center za arhitekturo
FINARS
fin ars d.o.o. podvine 36 1410 zagorje ob savi

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPONITEV ZN ZA OBMOČJE CENTRA V HRASTNIKU »OB BOBNU«- OPPN

Naloga	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPONITEV ZN ZA OBMOČJE CENTRA V HRASTNIKU »OB BOBNU«- OPPN
Naročnik prostorskega akta	SERVIS GRIČAR d.o.o., CESTA 9.AVGUSTA 8D 1410 ZAGORJE OB SAVI
Pripravljavec prostorskega akta:	OBČINA HRASTNIK
Izdelovalec prostorskega akta	FIN ARS D.O.O., PODVINE 36 1410 ZAGORJE OB SAVI
Pooblaščeni predstavnik izdelovalca:	Mateja Kričej, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0950 A
Datum	21.7.2020
Številka projekta	40-2019

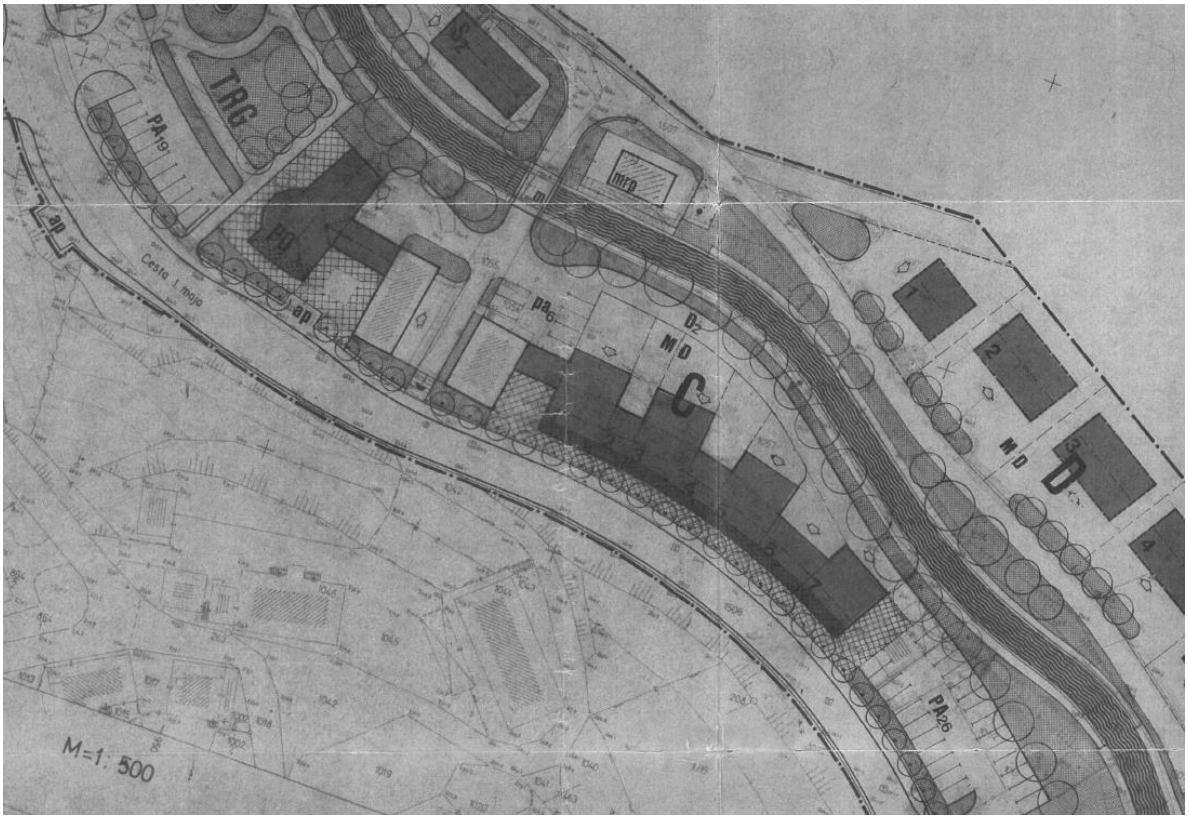
IZHODIŠČA

1	**OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**
1.1	PREDSTAVITEV OBMOČIJ
1.2	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN
2	**PREGLED INVESTICIJSKIH NAMER**
2.1	INVESTICIJSKA NAMERA 1
2.1	INVESTICIJSKA NAMERA 2
3	**USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV**
3.1	IZHODIŠČA GLEDE PREDVIDENIH POSEGOV IN OBLIKOVANJA STAVBNIH MAS
3.2	POVZETEK DOLOČIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE HRASTNIK
3.3	URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE IN PROGRAMSKE USMERITVE
3.4	USMERITVE ZA PROMETNO UREJANJE
3.5	USMERITVE ZA KOMUNALNO UREJANJE

1. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.1 PREDSTAVITEV OBMOČJA

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN) leži v Hrastniku. Širše ureditveno območje obsega dolinski prostor ob regionalni cesti, Cesta 1.maja. Območje urejanja, ki je predmet sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja znotraj enote C, ki je tako opredeljena v projektu številka 203/94, ki ga je izdelal RC Planiranje Celje d.o.o. v juniju 1994 in je sestavni del odloka. Meja sprememb in dopolnitev zajema parcele v lasti pobudnika ter zemljišča v lasti Občine Hrastnik.



Slika 1: izsek iz ZN za območje centra v Hrastniku (Odlok o zazidalnem načrtu za območje centra v Hrastniku »Ob Bobnu«, proj. št. RC Planiranje

1.2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

Znotraj območja naselja Hrastnik se določena ureditvena območja urejajo na podlagi veljavnih prostorskih izvedbenih aktov – ureditvenih in zazidalnih načrtov ter prostorskih ureditvenih pogojev. Osrednji dolinski prostor ob potoku Bobnu, med staro občino in Mercatorjevo blagovnico, se ureja z Zazidalnim načrtom za območje centra v Hrastniku (Odlok o zazidalnem načrtu za območje centra v Hrastniku »Ob Bobnu«, UVZ, št. 3/95, 8/08), ki ima status OPPN.

Znotraj območja so oblikovana štiri prostorsko in funkcionalno zaključena zazidalna območja: A, B in C ob regionalni cesti ter D na levem bregu Bobna. Na območju A je predviden poslovni center, območja B in C pa sta namenjena za obrtno-proizvodne, servisne, storitvene in oskrbne dejavnosti. Območje D je namenjeno za lahke montažne delavnice. Območje C še ni v celoti izgrajeno.

Ob odločitvi občine, da se namembnost območja ohrani, se s spremembo in dopolnitvijo OPPN načrtuje novo urbanistično zasnovo območja in zagotovi pravno podlago, da se predvidene centralne dejavnosti lahko prostorsko razvijajo. Načrtuje se ureditev dela območja C znotraj OPPN, ureditev dostopa, zelenih infrastrukture, prehodov čez območje in mirujočega prometa.

Slika 2: ortofoto (vir: Google Maps)

2. PREGLED INVESTICIJSKIH NAMER

Na območju obstaja interes pobudnika, gospodarske družbe Servis Gričar d.o.o., Cesta 9.avgusta 8d, 1410 Zagorje ob Savi ter Občine Hrastnik, da preko novih ureditev izvedeta načrtovano gradnjo in sicer prefabricirane ročne pralnice za osebna vozila ter gradnjo objekta centralnih in podobnih dejavnosti in ureditev mirujočega prometa ob Fotoklubu Hrastnik na delu preostalega stavbnega zemljišča za območje namenske rabe centralnih dejavnosti (CU), ki izhaja iz obstoječe predvidene namembnosti obrtno proizvodne, servisne, storitvene in oskrbne dejavnosti. Obe investicijski nameri povzemata zeleni povezovalni pas območja C, ki ga predstavljajo drevored ter zelenice.

2.1 SERVIS GRIČAR d.o.o.

Zemljišča: parc. št. 1057/2, 1058, 1059, 1060, 1062/1, 1062/1, vse k.o. Hrastnik mesto.

Gospodarska družba je podala investicijsko pobudo za gradnjo nove pralnice in načrtuje gradnjo novega objekta na površini 2094m2. Predviden objekt bo načrtovan trajnostno, z čim manjšim vplivom, z recikliranjem odpadne vode.
Podjetje FIN ARS d.o.o. je izdelalo urbanistično arhitekturno preveritev možne umestitve v dveh variantah. Kot ustrezna varianta se izkazuje ureditev dveh območij, po velikosti primernih za zaokrožitev različnih dejavnosti.

2.2 OBČINA HRASTNIK

Interes Občine Hrastnik je, da na območju, ki ga pralnica ne bo zasedala, opredeli namembnost, ki bo mestotvorna in bo predstavljala možnost za razvoj območja v okviru strateških in izvedbenih usmeritev iz OPN.

Hkrati je Občina Hrastnik predlagala, da se na območju Fotokluba Hrastnik na delu parcel 1057/1 in 1057/2 k.o. Hrastnik uredi mirujoči promet, kar ureditev v variantah tudi vključuje. Sam objekt Fotokluba Hrastnik in uvoz nista predmet spremembe.
Zemljišče s parc. št. 1057/1 k. o. Hrastnik mesto se smiselno vključuje v predlagano ureditev tako, da ostaja območje celostno. Lastnica parcel je Občina Hrastnik.

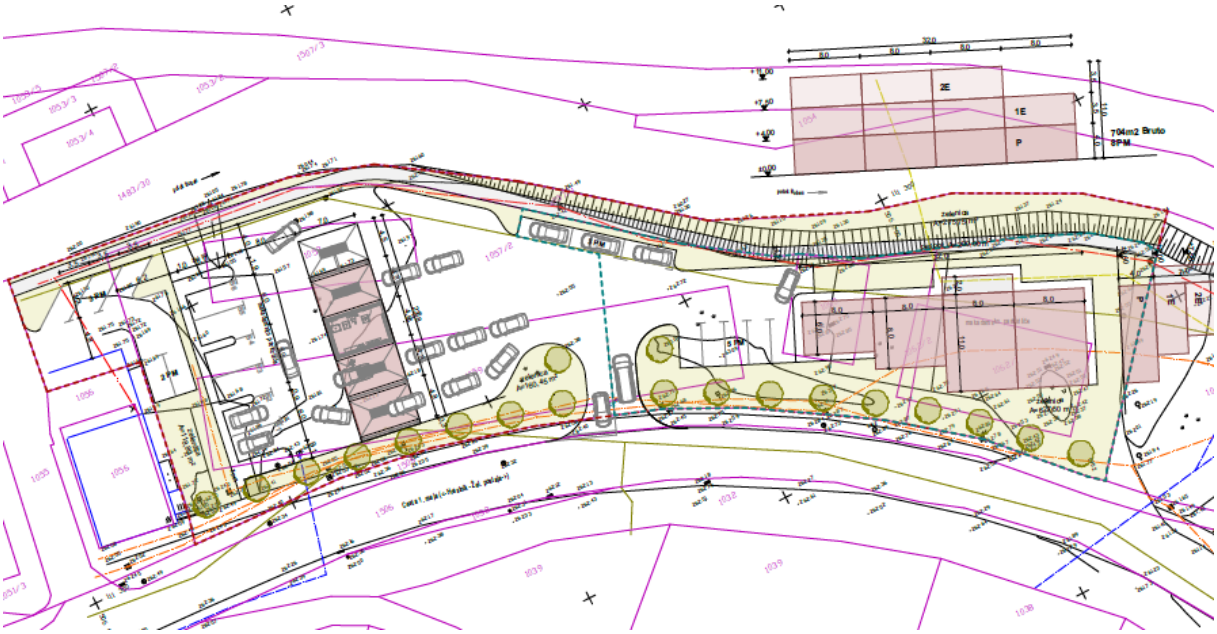
Investicijska namera se dopolni z ureditvijo tudi na zgoraj navedenem zemljišču, zaradi zagotovitev optimalnega dolgoročnega razvoja območja preko notranjega razvoja naselja. Kakovostna lokacija se trenutno uporablja zgolj za dostope in mirujoči promet, dolgoročno pa bi želeli omogočiti širitev in razvoj poslovnih, trgovskih, upravnih, izobraževalnih, zdravstvenih dejavnosti.
Predlaga se, da se na lokaciji omogoči gradnja večnamenskega večetažnega objekta z zgoraj predvideno rabo. Želena skupna bruto tlorisna površina objekta od cca.768m2 do cca. 900m2, na parceli v ocenjeni velikosti 1276m2. Poleg tega pa je smiselno preučiti tudi možnost drugih dejavnosti znotraj določene namenske rabe, ki jih predlaga Občina Hrastnik.
Znotraj zemljišča v lasti Občine Hrastnik se ohranijo s prej navedenim projektom določene ureditve ob potoku Boben, ki so že bile potrjene oz. sprejete z odlokom (peš pot).

3. USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV

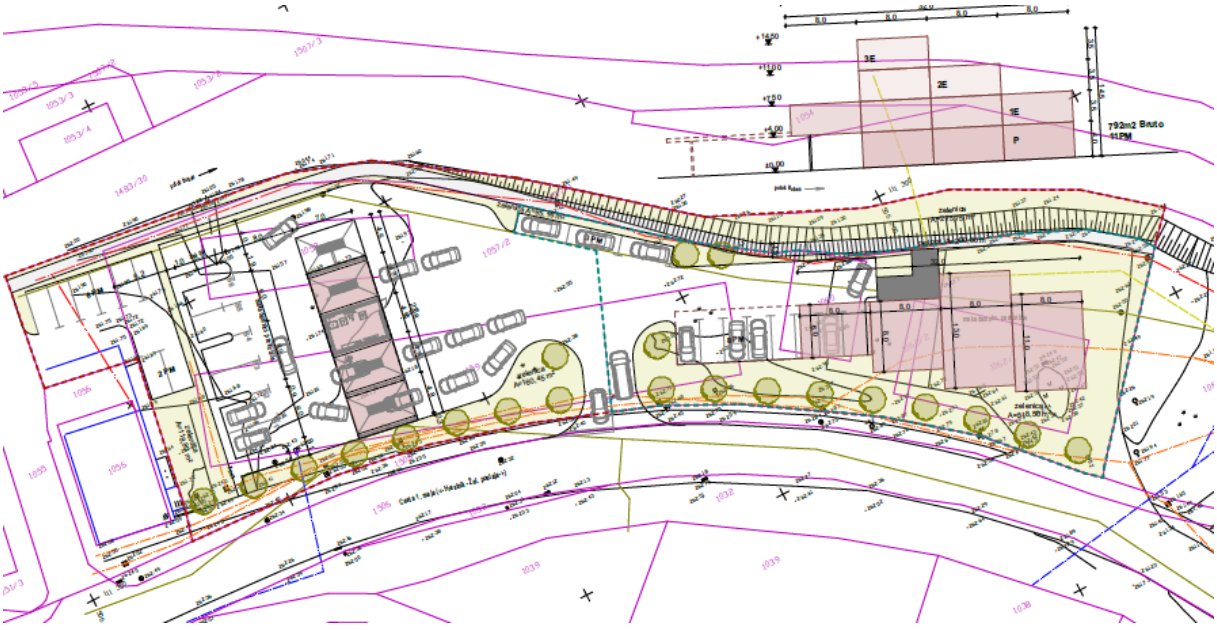
3.1 IZHODIŠČA GLEDE PREDVIDENIH POSEGOV IN OBLIKOVANJA STAVBNIH MAS

Predlagajo se naslednje usmeritve za načrtovanje variantnih rešitev:
- na območju se predvidi mešani program: vse centralne dejavnosti, zlasti vsa poslovna dejavnost, javne in upravne storitve, zdravstvena dejavnost in storitve, športna, izobraževalna dejavnost, raziskovalno razvojna dejavnost, trgovska in gostinska dejavnost; BTP posameznih programov niso natančno določene, razen za avtopralnico.
Zasnova objektov naj omogoča fleksibilno razporeditev programov:
- območje je razdeljeno v dve samostojni enoti, območje obravnave se ureja celostno (zazidava/parkovne površine, razmestitev stavb, višine, dostopi, prehodi, ureditev parkiranja, …),
- volumni so členjeni vertikalno in horizontalno,
- nova povezovalna cesta se v osrednjem delu navezuje na regionalno cesto;
- peš povezava se lahko preko mostu povezuje z levim bregom, to je območje D;
- na terenu se predvidi infrastruktura za javna kolesa oz. polnilnica za električna vozila,
- umestitev objektov ne presega: varianta 1 z volumnom treh etaž, višine 11m; varianta 2 z volumnom štirih etaž na delu objekta, višine ca 14,5m.
- objekti so nepodkleteni,
- faktor zazidanosti je od 60% do 70%,
- pritličje velikosti 32/11m+2m, z možnostjo zamika etaže v obeh smereh tlorisa, glede na izražene linije v prostoru,
- avtopralnica je pritličen objekt z ravno streho, tlorisa 24/7m, s streho 15/7m,
- ureditev mirujočega prometa, predvidoma cca 23 parkirnih mest.

3.1.1. VARIANTI 1, 2 (grafika variantnih rešitev je kot priloga del izhodišč)



Slika 3: predlog variante 1

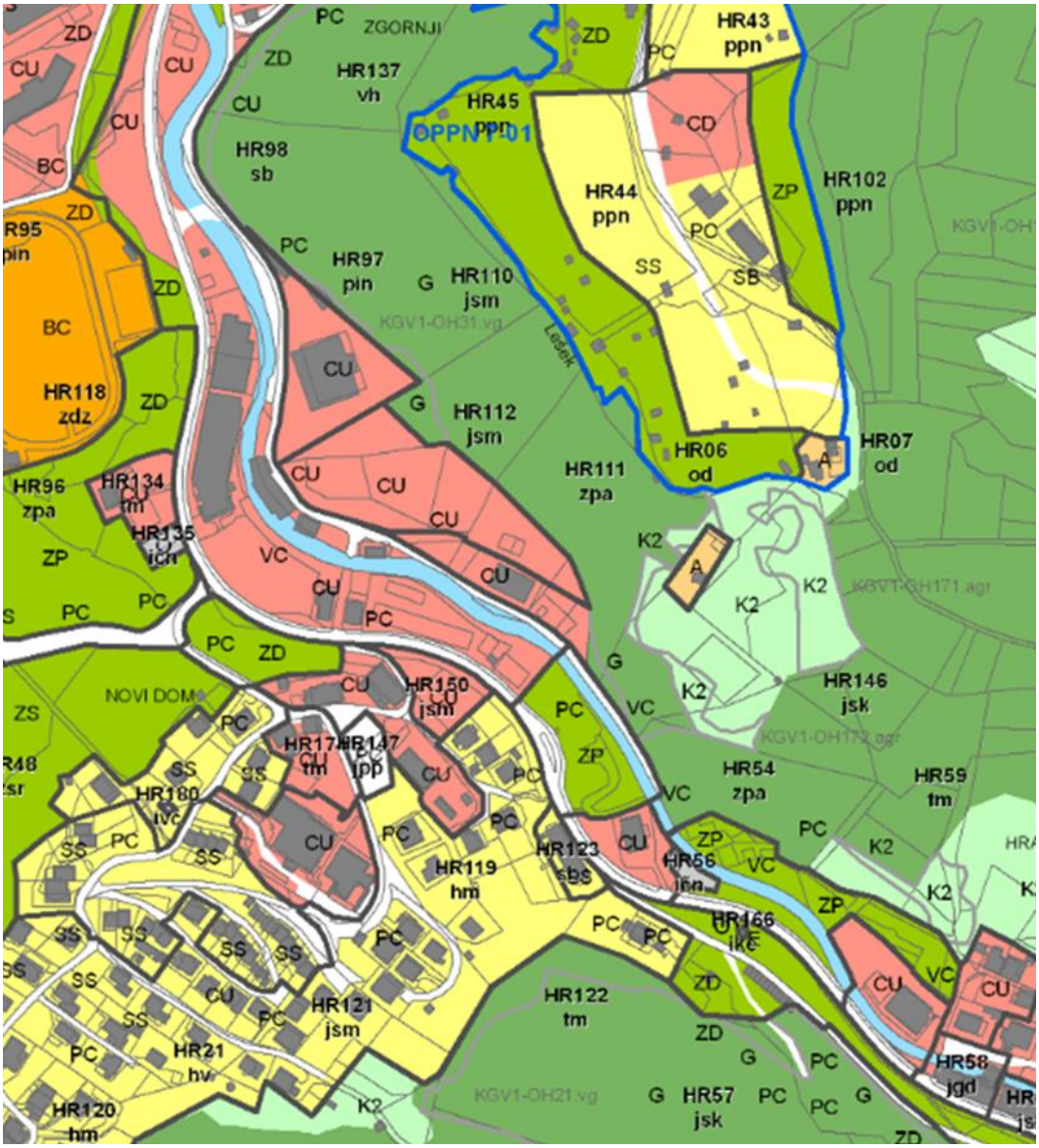


Slika 4: predlog variante 2

3.2 POVZETEK DOLOČIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE HRASTNIK

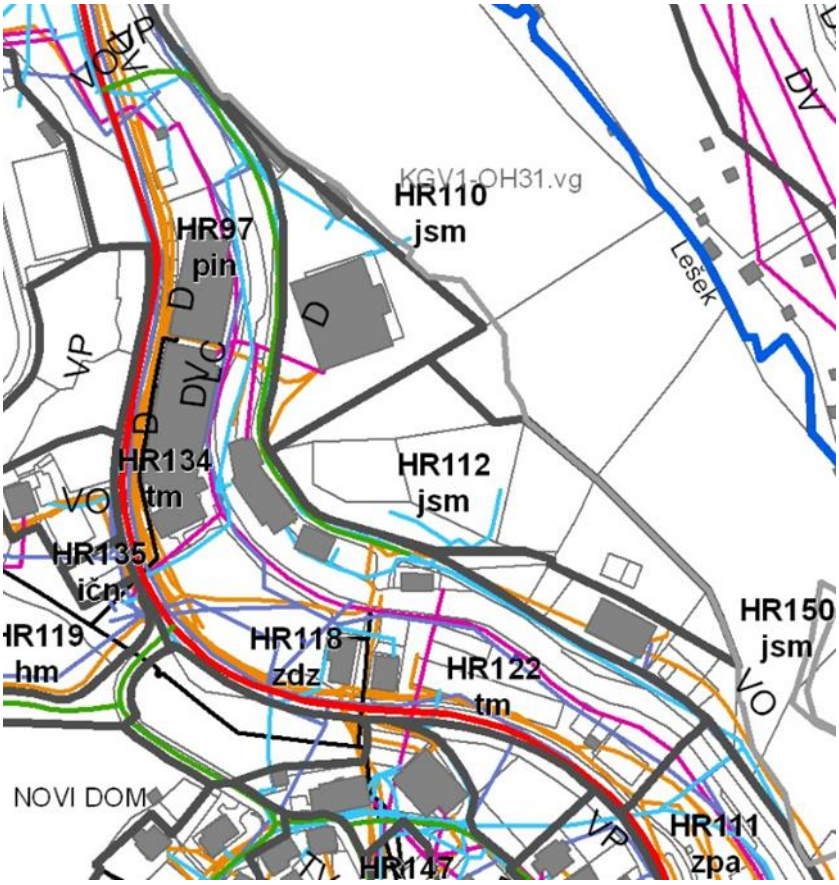
OPN Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, 2/2016), v nadaljevanju OPN, določa, da na območju ostaja v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu za območje centra v Hrastniku ob Bobnu (UVZ, št. 3/95, 8/08), - razen na območju s parcelnimi številkami: *523, 1599del, 1601, 1602del,–K.O. Dol pri Hrastniku, 1483/25 (del), 1063, 1506 (del), 1064, 1065, 1066/1, 1066/3, 1066/2, 1068/2, 1067, 1068/1del, 1507/1 (del), – k.o. Hrastnik-mesto.

Območje je po podrobni namenski rabi širše opredeljeno kot območje CU – osrednja območja centralnih dejavnosti ter PC -površine cest, VC -celinske vode.



Slika 5: list 8, Izsek iz OPN Občine Hrastnik; Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev.

Slika 6: Prikaz območja enot urejanja prostora HR97 z namensko rabo prostora CU, vir Občina Hrastnik



Slika 7: list 8, Izsek iz OPN Občine Hrastnik; Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture.

Območje obravnave se nahaja v enoti urejanja prostora HR97 za katero za navedene parcele velja Odlok o zazidalnem načrtu za območje centra v Hrastniku ob Bobnu (UVZ, št. 3/95, 8/08).

OPN za enoto HR97 določa podrobno namensko rabo (PNRP): CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), PC (površine cest) in zaradi vodotoka tudi VC (celinske vode) .

37.člen OPN navaja da se »OPPN lahko spremeni oziroma se opredeli nov na podlagi izraženega interesa, to je znanega investitorja, pobude lastnikov več kot polovice površine zemljišč na območju predlaganega OPPN ali občine. To je mogoče, v kolikor spremenjeni oziroma novi OPPN ni v nasprotju s tem aktom«. Pri spremembah in dopolnitvah prostorskih izvedbenih načrtov, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo tega odloka, njihova veljavnost pa se z OPN ohranja, se lahko obstoječe ureditve in dejavnosti ohranjajo.

Predlagana ureditev zasleduje usmeritve za pripravo OPPN, hkrati pa skledi tudi usmeritvam iz 19.člena OPN , ki opredeljujejo notranji razvoj naselij in s tem tudi možnost programskega prestrukturiranja, ki ga v konkretnem primeru utemeljujemo tudi s temi izhodišči in ki izhaja iz opredeljene rabe veljavnega prostorskega izvedbenega akta.

Območje bo namenjeno centralnim dejavnostim (CU), ter prometnim površinam (PC), tako kot izhaja iz podrobne namenske rabe, hkrati pa ureditev ne posega v obstoječe ureditve ob vodotoku (VC).

Vode

- Za obočje HR 97 Odlok o zazidalnem načrtu za območje centra v Hrastniku ob Bobnu (UVZ, št. 3/95, 8/08) določa, da« spada v razred majhne, srednje, preostale in velike poplavne nevarnosti ter mahne erozijske nevarnosti. Po izvedenih omilitvenih ukrepih območje spada v majhno, srednjo, veliko in preostalo poplavno nevarnost. Veljajo omejitve po Uredbi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08). Za varstvo pridobivalnega prostora mineralnih surovin (za 4. cono) veljajo merila iz 43. člena odloka.«
-
- Vodno zemljišče tekočih voda obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Na območjih voda se lahko izvajajo le posegi, ki so skladni z zakonom in drugimi predpisi o vodah . Glede na veljavni prostorski akt se ureditev v priobalnem zemljišču ne spreminja

- Na območjih voda se lahko izvajajo le posegi, ki so skladni z zakonom in drugimi predpisi o vodah in sicer: - gradnja objektov javne infrastrukture in grajenega javnega dobra,
  - gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda,
  - ukrepi za izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
  - ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
  - gradnja objektov za zagotovitev varnosti plovbe in varstvo pred utopitvami v naravnih kopališčih,
  - gradnja objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem in
  - gradnja objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Znotraj varovalnih pasov se glede na predložena izhodišča izvajajo samo gradnje, ki so skladne s pravilniki, odmik objektov je izven varovalnih pasov.

Hrup

- Pri določitvi stopnje varstva pred hrupom (SVPH) se upošteva Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (UL RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) glede na namensko rabo prostora.

Hrup zaradi predvidenih posegov ne bo presegel predpisanih mejnih vrednosti za to območje oz. dejavnosti.

Zrak

- Pri graditvi in obnovi objektov na poselitvenih območjih se načrtujejo sistemi za ogrevanje ter zaščita zunanjih površin stavb, ki zagotavljajo učinkovito rabo energije in ne povečujejo onesnaženosti zraka. Pri vseh novogradnjah in obnovah objektov, razen tistih, ki se gradijo kot enostavni oziroma nezahtevni, se morajo upoštevati energetski standardi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote, ki zmanjšujejo rabo energije in onesnaženosti zraka v skladu s veljavnimi predpisi. Med izvajanjem gradnje je potrebno redno čiščenje in po potrebi vlaženje vozišč na javnih cestah, čiščenje tovornih vozil, zavarovanje tovora pred raznašanjem vetra in uporabljati tehnično brezhibno mehanizacijo.
  Upošteva se sodobna tehnologija z manj emisijami in uporabo obnovljivih virov pri ogrevanju.

Izhodišča za varovanje zraka se smiselno upoštevajo pri novi predlagani ureditvi.

Tla

- Pri gradnji objektov in drugih posegih v prostor je potrebno zagotoviti zaščito tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi. V času gradnje je potrebno z varnim obratovanjem gradbene mehanizacije in varnim ravnanjem ter skladiščenjem gradbenih materialov s škodljivimi snovmi pred in med vgradnjo preprečiti morebitno onesnaženje tal. Pri izvajanju dejavnosti je potrebno s skrbnim ravnanjem v skladu s predpisi in nadzorovanjem rabe nevarnih snovi zagotoviti varnost tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi

Pri izgradnji območje je potrebno ustrezno ravnanje v skladu s predpisi in sledenje primerni pozidanosti območja.

3.3 URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE IN PROGRAMSKE USMERITVE

Urbanistične usmeritve za variantni rešitvi predstavljajo zaključena podobmočja na območju obdelave. Določena so z upoštevanjem lastniškega stanja in investicijskih pobud. V nadaljevanju so navedeni faktorji, ki veljajo v posameznih območjih.

3.3.1 OBMOČJE AVTOPRALNICE

Fz	do 70%
etažnost	P
višina	5 m
Program/ namenska raba	CU
dostop	uvoz/izvoz na RC
velikost območja	cca 1814 m2

3.3.2 OBMOČJE CD OBJEKTA

Fz	Do 70%
etažnost	var.1 P+2 ; var.2 P+3
višina	var.1 11 m ; var.2 14,5 m
Program/ namenska raba	CU
dostop	uvoz/izvoz na RC
velikost območja	cca 1276 m2

Pri izdelavi rešitve območja se upošteva:

-veljavni prostorski izvedbeni akt v smislu celovitosti urbanistične in arhitektonske rešitve,
- izhodišča, podana v poglavju »Izhodišča glede predvidenih posegov in oblikovanja stavbnih mas«,
- omogočena mora biti faznost gradnje posameznih objektov,
- uredi se priključek na regijsko cesto,
- pomembno je, da so ureditve med seboj povezane s peš potmi, ki so ponekod že urejene, drugje pa jih je treba dopolniti,
- upoštevati je treba potek komunalnih vodov in potrebne odmike od njih; pri tem se upošteva, da je na območju že izgrajena komunalna infrastruktura ter omogočena priključitev na vse potrebne vode; upošteva se krogotok vode uporabljene v avtopralnici;
- vse emisije so v skladu z normativi in zahtevanimi standardi.

Pri urejanju odprtih površin je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- zelene površine naj se uporabi tudi za zadrževanje in odvodnjavanje padavinske vode.
- padavinsko vodo s streh objektov ali ploščadi pred objekti, kjer ni mogoč dostop z vozili, je treba zbirati za ponovno uporabo, ponikati ali zadržati v reliefnih poglobitvah terena (npr.bajer, ribnik…) ali namenskih ureditvah (npr. cvetlična korita, podzemni zadrževalniki vode…). Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin se lahko uredi na raščenem terenu zemljišča,
- pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti utrjene in opremljene z osnovno enotno oblikovano urbano opremo ter primerno osvetljene,
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi.

3.4 USMERITVE ZA PROMETNO UREJANJE

Predvideno je:
-priključevanje na obodno prometno omrežje,
-predviden je nov uvoz iz regionalne ceste,
-vse nove prometne ureditve morajo biti izvedene tako, da bodo omogočale navezavo na obstoječo obodno prometno infrastrukturo,
-na območju uvoza/izvoza se omogoči dostop do obravnavanega območja,
-priključek mora omogočati prevoznost interventnih vozil, ki preko priključka dostopajo do objektov,
-poleg dovoznih cest se zagotovi tudi površine namenjene mirujočemu prometu.
-na predlog Občine Hrastnik se predvidi urejanje mirujočega prometa tudi na območju Fotokluba Hrastnik s priključitvijo na obstoječi dovoz.

3.5 USMERITEV ZA KOMUNALNO UREJANJE

Predvideno je:
- upoštevati je treba potek komunalnih vodov in potrebne odmike od njih; pri tem se upošteva, da je na območju že izgrajena komunalna infrastruktura ter omogočena priključitev na vse potrebne vode; upošteva se krogotok vode uporabljene v avtopralnici;
- vse emisije so v skladu z normativi in zahtevanimi standardi.

Podrobne pogoje za graditev, priključevanje in upravljanje javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter objektov in naprav za ravnanje z odpadki določajo občinski predpisi s področja oskrbe s pitno vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ravnanja z odpadki ter tehnični predpisi upravljavca.