki EUP HR 122 doda odstopanje, ki se glasi:

»Na območju zemljišč s parcelnima števkama 1022 in 1024/4, obe k.o. Hrastnik mesto, je na stavbi dopustna ravna streha terasne etaže.«.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, nov. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP (MOP, nov. 2019)

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahteva drugačne namenske rabe prostora. Obstoječa namenska raba prostora je CU-osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer gre za prepletanje centralnih dejavnosti ter bivanja.

Individualno odstopanje se predlaga za potrebe konkretne investicije, t.j. gradnje nove stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo. Predlog odstopanja predstavlja zgolj korektiv prostorske regulacije tako, da se z gradnjo večstanovanjske stavbe brez dvokapne strehe dosega visoko energetsko učinkovitost stavbe ter zagotavlja racionalnejšo rabo dragocenega prostora.

Individualno odstopanje predstavlja tudi razrešitev konflikta v prostoru, saj je na območju okoliških EUP gradnja objektov z ravno streho že dopustna, zato je predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev smiselno.

Prav tako:

- se s predmetno lokacijsko preveritvijo ne spreminja celostna korekcija izvedbene regulacije in ne podira osnovnega koncepta OPN Občine Hrastnik, temveč zgolj korigira pogoj glede oblike strehe. Pri tem se upoštevajo specifične stavb z visoko energetsko učinkovitostjo, ob upoštevanju predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na sosednjih območjih, kjer je ravna streha že dopustna,
- ne gre za izraz nestrinjanja z določili veljavnega OPN, temveč za tehtno okoliščino, ki izhaja iz težnje po čim boljši energijski učinkovitosti stavbe ter kakovosti bivanja v njej (izvedba terasne etaže bo pozitivno vplivala na kakovost bivanja stanovalcev v stavbi, saj ustvarja občutek stika z naravo),
- ne gre za novo prostorsko ureditev, ki bi terjala spremembo prostorskega akta, saj gre zgolj za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na oblikovne pogoje,
- bodo upoštevana določila odloka glede parcelacije na predmetnem območju (predpisana velikost parcele je med 500 m² in 3000 m², čemur bo zadoščeno).
- se z individualnim odstopanjem ne odstopa od že sicer opredeljenih toleranc, saj jih odlok o OPN Občine Hrastnik ne vsebuje.

5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb 129. člena ZUreP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev).

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so: – <u>fizične lastnosti zemljišča</u>, neprimerna <u>parcelna struktura</u>, pozidanost ali <u>raba sosednjih zemljišč</u> in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, <u>ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine</u>;– nameravana uporaba gradbenih materialov ter <u>tehničnih in tehnoloških rešitev</u>, ki med pripravo in <u>sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene</u>, pa so <u>ustrezne ali primernejše</u> od predpisanih <u>z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije</u> ipd; – medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	<u>Uvodna opomba:</u> skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (izdal MOP, 23. 11. 2018) je k lokacijski preveritvi možno pristopiti, ko je izpolnjena ena od objektivnih okoliščin iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kot je razvidno iz nadaljevanja elaborata, gre v danem primeru za objektivno okoliščino: - iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, - delno pa tudi za objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. DA Gradnja stavbe z ravno streho terasne etaže in posledično visoko energetske učinkovitostjo predstavlja tehnično-tehnološko rešitev, ki v času priprave veljavnega OPN Občine Hrastnik (izdelava OPN se je začela s sklepom o pripravi OPN v letu 2008) še ni bila dobro poznana oziroma je predmet nenehnih izboljšav. Odlok o OPN Občine Hrastnik tako na nivoju celotne občine ni mogel upoštevati vseh specifik tovrstne gradnje, ki jih, izhajajoč iz posebnosti posamezne lokacije, narekuje gradnja takšnega objekta. Izvedba dopustnih odstopanj, s katerimi bodo doseženi kriteriji stavbe z visoko energetske učinkovitostjo predstavlja tehnično oz. tehnološko rešitev, ki je ustrežnejša in primernejša z vidika: - <u>doseganja ciljev učinkovite rabe energije in varstva okolja</u> V dvanajstem odstavku 14. člena odloka o OPN Občine Hrastnik je namreč zapisano, »da naj bo učinkovita in varčna raba energije trajna usmeritev pri načrtovanju novogradenj, prenov in sanacij objektov v občini«.

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
	Z dopustnim odstopanjem, ki je predmet te lokacijske preveritve, se z ravno streho zagotavlja kompaktno obliko objekta, manjši volumen in manjše izgube, kar bo zagotavljalo večjo energetske učinkovitost. Ravna streha je masivna, posledično je večji fazni zamik, kar pomeni manjšo potrebno energijo za ogrevanje in hlajenje (nižje energijsko število). Stavbni ovoj kompaktne oblike bo možno izvesti brez toplotnih mostov (linijskih in točkovnih). V primeru, da s postopkom lokacijske preveritve ne bodo dopuščena predlagana odstopanja, objekt ne bo optimalno funkcionalen in energetske učinkovit. - <u>doseganja ciljev urejanja prostora</u> Z individualnim odstopanjem bodo izpolnjeni cilji prostorskega razvoja Občine Hrastnik (8. člen odloka o OPN Občine Hrastnik), ki so usmerjeni v: • sanacijo degradiranih območij urbanega okolja (nova stavba bo nadomestila dotrajan objekt) in • zagotovitev pogojev za sanacijo stanovanjskih sosesk dotrajanih večstanovanjskih objektov (nova stavba bo prispevala k prenovi tega dela Hrastnika). Z gradnjo sodobne večstanovanjske stavbe s terasno etažo (ravno streho) bo ustvarjen privlačen prostor za bivanje in trajnostno naravnan prostorski razvoj, kar je vizija prostorskega razvoja Občine Hrastnik (6. člen odloka o OPN Občine Hrastnik). Prav tako bo nova stavba pripomogla k izboljšanju pogojev za bivanje ljudi, s prenovi in gradnjo novih stanovanj, kar je ena izmed teženj Občine Hrastnik. Razvojne možnosti v občini so močno omejene zaradi naravnih značilnosti prostora, geografske lege, izkoriščanja naravnih virov in degradiranosti okolja, zato se za gradnjo večstanovanjskih stavb iščejo notranje kapacitete (7. in 8. člen odloka o OPN Občine Hrastnik). <u>V zvezi s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 dodatno utemeljujemo še, da zaradi same lege nove stavbe, ki je vezana na konfiguracijo terena, parcelacijo in lego obstoječe stavbe, namestitve fotovoltaičnih panelov na dvokapno streho na vzhodni in severovzhodni</u>

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če: – gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; – gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; – investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	strani ne bi bila smiselna in možna. Zato je z ravno streho, z vidika uporabe obnovljivih virov energije, pridobljena tudi večja uporabna površina za namestitev fotovoltaičnih panelov z optimalnejšo orientacijo. Pridobljen bo torej večji izkoristek in večja količina proizvedene električne energije iz obnovljivih virov. Kot že omenjeno, je na sosednjih območjih ravna streha že dopustna, zato je predlagano odstopanje tudi s tega vidika smiselno, saj sledi prostorskim izvedbenim pogojem sosednjih območij. Gre torej za neke vrste razrešitev konflikta v prostoru oz. objektivno okoliščino, ki se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. NI RELEVANTNO-gre za objektivne okoliščine iz drugega odstavka 129. člena.

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če: – <u>ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,</u>	DA Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom, temveč nasprotno. Z odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se namreč omogoča gradnja sodobnega, visoko energetske učinkovitega večstanovanjskega objekta, kar je v javnem interesu z vidika energetske in podnebne politike. Prav tako bo javni interes izkazan skozi gradnjo stanovanj, ki jih v Hrastniku močno primanjkuje. Primanjkuje tudi zemljišč za gradnjo, zato je zagotavljanje racionalne rabe prostora in ohranjanje prostorskih zmogljivosti v javnem interesu, saj je prostor omejena naravna dobrina, prav tako pa bo visoka energetska učinkovitost objekta prispevala k varstvu okolja. Večstanovanjska gradnja bo tako pripomogla k razrešitvi stanovanjske problematike, hkrati pa bo pripomogla k ureditvi tega dela naselja, ki ga danes kazi star, dotrajan in neizkoriščen objekt. Kot je že pojasnjeno v zgornjih obrazložitvah, bodo z individualnim odstopanjem izpolnjeni cilji prostorskega razvoja Občine Hrastnik (8. člen odloka o OPN Občine Hrastnik), ki so usmerjeni v: - sanacijo degradiranih območij urbanega okolja (nova stavba bo nadomestila dotrajan objekt) in - zagotovitev pogojev za sanacijo stanovanjskih sosesk dotrajanih večstanovanjskih objektov (nova stavba bo prispevala k prenovi tega dela Hrastnika). Z gradnjo sodobne večstanovanjske stavbe s terasno etažo bo ustvarjen privlačen prostor za bivanje, kar je vizija prostorskega razvoja Občine Hrastnik (6. člen odloka o OPN Občine Hrastnik). Prav tako bo nova stavba pripomogla k izboljšanju pogojev za bivanje ljudi, s prenovo in gradnjo novih stanovanj, kar je ena izmed teženj Občine Hrastnik (7. člen odloka o OPN Občine Hrastnik).

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	DA Z individualnim odstopanjem bo dosežen gradbeni namen prostorskega akta, tako da bo omogočena gradnja večstanovanjske stavbe z visoko energetske učinkovitostjo, ki bo skladna tako z okolico, kot tudi s trendi sodobnega časa. Nova stavba se bo, kljub sodobnemu oblikovanju, še vedno spajala z okoliško pozidavo, hkrati pa bo s svojim značajem-terasasto streho sledila trendom današnjega časa. Pri umestitvi stavbe bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določa veljavni odlok o OPN Občine Hrastnik, in sicer: - nova stavba po višini ne bo presegala slemena najvišje sosednje legalno zgrajene hiše, - stavba ne bo presegla širine 16 m (pogoj iz 118. člena odloka o OPN), saj je predvidena širina stavbe 14,3 m, - stavba bo zgrajena v predpisanem razmerju stranic od 2:3 do 1:3 (118. člen odloka o OPN), saj je predvideno razmerje stranic ca. 1:2, - zagotovljeni bodo odmiki od sosednjih zemljišč, skladno z 79. členom odloka o OPN Občine Hrastnik, - zagotovljeno bo ustrezno število parkirnih mest, skladno s parkirnim normativom iz 79. člena odloka o OPN, - velikost gradbene parcele ne bo presegala 3.000 m², kar je pogoj iz 91. člena odloka o OPN Občine Hrastnik, - faktor zazidanosti (FZ) ne bo presegel 70 % (pogoj iz 91. člena odloka o OPN), - upoštevani bodo prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja fasade, oblikovanja okenskih odprtín, barv (118. člen odloka o OPN), itd. Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine, temveč bo vpliv izboljšán. Obstoječ propadajoč objekt bo nadomeščen z novim, sodobnejšim. Pri tem bo načrtovana gradnja, kljub sodobnemu oblikovanju strehe, sledila vzorcu sosednje pozidave. Objekt namreč ne bo odstopal od

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
– <u>ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in</u> – <u>ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</u>	okoliških niti po tlorisni velikosti niti po višini in se bo smiselno vklapljal v okolico. Prav tako so na območju sosednjih enot urejanja prostora že dovoljene ravne strehe (npr. na območju EUP HR 120, EUP HR 119, EUP HR 123, EUP HR 21, itd.). Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo poslabšalo delovnih razmer (stavba bo namenjena zlasti bivanju); bo pa z ravno streho terasne etaže bistveno bolj kakovostno ter funkcionalno bivanje v stavbi. DA Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni takšne narave, da bi vplivalo na možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj se nanaša na obliko strehe. DA Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Prav tako na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov (npr. s področja varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, ipd.), tako da individualno odstopanje ne more biti v nasprotju z njimi. Na obravnavanem območju je evidentirano le erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi, vendar režim erozijskega območja na predmet lokacijske preveritve nima vpliva.

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi:

- območje lokacijske preveritve v vektorski obliki (shp),
- izvorno območje lokacijske preveritve (shp),
- izsek iz zemljiško katastrskega prikaza (ZKP) za parcele na območju lokacijske preveritve (shp),
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve (TIFF, TFW in PDF)
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve z varstvenim režimom-erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi (PDF)

7. SEZNAM VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16),
- situacija umestitve načrtovanega objekta v prostor, izdelal NAO, arhitekturno projektiranje d.o.o.,
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, oktober 2021)