



**LOKACIJSKA
PREVERITEV
OPPN RESNICA S5
id _ _ _ _
V OBČINI HRASTNIK**

LOKACIJSKA PREVERITEV

OPPN RESNICA S5 v Občini Hrastnik

ID _ _ _ _

Naročnik:

SPEKTER, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje d.o.o.
Trg revolucije 7, 1420 TRBOVLJE
Direktor: mag. Stanislav Stolar

Pripravljaivec:

Občina Hrastnik, Pot Vitka Pavliča 5, 1430 Hrastnik
Župan: Marko Funkl

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, faks.: 01 420 18 85, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2132

Datum:

september 2021

VSEBINA

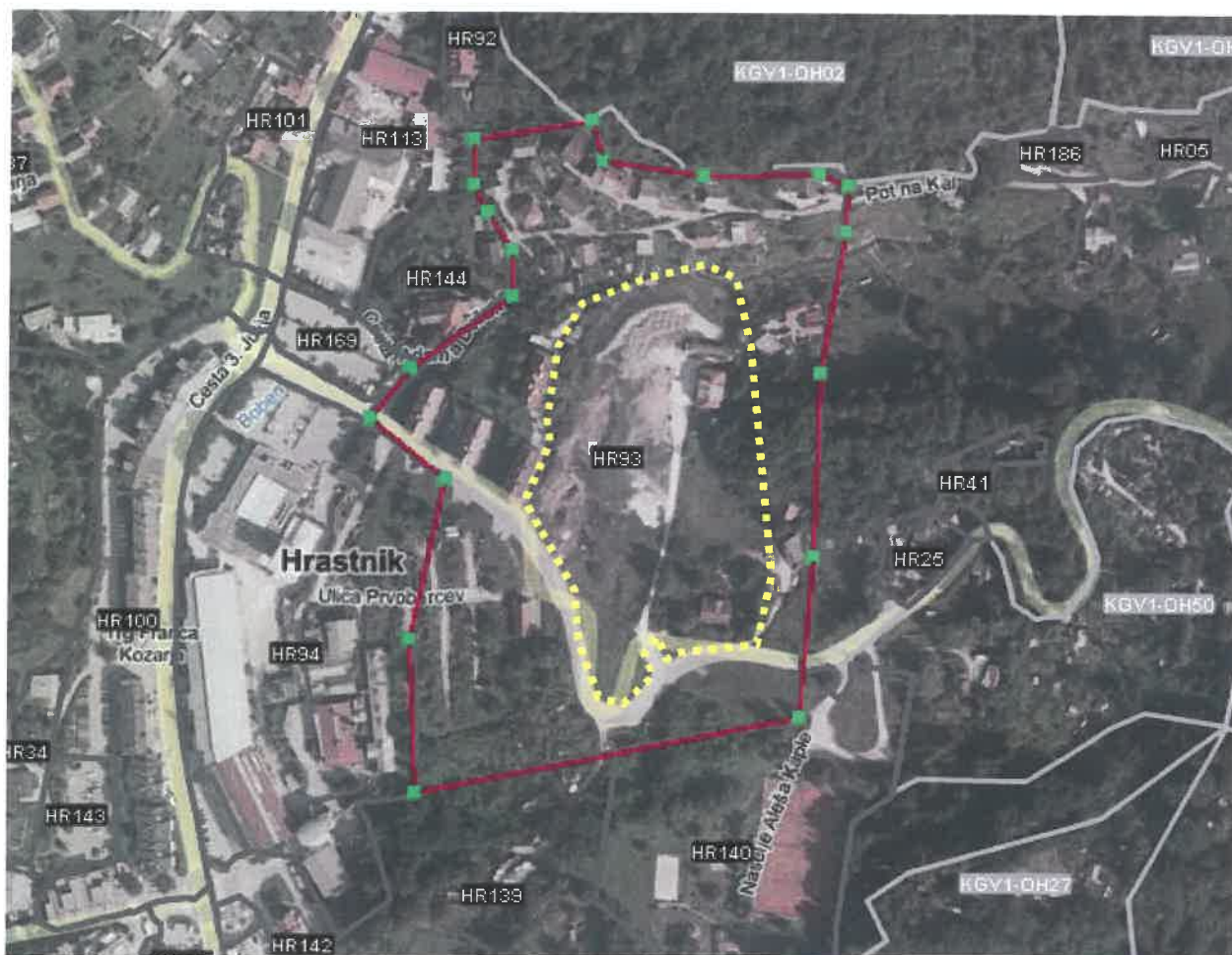
1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: _ _ _	2
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	3
4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	4
5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	5
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV	5
5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	5
5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	13
5.4 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA	15
6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	15
6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	16
6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	17
6.3 SKLEPNA UTEMELJITEV	18
6.4 PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	19
7. GRAFIČNI PRIKAZI	20

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: _ _ _ _

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

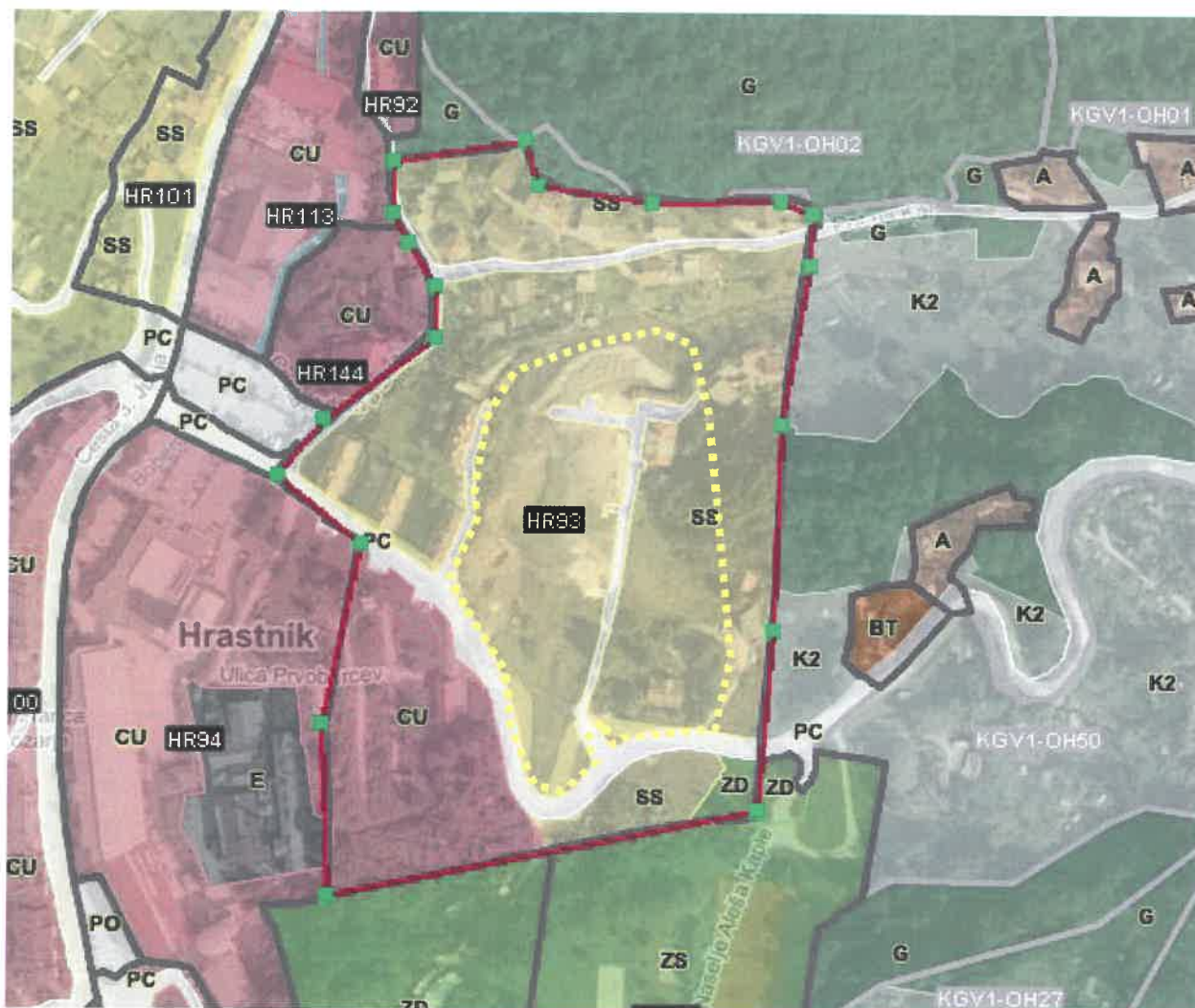
zajema območje v izmeri cca 19.724 m² s parcelnimi številkami 293, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 307/1, 308/1, 308/2, 309, 310, 311, 312/1, 312/2, 312/3, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322/1, 325, 326, 327/1, 328, 329, 330, 331, 332, 333/14, 333/16, 365/1, 366/10, 366/7, 368/1, 368/4, 370/3, vse k.o. 1855 Hrastnik – mesto in 1560/2, 1560/3, k.o. 1856 Dol pri Hrastniku.

Območje lokacijske preveritve je v EUP HR93 in se ureja z Odlokom o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009; v nadaljevanju kot OPPN Resnica ¹).



Slika 1: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve (rumena pikčasta črta) in območje OPPN Resnica (rdeča črta) na DOF – dejansko stanje, vir: PISO

¹OPPN Resnica S5 je v prilogi LP.
URBI Oblikovanje prostora, d.o.o.



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve (rumena pikčasta črta) in območja OPPN Resnica (rdeča črta) oz. EUP HR93 na namenski rabi prostora iz OPN Občine Hrastnik, vir: PISO

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Prostorski akti občine:
 - o Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16);
- občinski podrobni prostorski načrt:
 - o Odlok o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009);
- Zakon o urejanju prostora (ULRS 61/2017), v nadaljevanju kot ZureP-2;
- spletni portal PISO (<https://www.geoprostor.net>);
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>);
- Geološko geotehnični elaborat, predhodno geološko geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Resnice v Hrastniku, izdelal Ozzing d.o.o., Podjetje za inženiring in geodezijo, Mestni trg 5a, 1420 Trbovlje; št. 1323/20, julij 2020.
- IDP Stanovanjsko naselje Resnica, Spekter projekt d.o.o., Domen Hostnik u.d.i.a., ZAPS 1744 A, št. proj. 635/2021, maj 2021

4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

S to lokacijsko preveritvijo se dopusti **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** prostorskega izvedbenega akta Odloka o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009; v nadaljevanju OPPN Resnica) za doseganje gradbenega namena (vertikalni gabarit in arhitekturno oblikovanje večstanovanjskih objektov) na območju večstanovanjske pozidave v OPPN Resnica, ki obsega območje v izmeri cca 19.724 m² s parcelnimi številkami 293, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 307/1, 308/1, 308/2, 309, 310, 311, 312/1, 312/2, 312/3, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322/1, 325, 326, 327/1, 328, 329, 330, 331, 332, 333/14, 333/16, 365/1, 366/10, 366/7, 368/1, 368/4, 370/3, vse k.o. 1855 Hrastnik – mesto in 1560/2, 1560/3, k.o. 1856 Dol pri Hrastniku, skladno **z drugo (2) alinejo 127. člena ZureP-2**.

Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Na območju lokacijske preveritve želi investitor Spekter, d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje v sodelovanju z občino Hrastnik graditi vse vrste stanovanj, tudi občinska neprofitna in socialna stanovanja, skladno z OPPN Resnica na nezazidanih površinah na območju porušene rudniške kolonije Resnica. Zemljišča za gradnjo večstanovanjskih objektov so pretežno v lasti Občine Hrastnik in Spekter, d.o.o..

Območje Resnice je prekrito z debelejšo plastjo rudniških nasipov. Območje za gradnjo večstanovanjskih objektov po OPPN Resnica je utrjen plato. Izvedene so podporne konstrukcije za varovanje nasipnih brežin, urejeno je odvodnjavanje in zamenjava slabše nosilnih tal neposredno pod površino na območju platoja.

V geološkem poročilu¹ je bilo ugotovljeno, da bi bilo treba zaradi heterogene sestave nasipov temeljenje objektov izvesti v trdni podlagi, ki je bila ugotovljena precej globoko (4 – 11,5 m) oz. izboljšati temeljna tla z betonom.

Glede na predhodno izvedeno geološko poročilo, investicija po veljavnih prostorskih izvedbenih pogojih iz OPPN Resnica S5 ni racionalna, saj je investicija zaradi globokih izkopov in temeljenja v kvadratni meter stanovanjske površine predraga, zato se predlaga:

- 1) izvedbo gradnje stanovanjskih blokov tako, da se ohrani enaka etažnost blokov, kot je določena v OPPN Resnica S5, vendar se v zemljino zgradi samo 1 kletna etaža (v OPPN sta 2K), ostale etaže pa so nadzemne tako, da se namesto 2K+P+2+M izvede K+P+4.
- 2) izvedbo večstanovanjskih stavb z oblikovanjem blokov s polnimi etažami z ravno streho in atiko, zaradi problematičnosti oblikovanja dvokapne strehe na »metuljček« in tehnične izvedbe žlote, ki je idejno predvidena v OPPN Resnica, z možnostjo postavitve OVE (obnovljivih virov energije) s fotonapetostno elektrarno na strehe večstanovanjskih objektov v skladu s prizadevanji za zeleno energijo (sončna energija) za zeleno okolje.
- 3) odstopanje od idejne arhitekturne zasnove večstanovanjskih objektov v OPPN Resnica, ki je zastarela in ne zadovoljuje današnjih potreb občine po stanovanjih, ter ovira avtorsko načrtovanje sodobne arhitekture;
- 4) da se v prostorskem aktu posebej opredeli manjše merilo za zagotavljanje prostora za shranjevanje koles, ker za hribovit teren občine in naselja Hrastnik, kjer ni kolesarskih stez in jih tudi ni mogoče izgraditi, merilo iz 5. člena Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ) z 0,6 na posteljo ni racionalno.
- 5) da se za izgradnjo dostopov v nagnjenem terenu dopusti gradnjo opornih zidov.

Investicija in gradnja večstanovanjskih objektov po OPPN Resnica bi bila možna z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev.

¹Geološko geotehnični elaborat, predhodno geološko geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Resnice v Hrastniku, izdelal Ozzing d.o.o., Podjetje za inženiring in geodezijo, Mestni trg 5a, 1420 Trbovlje; št. 1323/20, julij 2020

5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

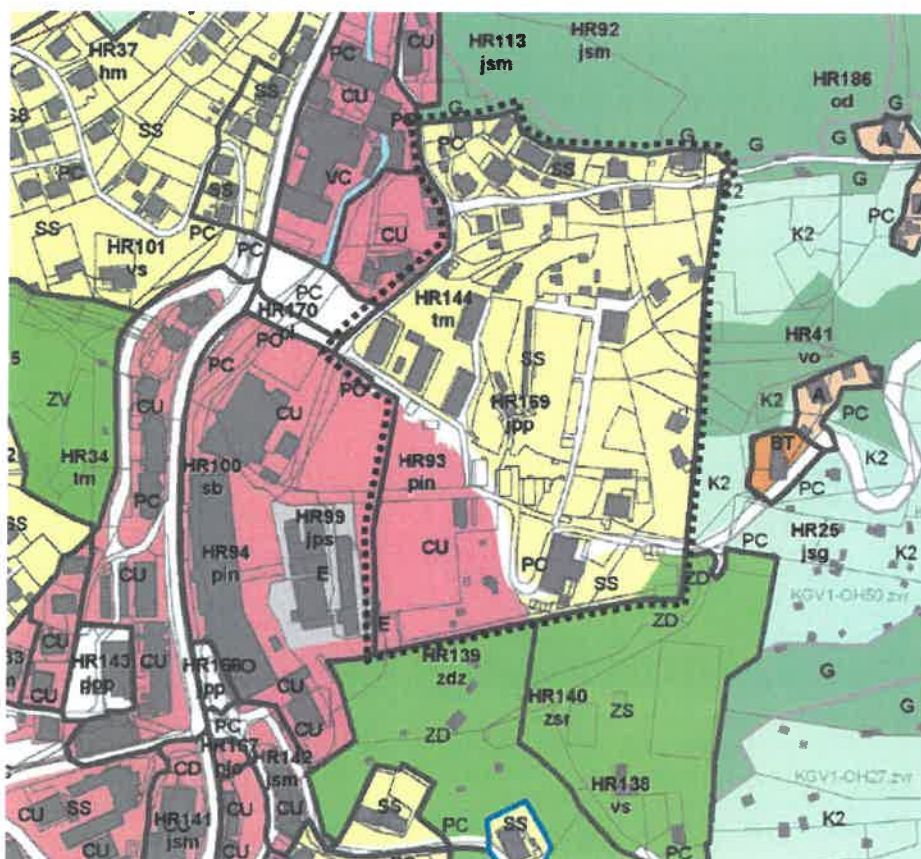
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

V območju OPPN Resnica ni izvedenih lokacijskih preveritev.

5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

5.2.1 PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA PO OPN:

- oznaka enote urejanja prostora (EUP): HR93;
- osnovna namenska raba prostora: stavbna zemljišča;
- podrobna namenska raba prostora: SS – območja stanovanj;
- podrobnejša merila in pogoji urejanja tipov gradbenih enot: »pin« – GE varovanja pogojev izvedbe OPPN.



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja območja občine
- meja območja enote urejanja prostora
- meja manjšega območja znotraj urejanja prostora

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

OBMOČJA STANOVANJ

- SS območje stanovanj
- SK površine podeželskega naselja
- SP površine počitniških hiš

OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

- CU osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD druga območja centralnih dejavnosti

OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

- IP površine za industrijo
- IG gospodarske cone
- IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

POSEBNA OBMOČJA

- BT površine za turizem
- BC športni centri

OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN

- ZS površine za oddih rekreacijo in šport
- ZP parki
- ZD druge urejene zelene površine
- ZK pokopališča

OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN

- PC površine cest
- PO ostale prometne površine

E območje energetske infrastrukture

O območje okoljske infrastrukture

A površine razpršene poselitve

zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 najboljše kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- VC celinske vode

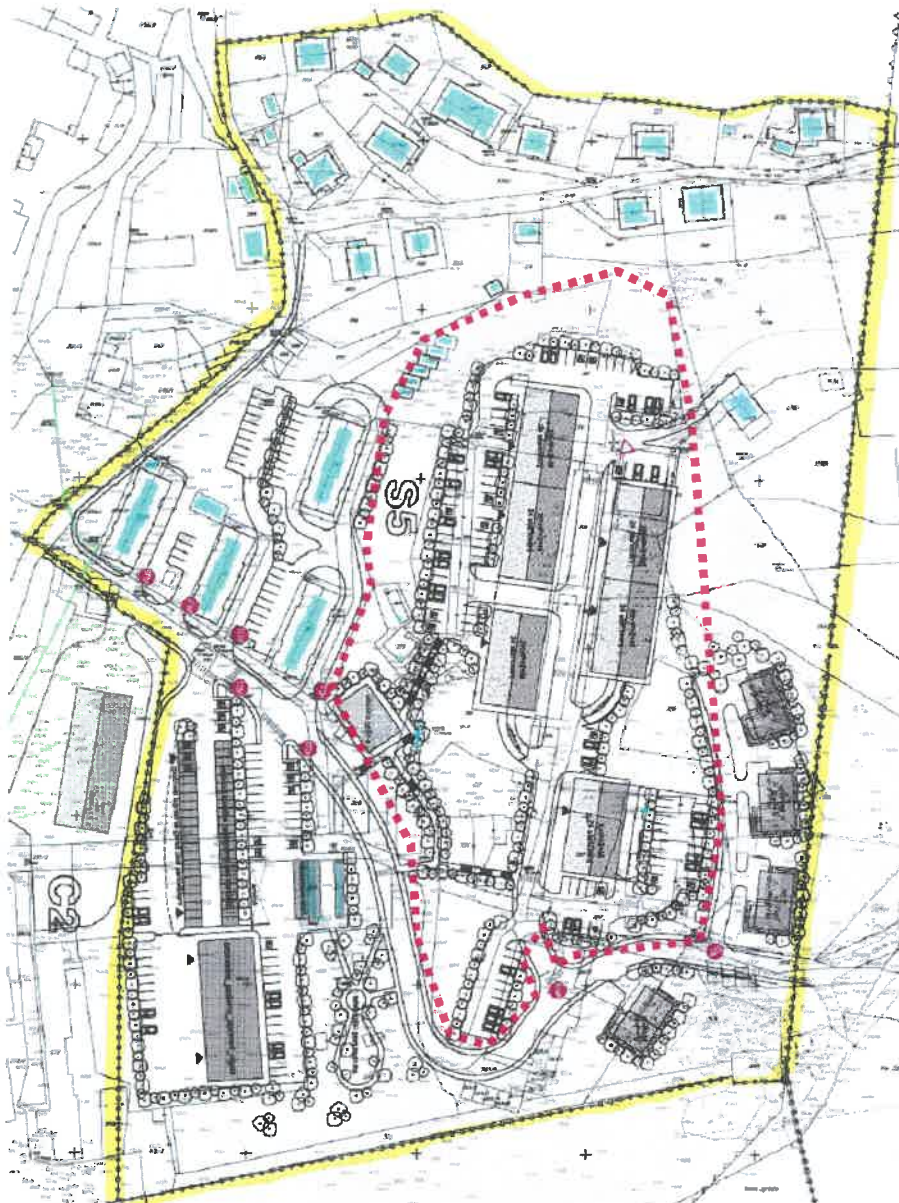
OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- LN površine nadzemnega pridobivalnega prostora

- 3.4.2.2 Podrobnejše merila in pogoji urejanja tipov gradbenih enot (tipi GE)
- 3.4.2.2.01 .hm - GE modernistične stanovanjske hiše
- 3.4.2.2.02 .ab - GE stanovanj v bloku
- 3.4.2.2.03 .vh - GE večstanovanjske stavbe
- 3.4.2.2.04 .hv - GE hiše v vrsti
- 3.4.2.2.05 .pv - GE podeželske vile
- 3.4.2.2.06 .vo - GE domačije v odprtem vaškim okolju
- 3.4.2.2.07 .vs - GE domačije v stinjenem vaškem okolju
- 3.4.2.2.08 .ph - GE počitniške hiše
- 3.4.2.2.09 .js - GE javne stavbe
- jsa - GE javne klasične stavbe
- jsm - GE modernistične javne stavbe
- jsp - GE pavilionske stavbe
- jsd - GE geslinske doma
- jsz - GE železniške postaje
- jsv - GE javne stavbe v gozdu
- jos - GE poslovne stavbe
- 3.4.2.2.10 .pj - GE posebne javne stavbe
- .pjv - GE cerkve
- .pjz - GE obelisk, spomenikov in kapelic
- 3.4.2.2.11 .im - GE mikro-mestne hiše
- 3.4.2.2.12 .gp - GE gospodarskega posloja
- 3.4.2.2.13 .ga - GE gospodarske stavbe
- 3.4.2.2.14 .ip - GE industrijske proizvodnje
- 3.4.2.2.15 .zsr - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - površine za oddih, rekreacijo in šport
- 3.4.2.2.16 .zpa - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - parki
- 3.4.2.2.17 .zdz - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - druge urejene zelene površine
- 3.4.2.2.18 .zvo - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - zelene ureditve ob vodotokih
- 3.4.2.2.19 .zpk - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - pokopališča
- 3.4.2.2.20 .zvt - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - površine za vrtičkarstvo
- 3.4.2.2.21 .jp - GE sredstvenega javnega prostora
- jpz - GE javnega parkirišča
- jpst - GE avtomobilskih postojališč
- 3.4.2.2.22 .pi - GE prometne infrastrukture
- 3.4.2.2.23 .in - GE infrastrukturnega objekta
- jon - GE čistilnih naprav, objektov za odpadne vode
- jke - GE objektov komunikacijske in energetske infrastrukture
- jvd - GE vodnih črpališč, vodotokov, vodnih zajetij
- jao - GE ekološkega otoka
- jdo - GE deponije za odpadke
- 3.4.2.2.24 .od - GE domačije v odprtem prostoru
- 3.4.2.2.25 .sv - GE stavbe z varovano dediščino
- 3.4.2.2.26 .ppn - GE varovanja pogojev izvedbe OPPN
- 3.4.2.2.27 .pla - GE varovanje meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov
- Podnote KGV:
- ki - območje kulturne krajine za šport in rekreacijo
- pp - površine za pokope prebivalstva v primeru naravnih in drugih nesreč
- pa - površine za pokope živali v primeru naravnih in drugih nesreč
- agr - površine agromelioracij kmetijskih zemljišč zasačenih z gozdom
- gpn - območja gozdov s posebnim namenom
- vj - območja varovanih gozdov
- ru - površine za odlaganje ruševin v primeru naravnih in drugih nesreč
- zv - površine za vrtičkarstvo, vrtarstvo, sadjarstvo
- Enota razpršene gradnje na KGV - znak v legendi

Slika 3 in 4: Izsek iz veljavnega OPN Občine Hrastnik, list 08 (G2414), prikaz območij EUP, osnovne oz. podrobnejše nam. rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN Resnica z legendo.

5.2.2 UREDITVENO OBMOČJE PO OPPN RESNICA:



Slika 5: Območje lokacijske preveritve (rdeča pikčasta črta) in OPPN Resnica (rumena obroba), vir: izsek iz OPPN Resnica S5 - risbe 7 Prometno tehnična situacija

5.2.3 VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, DOPUSTNIH GRADENJ, DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN:

Investicijska namera na obravnavani lokaciji – območju lokacijske preveritve je skladna s 4. členom OPPN, ki po namenski rabi opredeljuje območje za stanovanja S5. Predvidena je prenova območja z večstanovanjsko pozidavo s spremljajočimi zunanji površinami.

Načrtovana je tudi ureditev lokalne ceste znotraj območja urejanja kot to določa 5. člen OPPN.

- Usmeritve za projektiranje in gradnjo so določene v 6. členu OPPN:

6. člen (usmeritve za projektiranje in gradnjo)
(4) Večstanovanjska gradnja z visoko gostoto naselitve je opredeljena na območju Resnica - S5 (prenova) in z dopolnilno gradnjo zahodnega in južnega obrobja

centra mesta (CS), kjer je možno skupaj zagotoviti okoli 144 novih stanovanjskih enot.

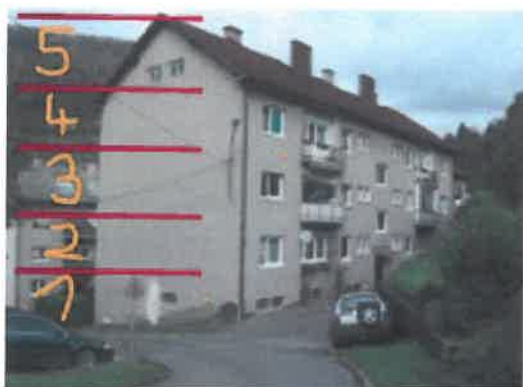
(5) Prenova neposrednega severovzhodnega obrobja mestnega središča (Resnica) se mora z arhitekturnim dopolnjevanjem stanovanjske blokovne gradnje

prilagoditi obstoječi kvalitetni zazidavi severnega dela naselja (Ojstro), višinski gabarit mora biti usklajen z nagibom terena in ne sme presegati gabarita obstoječe zazidave vzhodnega dela centra. Vse manjše arhitekturne dopolnitve v obstoječih zazidalnih območjih morajo upoštevati obulične gradbene črte in se gabaritno in oblikovno vklopiti v urbano okolje.

(6) Upoštevanje geološkega poročila o možnostih gradnje objektov in pogojev za izvedbo prometnih in zunanjih ureditev.

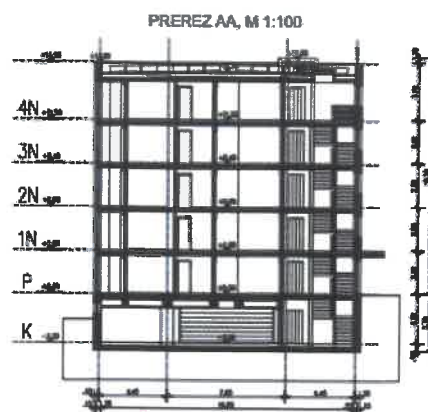
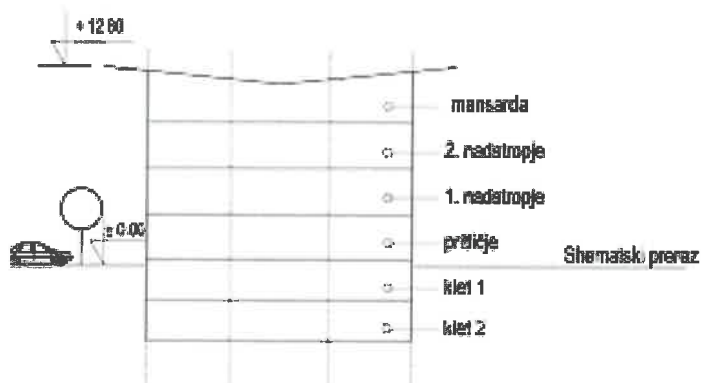
Investicijska namera je skladna s 4., 5. in 6. odstavkom 6. člena OPPN. Gabarit obstoječe zazidave vzhodnega dela centra (Ulica mladih borcev 2, 3, 4, 5) je K(P)+3+M (5 vidnih etaž).

Investicijska namera je načrtovana večstanovanjska zazidava z višinskim gabaritom K+P+4 (5 vidnih etaž), kar pomeni, da načrtovani višinski gabarit (5 vidnih etaž) ne presega gabaritov obstoječe zazidave. Geološko poročilo je upoštevano.



Slika 6: Obstoječi nižje ležeči objekti večstanovanjske gradnje vzhodnega dela centra, zgrajeni leta 1957

Tloris, 1., 2. in 3. nadstropja



Slika 7: Shematski prikaz etaž večstanovanjskih objektov iz OPPN Resnica in prikaz etaž načrtovanih objektov

- Namen in način prenove je določen v 21. členu OPPN:

21. člen (namen in način prenove)

(1) Namen prenove območja je izboljšanje funkcionalno tehničnih, prostorsko oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in ekoloških razmer. Načrtovana arhitekturna in vsebinska preobrazba degradiranega območja nekdanje rudniške kolonije z večstanovanjsko in ostalo gradnjo s hkratnimi ureditvami odprtega prostora za izboljšanje kvalitete bivanja v naselju in ohranitev identitetnih vrednosti kulturne dediščine, prometne

ureditve in usklajeno načrtovana okoljska in energetska infrastruktura zagotavljajo prenovo območja iz gospodarskega, kulturnega, okoljskega in urbanističnega vidika.

(2) Nosilci izvedbe prenove oziroma finančna sredstva za izvedbo prenove se bodo zagotavljala iz sredstev občinskega in državnega proračuna; evropskih skladov, izvajalcev gospodarskih javnih služb in zasebnega kapitala na osnovi programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Investicijska namera je skladna z 21. členom OPPN.

5.2.4 USMERITVE ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

Obravnavana lokacija sodi v območje urejanja »1. novogradnja večstanovanjskih in individualnih stanovanjskih objektov« skladno s 7. členom OPPN Resnica S5, ki določa med drugim tudi pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter oblikovanje objektov:

7. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin, lokacijski pogoji)

(1) Območje urejanja »RESNICA S5« je razdeljeno na pet območij in sicer:

1. novogradnja večstanovanjskih in individualnih stanovanjskih objektov,

2. obstoječi večstanovanjskih objekti,

3. obstoječi individualni stanovanjski objekti,

4. gradnja proizvodno-poslovno-storitvenega objekta,

5. izgradnja garaž in nadstrešnic enotnega videza.

Na celotnem območju urejanja je dopustna:

- odstranitev objektov;

- rekonstrukcija in vzdrževanje obstoječih objektov;

- gradnja, odstranitev, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in komunikacijskega omrežja;

- ureditev zunanjih površin kot so zelenice, parkovne površine, parkirišča, peš poti, igrišča ipd.

(2) Območje novogradnje zajema:

- gradnjo 6 večstanovanjskih objektov, lociranih samostojno oziroma v nizih po dva, z različno strukturo stanovanj, gradnjo 4 individualnih eno ali dvostanovanjskih hiš ter gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnjo proizvodno-poslovno-storitvenega objekta, gradnjo garaž in nadstrešnic enotnega videza.

...

(5) Pogoji in usmeritev za projektiranje in gradnjo:

Večstanovanjski objekti so sestavljeni iz ene ali dveh lamel, z različno strukturo stanovanj. Locirani so tako, da so ključne fasade obrnjene na vzhod oz. zahod, medfasadni odmiki pa zagotavljajo minimalno osončenje po kriterijih svetlobno tehnične ocene.

Vertikalni gabarit: večstanovanjski objekti max. 2K+P+3 nadstropja, tlorisni gabarit ene lamele je max. 16,50 x 28,50 m.

Strehe simetrične dvokapnice, smer slemena vzporedno z daljšo stranico objekta, **naklon strešin 6° - 10°**, nagib od kapi proti slemenu - »metuljček« ali **enokapnice v enakem naklonu**. Kritina na območju mora biti enotna. **Oblikovanje objektov mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi.**

...

(6) Oblikovanje objektov

- oblikovanje novih stanovanjskih objektov mora biti **enotno** z ozirom na zaključeno ureditveno območje,

- ključne **fasade** so orientirane proti zahodu in vzhodu,

- fasadna obdelava naj se izvede v svetlejših pastelnih barvah, z možnostjo uporabe sodobnih gradbenih materialov,

- **kritina** naj bo enotna po teksturi in barvi,

- **novogradnja večstanovanjskih in individualnih stanovanjskih objektov** je prilagojena **terenskim danostim ter situativnemu in višinskemu poteku ceste** z ozirom na optimalno orientacijo,

- **horizontalni gabariti** novih stanovanjskih objektov (odmiki, smeri zazidave in dimenzije) so **definirani z zakoličbeno mrežo**,

- **odmiki** med sosednjimi objekti so tolikšni, da so zagotovljeni požarno-varnostni in zdravstveno-tehnični pogoji (minimalno osončenje po kriterijih svetlobno tehnične ocene)

(6) **Za vse novogradnje** na območju urejanja je pred izdajo gradbenega dovoljenja potrebno **pridobiti geološko-geomehansko poročilo**.

...

Investicijska namera ni skladna s prostorskimi izvedbenimi pogoji v 5. odstavku 7. člena OPPN glede vertikalnega gabarita in oblikovanja strehe, zato je predlagana sprememba.

• Gradbene parcele določa 8. člen:

8. člen (pogoji zunanje ureditve in merila za določanje gradbenih parcel)

(1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovano povezavo objekta z okoljem. Ograditev parcel je dopustna v območju individualne stanovanjske gradnje. Ograjevanje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic ali pa v kombinaciji žive meje z umetno ograjo. **Enotne škarpe zaradi horizontalizacije terena niso dovoljene. Izjemoma so dovoljeni betonski oporni zidovi, če tako izhajajo iz konfiguracije terena, do višine 1,5 m z odmikom najmanj 0,5 m od meje sosednjih zemljišč.**

(2) Pri izvedbenih projektih za zunanje in prometne ureditve ter objekte je pri določanju elementov dostopa

do objektov **predvideti ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir.**

(3) Pri **določanju gradbenih parcel** je potrebno upoštevati namembnost območja, funkcijo in velikost objektov, oblikovanost terena, lokacije komunalnih vodov in druge omejitve v prostoru. Pri tem je zagotoviti sanitarno tehnične zahteve (osončenje, proste in zelene površine) in ostale urbanistične pogoje v zvezi z dovozi, parkirnimi površinami in drugimi potrebnimi zunanjimi ureditvami glede na funkcijo objekta.

(4) **Gradbene parcele so razvidne iz načrta gradbenih parcel.**

Investicijska namera ni skladna s prostorskimi izvedbenimi pogoji v 1. odstavku 8. člena OPPN glede niveliranja terena z opornimi zidovi do 1,5m višine, zato je za individualno odstopanje in pravilno razumevanje določb prostorskega akta predlagana sprememba oz. dodatna določba v 2) odstavku.

5.2.5 PROMETNO UREJANJE ZNOTRAJ OBMOČJA (10. člen OPPN):

10. člen (prometna ureditev)

(1) *Območje se v prometnem smislu navezuje na rekonstruirano cesto na Kal (Ulica mladih borcev, Ulica prvoborcev), na cesto A. Dušaka, Pot na Kal ter na novo cesto, ki omogoča dovoz do načrtovanih objektov z dveh strani.*

Nova cesta, ki poteka na zahodnem in južnem obrobju območja urejanja, prevzema kategorizacijo lokalne ceste Hrastnik - Blate - Kal st. C 122060, ostale so kategorizirane kot javne v naseljih in med naselji v skladu z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v občini Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 7/99, 7/2006).

Novi objekti bodo dostopni za motorna vozila po novi cesti, predvidena širina ceste je min. 5 m z eno ali dvostranskim pločnikom, taka da je omogočen dvosmerni promet. Do vseh objektov bo omogočen urgentni dovoz.

Vse cestne površine in parkirišča so v asfaltu.

(2) *Parkirna mesta so predvidena na zunanjih površinah ob objektih in v kletnih etažah večstanovanjskih objektov z upoštevanjem min. 1,5 parkirnega mesta na stanovanje, ter ustrezno število parkirnih mest za invalide.*

(3) *Dostopi za pešce so možni po predvidenih pločnikih in po peš poteh, ki potekajo med objekti in povezujejo vzhodni in zahodni del.*

Investicijska namera je skladna z 10. členom OPPN. Zagotovljene bodo ustrezne poti za manipulacijo in urgentna vozila. Na zunanjih površinah in kletnih etažah se zagotavlja minimalno število parkirnih mest. Investicijska namera pa ni skladna z določbami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ) zato se v 2) odstavku določi drugačno merilo za zagotavljanje prostora za kolesarnico.

5.2.6 SPLOŠNA MERILA IN POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA, RAVNANJA Z ODPADKI:

Obveznost priključevanja na GJI določa 9. člen:

Novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno opremo in energetsko infrastrukturo omrežje, in sicer prometno,

kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni se na telekomunikacijsko in KKS omrežje.

V 11. členu je predpisana prenova kanalizacijskega omrežja in priključitev na kanalizacijski kolektor oz. lokalno čistilno napravo ali triprekatne greznice brez izpusta. Predvidena je tudi gradnja ločenega sistema za odvajanje meteornih in fekalnih voda in novega vodovodnega omrežja

11. člen (vodovod in odvodnjavanje)

(1) *Kanalizacija obravnavanega območja je dotrajana, poddimenzionirana in ne ustreza trenutni zakonodaji. Kanalizacija je potrebno na območju novogradenj v celoti obnoviti. Predvidena je priključitev fekalne kanalizacije na kanalizacijski kolektor in naprej v centralno čistilno napravo.*

(2) *V primeru, da bodo novozgrajeni stanovanjski objekti v funkciji pred izgradnjo povezave kolektorja s centralno čistilno napravo mesta, je potrebno zgraditi kanalizacijsko omrežje z lokalno čistilno napravo ali individualne triprekatne greznice brez izpusta.*

(3) *Predviden je ločen sistem odvajanja meteornih in fekalnih voda. Vse čiste meteorne vode (strehe, zelenice in čiste urejene površine) in predhodno očiščene meteorne vode s povoznih površin (lovilec olj) so speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje z iztokom v potok Boben*

4) *Za ureditev vodooskrbe je potrebno zgraditi novo vodovodno omrežje. Možnost priključitve je na dveh mestih, kjer znaša tlak v sistemu 5,5 bara.*

(5) *Zamenjati je potrebno tudi obstoječi vodovod PEHO ON 32 na odseku hiše Perc, do meje urejanja OPPN Resnica S5, z novim PEHD ON 63.*

(6) *Ob rušenju objektov je potrebno odklope projektno obdelati. Obstoječe priključke, ki se ne bodo ukinjali, je potrebno obnoviti.*

(7) *Ob gradnji novih objektov je potrebno zagotoviti predpisane odmike od obstoječega vodovoda.*

(8) *Predvidena je tudi sanacija odvodnjevanja površinskega kopa Blate, ki se bo odvodnjeval v hudourniški grapi v smeri V-Z s pritoki. Na vzhodni strani obravnavano območje zapira greben na Blatah v smeri S-J, na južni strani lokalna cesta kolonija, na zahodu območje urejanja omejuje objekt Senica.*

12. člen OPPN določa, da je treba zgraditi tudi novo hidrantno omrežje in namestiti nadzemne hidrante.

Skladno s 13. členom OPPN je treba v celoti ali delno prestaviti nadzemno nizkonapetostno omrežje in zgraditi novo transformatorsko postajo TP Rudniška kolonija 2 z VN priključkom in NN izvodi.

Prestaviti oz. ustrezno zaščititi bo treba tudi obstoječe TK omrežje skladno s 14. členom OPPN.

Vse novogradnje v OPPN Resnica S5 bodo priključene na magistralni vročevod Toplarne Hrastnik skladno s 15. členom.

V 20. členu OPPN je v območju predpisano obvezno zbiranje, odvažanje in deponiranje komunalnih odpadkov, predvidena so zbirna mesta za kontejnerje.

Investicijska namera je skladna z 9., 11., 12., 13., 14., 15., 20. členom OPPN.

5.2.7 VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE (16. člen OPPN):

(1) Na obravnavanem območju se ohranja objekt Ulica prvoborcev št. 26, Mlakarjevo stanovanje, ki predstavlja kulturni spomenik lokalnega pomena (EŠD 19353). Neposredno okolico objekta je potrebno ustrezno krajinsko urediti in omogočiti neoviran dostop do njega. Objekt bo potrebno v skladu s kulturno varstvenimi zahtevami obnoviti ter ga primerno označiti. Med gradnjo ga je potrebno varovati pred poškodbami ali uničenjem.

(2) Drugih objektov, naprav in naravnih značilnosti, ki bijih bilo treba posebno varovati, na ureditvenem območjun.

Investicijska namera je skladna s 16. členom OPPN.

5.2.8 VAROVANJE TAL, VODA (17. člen OPPN):

(1) Vse parkirne in manipulativne površine za vozila morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi. Meteorna voda z objektov in prometnih površin se preko peskolovov in lovilcev olj odvaja v sistem meteorne kanalizacije. Znotraj območja urejanja je vzpostavljena tudi fekalna kanalizacija.

(2) Varstvo voda pred onesnaženjem je zagotovljeno s komunalno ureditvijo. Potrebno je upoštevati določila za odvajanje in čiščenje odplak.

Investicijska namera je skladna s 17. členom OPPN.

5.2.9 VARSTVO ZRAKA (18. člen OPPN):

Osnovni parameter varovanja okolja pri novogradnjah mestu Hrastnik je kvaliteta zraka. Za zmanjševanje in preprečevanje onesnaženosti zraka je potrebna upoštevati pogoje za ogrevanje objektov.

Investicijska namera je skladna z 18. členom OPPN.

5.2.10 VARSTVO PRED HRUPOM (19. člen OPPN):

(1) Ureditveno območje mora biti varovano pred prekomernim hrupom z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05). Za ureditveno območje velja stopnja varstva pred hrupom, za katero je predpisana mejna nočna raven 50 dBA in mejna dnevna raven 60 dBA.

(2) Območje je v večji meri namenjeno stanovanjski gradnji, zato so v okviru stanovanjskih objektov možne le storitvene, uslužnostne, predstavniške ter druge manjše poslovne dejavnosti, ki nimajo kvarnih vplivov na okolje ter se opravljajo v pisarnah in birojih.

Investicijska namera je skladna z 19. členom OPPN.

5.2.11 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

22. člen OPPN (naravne omejitve) določa, da je za vse novogradnje v območju urejanja treba upoštevati običajne protierozijske ukrepe in predhodno izdelano geološko mnenje. Geološko geotehnični elaborat je obvezen sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve, skladno s predpisi o graditvi objektov, razen za nezahtevne objekte.

Investicijska namera je skladna z 22. členom OPPN, saj je geološki elaborat že izdelan.

23. člen določa, da je pri projektiranju treba zagotoviti potresno varnost pri gradnji v skladu z veljavno zakonodajo za seizmično območje z intenziteto 7,2 po MSK lestvici s povratno periodo potresov 500 let.

Investicijska namera je skladna s 23. členom OPPN.

24. člen določa varstvo pred požarom in drugimi nesrečami. V OPPN so upoštevani prostorski ukrepi varstva pred požarom, v skladu z določili Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ in 189/20 – ZFRO) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ).

Investicijska namera je skladna s 24. členom OPPN.

5.2.12 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA (25. člen OPPN):

25. člen

(etape izvajanja občinskega lokacijskega načrta)

Izvajanje posegov se predvidi po naslednjem vrstnem redu:

I. faza: preselitev stanovalcev iz objektov namenjenih za rušenje v primerna stanovanja;

II. faza: prestavitev in odklop komunalnih naprav (elektrika, kanalizacija, vodovod, telefon) in ureditev novih potrebnih priključkov in naprav za obstoječe objekte, ki se ne rušijo, tako, da je zagotovljena nemotena oskrba stanovanjskih objektov;

III. faza: izvajanje gradbenega rušenja vseh objektov predvidenih za rušenje na podlagi projektov odstranitvenih del;

IV. faza: **izgradnja nove komunalne infrastrukture in glavne ceste;**

V. faza: **gradnja predvidenih novogradenj po posameznih sklopih, vsak sklop lahko predstavlja samostojno podfazo, izgradnja petih večstanovanjskih objektov na rudniških površinah in objektih, na skrajnem vzhodnem delu območja urejanja, bo možna po sprostitvi površin;**

VI. faza: **zunanja ureditev.**

Investicijska namera je skladna s 25. členom OPPN. Gradnja večstanovanjskih objektov se začne po izgradnji komunalne infrastrukture in glavne ceste.

5.2.13 DOPUSTNA ODPSTOPANJA (27. člen OPPN):

27. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri pripravi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte so **dopustna odstopanja od horizontalnih gabaritov objektov $\pm 5\%$, vendar morajo biti zagotovljeni predpisani odmiki. Odstopanja od vertikalnih gabaritov navzgor niso dovoljena.**

(2) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so **dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom. Če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika, s**

katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere oziroma spremeniti arhitekturna zasnova.

(3) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje, katerih posegajo ta odstopanja.

(4) **Dopustna so manjša odstopanja od načrtovanih parcelnih mej ob cestah na osnovi podrobnejših projektnih dokumentacij za ceste.**

(5) **Dopustne so spremembe tras gospodarske javne infrastrukture in ostalega omrežja, če bodo rešitve v projektni dokumentaciji racionalnejše in s soglasjem nosilcev urejanja prostora, ki jih te spremembe tangirajo.**

Investicijska namera je skladna s 27. členom OPPN, saj je načrtovano v skladu s 5% dopustnim odstopanjem pri horizontalnih gabaritih. Ker pa se želi zaradi zapletenih geološko - geomehanskih razmer zagotoviti uresničljivost načrtovanih več stanovanjskih stavb, se z individualnim odstopanjem predlaga 20% dopustno odstopanje horizontalnih gabaritov in lokacije stavb na gradbenih parcelah.

Zaradi geomehanskih razmer se predlaga rešitev, ki je s tehnološkega in oblikovalskega vidika primernejša, s katero se ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere, se pa dopušča več manevrskega prostora pri natančnem umeščanju objektov glede na geološke razmere na terenu.

Predlaga se tudi individualno odstopanje od idejne arhitekturne zasnove objektov, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN na karti 13.

Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, temveč v javnem interesu, saj se načrtuje gradnja v javno korist. Skladnost z javnim interesom je podrobneje predstavljena v poglavju 6.2.1.

5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Za doseganje gradbenega namena (izvedba večstanovanjskega objekta z drugačno razporeditvijo etaž in arhitekturno zasnovo) se **dopusti individualno odstopanje** od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o OPPN »Resnica S5«:

5.3.1 7. ČLEN (OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN, LOKACIJSKI POGOJI) 5. Odstavek (POGOJI IN USMERITEV ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO) IN OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja:

Obstoječe veljavno:

(5) Pogoji in usmeritev za projektiranje in gradnjo:

*Večstanovanjski objekti so sestavljeni iz ene ali dveh lamel, z različno strukturo stanovanj. Locirani so tako, da so ključne fasade obrnjene na vzhod oz. zahod, medfasadni odmiki pa zagotavljajo minimalno osončenje po kriterijih svetlobno tehnične ocene. Vertikalni gabarit: večstanovanjski objekti max. **2K+P+3 nadstropja**, tlorisni gabarit ene lamele je max. 16,50 x 28,50 m.*

Strehe simetrične dvokapnice, smer slemena vzporedno z daljšo stranico objekta, naklon strešin 6° - 10°, nagib od kapi proti slemenu - »metuljček« ali enokapnice v enakem naklonu. Kritina na območju mora biti enotna. Oblikovanje objektov mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi.

Predlagano individualno odstopanje v LP:

(5) Pogoji in usmeritev za projektiranje in gradnjo:

*Večstanovanjski objekti so sestavljeni iz ene ali dveh lamel, z različno strukturo stanovanj. Locirani so tako, da so ključne fasade obrnjene na vzhod oz. zahod, medfasadni odmiki pa zagotavljajo minimalno osončenje po kriterijih svetlobno tehnične ocene. Vertikalni gabarit: večstanovanjski objekti max. **K+P+4 nadstropja**, tlorisni gabarit ene lamele je max. 16,50 x 28,50 m.*

*Streha ravna skrita za atiko z možnostjo namestitve fotovoltaične elektrarne na streho. Kritina na območju mora biti enotna. Oblikovanje objektov mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi, **idejne zasnove objektov na karti 13 grafičnega dela se ne upoštevajo.***

OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja v 5. odstavku 7. člena OPPN:

Po OPPN Resnica (7. čl.) je dopustna gradnja večstanovanjskih objektov etažnosti 2K+P+3 s simetrično streho dvokapnico »na metuljčka« z naklonom 6° – 10° ali enokapnico v enakem naklonu. Obvezno je geološko - geomehansko poročilo.

Iz geološko - geomehanskega poročila izhaja, da je gradnja dveh kletnih etaž zelo zahtevna in ekonomsko ni smotrna. Zato investitor predlaga, da se ohrani enako število dopustnih etaž po OPPN Resnica in dopusti izvedba K+P+4.

Za optimalno izkoriščenost vrhnje etaže se predlaga drugačno oblikovanje, namesto mansarde polna zadnja etaža zaradi ugodja bivanja v načrtovanih stanovanjih in zato tudi arhitekturno oblikovanje ravne strehe z atiko, z možnostjo umestitve OVE – fotovoltaične elektrarne na streho. Vse to se predlaga namesto tehnično zahtevnejše »na metuljčka« in pogosto problematične strehe zaradi žlote za odvodnjavanje padavinskih voda po sredini objekta.

Idejna (tlorisna) zasnova objektov po OPPN Resnica (karta 13 iz grafičnega dela) prav tako ekonomsko ni upravičena za gradnjo vseh vrst stanovanj za mešano in ekonomsko upravičeno strukturo stanovanj (najemna oz. neprofitna stanovanja, lastniška...), zato se idejnih zasnov ne upošteva pri načrtovanju in dovoljevanju gradnje. Arhitekturno tlorisno zasnovo objektov se pripravi v okvirih urbanističnih določb OPPN in te LP in se jo glede načrtovanja stanovanj prilagodi današnjim potrebam stanovanjskega trga v Hrastniku. Oblikovanje arhitekture večstanovanjskih objektov pa v skladu z zadnjo določbo 5) odstavka 7.člena veljavnega OPPN mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi.

Predlagano odstopanje zadošča pogojem iz 4. odstavka 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.2 tega elaborata) ob ugotovljenih objektivnih okoliščinah skladno z 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.1 tega elaborata).

5.3.2 8. ČLEN (POGOJI ZUNANJE UREDITVE IN MERILA ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCELE)_1.IN 2. ODSTAVEK IN OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA:

Obstoječe veljavno:

(1) Ureditve okolice objektov mora zagotoviti oblikovano povezavo objekta z okoljem. Ograjitev parcel je dopustna v območju individualne stanovanjske gradnje. Ograjevanje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic ali pa v kombinaciji žive meje z umetno ograjo. Enotne škarpe zaradi horizontalizacije terena niso dovoljene. Izjemoma so dovoljeni betonski oporni zidovi, če tako izhaja iz konfiguracije terena, do višine 1,5 m z odmikom najmanj 0,5 m od meje sosednjih zemljišč.

(2) Pri izvedbenih projektih za zunanje in prometne ureditve ter objekte je pri določanju elementov dostopa do objektov predvideti ukrepe za odpravo arhitektonski ovir.

Predlagano individualno odstopanje v LP:

(2) Pri izvedbenih projektih za zunanje in prometne ureditve ter objekte je pri določanju elementov dostopa do objektov predvideti ukrepe za odpravo arhitektonski ovir. *Za izgradnjo prometnic in dostopov so dopustne gradnje opornih zidov brez višinskih omejitev.*»

OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA v 2. odstavku 8. člena OPPN

V določbi 1.) odstavka 8. člena je pri načrtovanju zunanjih ureditev na gradbenih parcelah objektov dopustno niveliranje terena z opornimi zidovi do 1,5m.

Za potrebe investicijske namere glede na načrtovane večstanovanjske objekte pa bo zaradi nagnjenega terena potrebno za dostope do nižje ležečih nivojev zgraditi oporne zidove za prometne površine in dostope, ki bodo lahko tudi višji. Individualno odstopanje zagotavlja možnost gradnje opornih zidov brez višinskih omejitev samo za prometnice in dostope.

Zaradi geomehanskih razmer se dodatno predlaga določbo o opornih zidovih, ki je s tehnološkega in oblikovalskega vidika primernejša, s katero se ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere, se pa dopušča več manevrskega prostora pri natančnem umeščanju objektov glede na geološke razmere na terenu.

Predlagano odstopanje zadošča pogojem iz 4. odstavka 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.2 tega elaborata) ob ugotovljenih objektivnih okoliščinah skladno z 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.1 tega elaborata).

Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, temveč v javnem interesu, saj se načrtuje gradnja v javno korist. Skladnost z javnim interesom je podrobneje predstavljena v poglavju 6.2.1.

5.3.3 10. ČLEN (PROMETNA UREDITEV)_ 2. ODSTAVEK IN OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA:

Obstoječe veljavno:

(2) Parkirna mesta so predvidena na zunanjih površinah ob objektih in v kletnih etažah večstanovanjskih objektov z upoštevanjem minimalno 1,5 parkirnega mesta na stanovanje, ter ustrezno število parkirnih mest za invalide.

Predlagano individualno odstopanje v LP:

(2) Parkirna mesta so predvidena na zunanjih površinah ob objektih in v kletnih etažah večstanovanjskih objektov z upoštevanjem minimalno 1,5 parkirnega mesta na stanovanje, ter ustrezno število parkirnih mest za invalide.

Pokrit prostor za shranjevanje koles se določi tako, da se za vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi predvidi 0,10 mesta za shranjevanje kolesa.

OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA v 2. odstavku 10. člena OPPN

Določba 2.) odstavka 10. člena sicer določa št. parkirnih mest na stanovanje za večstanovanjske objekte. Problem, ki je bil zaznan pri idejnih zasnovah objektov in s katerimi se investitor sooča, pa je zagotavljanje prostora za shranjevanje koles z mero 0,6 mesta za shranjevanje koles na načrtovano ležišče v večstanovanjski stavbi po 5. členu Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ):

»(1) V ali ob stavbi je zagotovljen lahko dostopen pokrit prostor za shranjevanje koles. Velikost kolesarnice se določi tako, da se za vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi predvidi 0,60 mesta za shranjevanje kolesa. Če je v prostoru predvideno tudi shranjevanje naprav z motorjem na notranje izgorevanje, je treba v njem izpolniti enake tehnične pogoje, kot veljajo za parkirna mesta motornih vozil.«

Glede na geografske značilnosti naselja Hrastnik, terenske razmere: hribovit teren s strminami in ozka dolina ter glede na družbeni odnos lokalnega prebivalstva do kolesarjenja, so podani parametri v omenjenem pravilniku pretirani. Zato se za potrebe investicijske namere glede na načrtovane objekte ta posebej določi v prostorskem aktu. Individualno odstopanje je potrebno zaradi zagotavljanja čimbolj racionalne gradnje večstanovanjskih objektov za katere si prizadeva Občina Hrastnik.

Predlagano odstopanje zadošča pogojem iz 4. odstavka 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.2 tega elaborata) ob ugotovljenih objektivnih okoliščinah skladno z 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2 (podrobneje obrazloženo v poglavju 6.1 tega elaborata).

Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, temveč v javnem interesu, saj se načrtuje gradnja v javno korist. Skladnost z javnim interesom je podrobneje predstavljena v poglavju 6.2.1.

5.3.4 27. ČLEN, 1. IN 6. ODSTAVEK (DOPUSTNA OdstOPANJA) IN OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA OdstOPANJA

Obstoječe veljavno:

- (1) Pri pripravi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte so dopustna odstopanja od horizontalnih gabaritov objektov $\pm 5\%$, vendar morajo biti zagotovljeni predpisani odmiki. Odstopanja od vertikalnih gabaritov navzgor niso dovoljena.

Predlagano individualno odstopanje v LP:

- (2) Pri pripravi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte so dopustna odstopanja od horizontalnih gabaritov objektov $\pm 20\%$, vendar morajo biti zagotovljeni predpisani odmiki. Odstopanja od vertikalnih gabaritov navzgor niso dovoljena.

OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA OdstOPANJA v 1. in 6. odstavku 27. člena OPPN

Določba 1.) odstavka 27. člena dopušča le 5% odstopanje pri načrtovanju horizontalnih gabaritov večstanovanjskih objektov. Za potrebe investicijske namere glede na načrtovane objekte sicer ta odstotek ni presežen. Individualno odstopanje s povečanjem dopustnega odstotka pri horizontalnih gabaritih je potrebno zaradi zapletenih geološko - geomehanskih razmer. S predlagano spremembo v 20% dopustno horizontalno odstopanje se zagotovi uresničljivost načrtovanih večstanovanjskih stavb in ustreznost lega stavb na gradbenih parcelah.

Zaradi geomehanskih razmer se predlaga rešitev, ki je s tehnološkega in oblikovalskega vidika primernejša, s katero se ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere, se pa dopušča več manevrskega prostora pri natančnem umeščanju objektov glede na geološke razmere na terenu.

Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, temveč v javnem interesu, saj se načrtuje gradnja v javno korist. Skladnost z javnim interesom je podrobneje predstavljena v poglavju 6.2.1.

5.4 INDIVIDUALNA OdstOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA

Individualna odstopanja od PIP navedena v poglavju 5.3 tega elaborata **ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora** od SS – območja stanovanj. Odstopanja so skladna z namensko rabo v OPN Hrastnik in OPPN Resnica.

6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH OdstOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Investicijska namera (prilagoditev etažnosti pri gradnji večstanovanjskih objektov in oblikovanje polne vrhnje etaže z ravno streho in možnostjo namestitve fotovoltaične elektrarne, prilagoditev velikosti kolesarnice, gradnja opornih zidov za dostope na nagnjenem terenu) ne zadosti posameznemu

prostorskemu izvedbenemu pogoju (etažnost, oblikovanje strehe in arhitekturna zasnova) v OPPN Resnica.

Skladno s 129. členom ZureP-2 občina Hrastnik zato s to lokacijsko preveritvijo dopušča individualno odstopanje od navedenih izvedbenih pogojev na stavbnih zemljiščih pri gradnji večstanovanjskih objektov z opustitvijo ene kletne etaže in dodatne vrhnje etaže, z dopustno ravno streho in namestitvev fotovoltaične elektrarne, ki po prostorskih izvedbenih pogojih za oblikovanje v OPPN Resnica aniso dopustni.

Predlagano odstopanje od PIP s to lokacijsko preveritvijo ne vpliva na celotno rešitev, predvideno z OPPN Resnica.

6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Skladno z 2. odstavkom 129. člena ZureP-2 so za to lokacijsko preveritev, pri kateri ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih, ugotovljene naslednje objektivne okoliščine:

- fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ter terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;
- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

6.1.1 FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA, NA KATERE INVESTITOR NE MORE VPLIVATI IN ONEMOGOČAJO IZVEDBO INVESTICIJE TER TERJAJO NESORAZMERNE STROŠKE NA STRANI INVESTITORJA

Območje Resnice je prekrito z debelejšo plastjo rudniških nasipov. Je utrjen plato, izvedene so podporne konstrukcije za varovanje nasipnih brežin, urejeno je odvodnjavanje in zamenjava slabše nosilnih tal neposredno pod površino na območju platoja.

V geološkem poročilu je bilo ugotovljeno, da bi bilo treba zaradi heterogene sestave nasipov temeljenje objektov izvesti v trdni podlagi, ki je bila ugotovljena precej globoko (4 – 11,5 m) oz. izboljšati temeljna tla z betonom.

Glede na geološko poročilo je investicija po veljavnih prostorskih izvedbenih pogojih iz OPPN Resnica cenovno in energijsko neekonomična, investicija v kvadratni meter stanovanjske površine je predraga. Investicija gradnje strukturno različnih stanovanj v večstanovanjskih objektov je na takšnem terenu ekonomsko upravičena le v predlaganem odstopanju PIP v tej lokacijski preveritvi, t. j., da se dopustna etažnost večstanovanjskih objektov prilagodi iz 2K+P+3 v 1K+P+4.

S tem so ugotovljene fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije oz. terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja (te lokacijske preveritve, kot tudi investitorjev gradnje vseh vrst stanovanj) – gradnje večstanovanjskih objektov kot so predvidena po veljavnem OPPN Resnica.

Fizične lastnosti zemljišča pri umeščanju prometnic in dostopov do objektov terjajo izgradnjo opornih zidov, zato je predlagana dopustnost gradnje opornih zidov.

Prav tako so ugotovljeni nesorazmerni stroški za zagotavljanje standarda za skupne kolesarnice, ki na območju naselja Hrastnik nikakor niso racionalni, zato se predlagajo racionalnejšo rešitev z znižanjem tega standarda v prostorskem aktu.

6.1.2 NAMERAVANA UPORABA TEHNIČNIH IN TEHNOLOŠKIH REŠITEV, KI MED PRIPRAVO IN SPREJETJEM PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NISO BILE POZNANE ALI UPORABLJENE, PA SO USTREZNE ALI PRIMERNEJŠE OD PREDPISANIH Z VIDIKA DOSEGANJA CILJEV UREJANJA PROSTORA, VARSTVA OKOLJA, UČINKOVITE RABE ENERGIJE IPD.

Nameravana tehnična rešitev z bolj ekonomično arhitekturno zasnovo je ustrežnejša od predpisane v OPPN Resnica za večstanovanjske objekte. S predlaganim odstopanjem v tej lokacijski preveritvi se zagotovi oblikovna skladnost nove večstanovanjske zazidave na Resnici, pozidanost zemljišča se ne spremeni.

Zaradi podrejanja gradnje kletnih etaž sestavi tal – geološkim razmeram na terenu se predlaga drugačna razporeditev istega števila etaž. Pred sprejetjem OPPN Resnica še ni bilo izdelano geološko poročilo, iz katerega izhaja, da je gradnja dveh kletnih etaž tehnološko zahtevna zaradi izkopov in globin temeljenja in je cenovno neekonomična.

Predlagano odstopanje v tej lokacijski preveritvi je v primerjavi z rešitvami načrtovanih objektov in površin ter lokacijskimi pogoji po veljavnem OPPN Resnica primernejše tudi z vidika doseganja naslednjih ciljev urejanja prostora:

- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino (notranji razvoj poselitvenih območij);
- omogoča bolj kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje (bolj funkcionalna zasnova, manj stroškov za gradnjo in vzdrževanje objekta);
- ustvarjajo in ohranjajo se prepoznavne značilnosti v prostoru – ohranja in krepi se prepoznavnost grajenih struktur, ki določajo identiteto prostora v Hrastniku (sodobno arhitekturno oblikovanje večstanovanjskih objektov z zeleno energijo kot odsev časa v katerem nastaja);
- zagotavlja se bolj racionalna raba prostora (višja stopnja izrabe prostora);
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi (ohranjanje zelenih površin za oddih in prostočasne dejavnosti, zagotavlja odprte poglede kot največje kvalitete tega prostora);
- prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave (prispeva k OVE, z bolj učinkovito oz. manjšo rabo energije za gradnjo in vzdrževanje objekta);
- prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe – uporaba streh za OVE fotovoltaično elektrarno (manjši ogljični odtis).

6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Skladno s 4. odstavkom 129. člena ZureP-2 predlagano odstopanje od PIP v OPPN Resnica izpolnjuje vse naslednje pogoje:

6.2.1 NI V NASPROTJU Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z **javnim interesom**:

- z njim soglaša občina, saj je načrtovana gradnja v javno korist: Z ekonomsko upravičeno strukturo stanovanj (najemna oz. neprofitna stanovanja, lastniška...) (2. tč. 21. člena OPPN);
- namen prenove območja je izboljšanje funkcionalno tehničnih, prostorsko oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in ekoloških razmer. Načrtovana arhitekturna in vsebinska preobrazba degradiranega območja nekdanje rudniške kolonije z večstanovanjsko in ostalo gradnjo s hkratnimi ureditvami odprtega prostora za izboljšanje kvalitete bivanja v naselju in ohranitev identitetnih vrednosti kulturne dediščine, prometne ureditve in usklajeno načrtovana okoljska in energetska infrastruktura zagotavljajo prenovo območja iz gospodarskega, kulturnega, okoljskega in urbanističnega vidika (1. tč. 21. člena OPPN).

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s **cilji prostorskega razvoja občine**:

- vzpostavitev pogojev za celovito obnovo dotrajanih stanovanjskih sosesk, razvoj centralnih dejavnosti, prestrukturiranje in obnovo industrijskih objektov, ki niso v funkciji, zagotovitev pogojev za sanacijo stanovanjskih sosesk dotrajanih večstanovanjskih objektov (8. člen OPN);
- možnosti razvoja s širitvijo naselij se zagotavljajo v središčnih naseljih s poudarjeno funkcijo centralnosti. Prvenstveno se za razvojne potrebe uporabijo nezazidane oziroma nezadostno izkoriščene površine znotraj naselja (2. tč. 9. člena OPN);
- posebej se načrtuje prenova degradiranih stanovanjskih sosesk ter funkcijska, družbena, ekološka in arhitekturna revitalizacija starega industrijskega in rudarskega območja Hrastnika, katerih degradacija je posledica gospodarskega in družbenega prestrukturiranja. Pri tem se lahko oblikujejo manjša območja celovite prenove glede na realno pričakovane možnosti investiranja. (2. tč. 19. člena OPN);
- pri notranjem razvoju naselij se prvenstveno izrablja razpoložljive prostorske rezerve v nezazidanih stavbnih zemljiščih, slabo izkoriščenem zazidanem prostoru in dotrajanem stavbnem fondu. (6. tč. 19. člena OPN).

6.2.2 S PREDLAGANIM Odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Predlagano odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi je skladno z namembnostjo območja, ki je dolgoročno v večji meri namenjeno stanovanjski gradnji. Z individualnim odstopanjem od določil prostorsko izvedbenih pogojev v OPPN Resnica ob upoštevanju podanih lokacijskih pogojev ter usmeritev za projektiranje in gradnjo ne bo negativnih vplivov na obstoječa stanovanjska območja. Z načrtovano ureditvijo lokalne ceste bo izboljšana cestna povezava znotraj območja urejanja, kakor tudi povezava urbanega središča Hrastnika s sosednjimi naselji (Kal, Dol) in urejene peš povezave znotraj območja ter s sosednjimi območji (5. člen OPPN). Bivalne razmere se bodo izboljšale. Nameravana gradnja tudi ne bo poslabšala delovnih razmer.

6.2.3 S PREDLAGANIM Odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane. S to LP se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč niti za lastnike drugih zemljišč v OPPN Resnica S5. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo.

6.2.4 NI V NASPROTJU S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

Na območju lokacijske preveritve ni območij DPA niti drugih varstvenih oz. pravnih režimov.

6.3 SKLEPNA UTEMELJITEV

S to lokacijsko preveritvijo se dopustijo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero OPPN Resnica S5 - to je urejanje območja z načrtovano večstanovanjsko pozidavo. **Namenska raba se ne spreminja.**

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov glede velikosti oz. arhitekturnega oblikovanja večstanovanjskih objektov, ki bodo namenjeni graditvi zelo potrebnih vseh vrst stanovanj (najemna oz. neprofitna stanovanja, lastniška...). Ugotovljene so objektivne okoliščine, ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 120. člena ZureP-2.

6.4 PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-2, Uradni list RS, št. 61/17) ter 18. člena Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17) je Občinski svet Občine Hrastnik na __. redni seji, dne __. __. 2021, sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za OPPN »Resnica S5«

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009), ki se nanaša na zemljišče s parcelnimi številkami 293, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 307/1, 308/1, 308/2, 309, 310, 311, 312/1, 312/2, 312/3, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322/1, 325, 326, 327/1, 328, 329, 330, 331, 332, 333/14, 333/16, 365/1, 366/10, 366/7, 368/1, 368/4, 370/3, vse k.o. 1855 Hrastnik – mesto in 1560/2, 1560/3, k.o. 1856 Dol pri Hrastniku.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009) tako, da se:

- v (5) odstavku 7. člena se za potrebe gradnje večstanovanjskih objektov spremeni prostorski izvedbeni pogoj, ki določa da je: »Vertikalni gabarit :1K+P+4« ter »Streha ravna skrita za atiko z možnostjo namestitve fotovoltaične elektrarne na streho« in da se na koncu doda »idejne zasnove objektov na karti 13 grafičnega dela se ne upoštevajo.«
- v (2) odstavku 8. člena se doda določbo: »Za izgradnjo prometnic in dostopov so dopustne gradnje opornih zidov brez višinskih omejitev.«
- v (2) odstavku 10. člena se doda določbo: »Pokrit prostor za shranjevanje koles se določi tako, da se za vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi predvidi 0,10 mesta za shranjevanje kolesa.«
- v (1) odstavku 27. člena se za potrebe gradnje večstanovanjskih objektov spremeni dopustno odstopanje horizontalnih gabaritov v +/- 20%;

3. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Zasavja.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: ID _____

Številka: _____

Datum: __. __. 2021

Župan
Marko Funkl

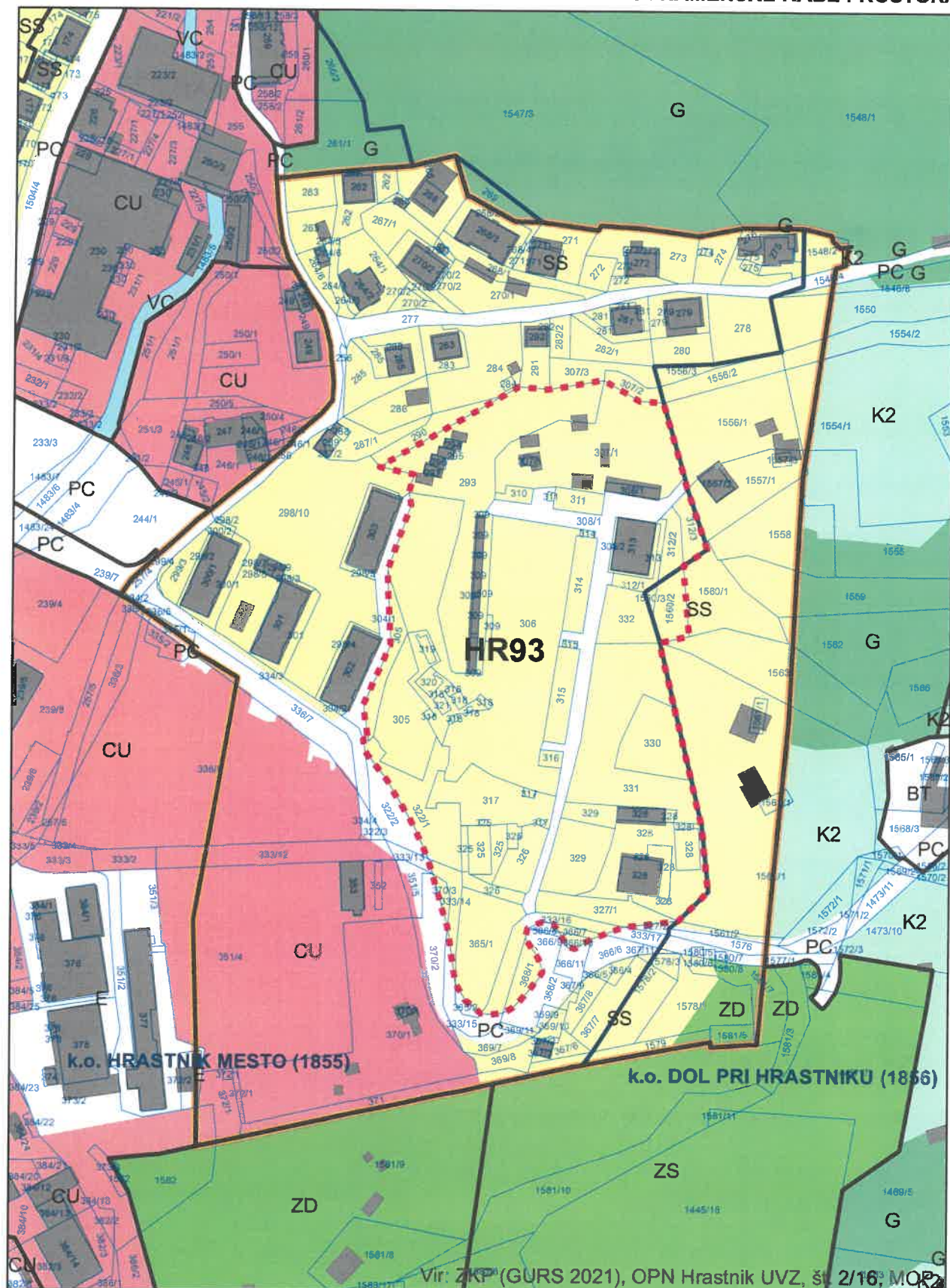
7. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

V FORMATU *SHP

hr93_izvorno_območje_lp_d96.shp izvorno območje, prevzeto iz veljavnega OPN

zhp_obmocja_lp_d96.shp izsek iz ZKP za parcele na območju LP, pridobljen s strani GURS



Vir: ZKP (GURS 2021), OPN Hrastnik UVZ, št. 2/16, MOK2

območje LP
 izvorno območje

območja podrobnejše nam. rabe prostora
SS - stanovanjske površine
PC - površine cest
CU - osrednja območja cent. dej.
ZD - druge urejene zelene pov.

meja k.o.
 meja območja EUP
 zemljiški kataster
 kataster stavb

M = 1:2.000

07.09.2021