Občina
Hrastnik | Občinski svet

Pot Vitka Pavliča 5
1430 Hrastnik

T 03 56 54 350
F 03 56 54 369

W hrastnik.si
E obcina.hrastnik@hrastnik.si

Številka: **3503-0003/2021** • Hrastnik, 3. 2. 2022

Občinski svet
Občine Hrastnik

ZADEVA:	**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU OPPN »RESNICE S5« (OBČINA HRASTNIK)**
NAMEN:	Predlog za sprejem sklepa o potrditvi lokacijske preveritve
PRAVNA PODLAGA:	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, UL RS, št. 61/17)
	Statut Občine Hrastnik (UVZ št. 28/17)
PREDLAGATELJ:	Marko Funkl, župan
POROČEVALEC:	Tomaž Sihur, vodja oddelka
	Damjana Pirc, pooblaščena občinska urbanistka

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Hrastnik sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnica S5« (Občina Hrastnik)

ŽUPAN

Marko FUNKL

Priloge:
- Sklep
- Obrazložitev
- Elaborat

Občina **Hrastnik** | Občinski svet

Pot Vitka Pavliča 5
1430 Hrastnik

T 03 56 54 350
F 03 56 54 369

W hrastnik.si
E obcina.hrastnik@hrastnik.si

Številka: **3503-0003/2021** • Hrastnik, 3. 2. 2022

Na podlagi 129. in 131.člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 18. člena Statuta občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17) je Občinski svet Občine Hrastnik na ____. seji dne ____.____.____ sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnica S5« (Občina Hrastnik).

1.

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnica S5« (Občina Hrastnik). Elaborat lokacijske preveritve je pod številko projekta URBI-2132, izdelalo podjetje URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, september 2021, januar 2021 (1. dopolnitev). Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2677.

2.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP HR93, ki se ureja z Odlokom o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009; v nadaljevanju OPPN Resnica) na območju Občine Hrastnik.

Lokacijska preveritev vključuje naslednje zemljiške parcele oziroma njihove dele:

- katastrska občina: 1855 Hrastnik – mesto, parcelne številke: 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;
- katastrska občina: 1856 Dol pri Hrastniku, parcelne številke: 1560/2, 1560/3.

3.

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):

- določila 5. odstavka Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo 7. člena, ki se nanašajo na večstanovanjske objekte, se spremenijo tako, da se glasijo:

  (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 **ali K+P+4** 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. **Dopustne so tudi ravne, skrite za atiko in namestitve fotovoltaične elektrarne na strehe objektov.**
Kritina na območju mora biti enotna.
Oblikovanje objektov mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi, **pri čemer so dopustne tudi drugačne rešitve, kot so prikazane v karti 13 - idejna zasnova objektov.**

- 2. odstavek 8. člena se glede pogojev zunanjih in prometnih ureditev spremeni tako, da se glasi:

  (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, dostopov in uvozov so dopustne gradnje opornih zidov do višine 4,0 m.**

4.

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

ŽUPAN

Marko FUNKL

OBRAZLOŽITEV

1. Pravne podlage

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnica S5« (Občina Hrastnik), na območju EUP HR93, ki se ureja z Odlokom o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
  - v 129. člen, 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.

  - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša in prostorske izvedbene pogoje.

- Statut občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17), ki v 18. členu določa, da Občinski svet občine Hrastnik sprejema odloke in druge občinske akte, prostorske in druge plane razvoja občine.

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot nov instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se lahko omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, v kolikor so nastale objektivne okoliščine, ki so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter 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;

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

2. Ocena stanja in razlogi za lokacijsko preveritev

Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, na območju OPPN »Resnice S5«, za doseganje gradbenega namena (vertikalni gabarit in arhitekturno oblikovanje večstanovanjskih objektov) na območju

večstanovanjske pozidave v OPPN Resnica skladno z drugo (2) alinejo 127. člena ZureP-2. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

Lokacijska preveritev vključuje naslednje zemljiške parcele oziroma njihove dele:

- katastrska občina: 1855 Hrastnik – mesto, parcelne številke: 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,
- katastrska občina: 1856 Dol pri Hrastniku, parcelne številke 1560/2, 1560/3.

3. Postopek priprave lokacijske preveritve

Občina Hrastnik je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnice S5«, (Občina Hrastnik), ki ga je pod številko projekta URBI-2132, izdelalo podjetje URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, september 2021, januar 2021 (1. dopolnitev). Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2677.

Na podlagi vloge je Občina Hrastnik začela s postopkom lokacijske preveritve. Občina je v skladu s četrtim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti. Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. Ker je na območju obravnave v veljavi OPPN, ki ima vsa pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ker nameravana odstopanja ne vplivajo na spremembo pogojev glede infrastrukturnih priključkov, kot so določena v veljavnem OPPN ter se območje lokacijske preveritve ne nahaja v območju varovanj in omejitev, je za mnenje k lokacijski preveritvi bilo zaprošeno le Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor.

Postopek lokacijske preveritve vodi Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

4. Predmet lokacijske preveritve

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, na nezazidanih površinah na območju porušene rudniške kolonije Resnica, ki se ureja z OPPN Resnica. Zemljišča za gradnjo večstanovanjskih objektov so pretežno v lasti Občine Hrastnik in investitorja. 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 elaboratu 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.

Zaradi te ugotovitve 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.

V skladu s prizadevanji za zeleno energijo (sončna energija) za zeleno okolje, kar je skladno z Direktivo (EU) 2021/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. decembra 2018 o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov in z Uredbo o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije (ULRS, št. 17/19, 197/20 in 121/21 – ZSROVE), želi občina na strehe objektov namestiti fotonapetostno elektrarno. Zaradi predpisane strehe po OPPN takšna investicija ni smotrna.

Občina je med prebivalci Hrastnika izvedla raziskavo o potrebah po stanovanjih za potrebe razvoja skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici. Na podlagi izsledkov te analize je bilo ugotovljeno, da arhitekturna zasnova po OPPN ni več ustrezna, zato se predlaga:

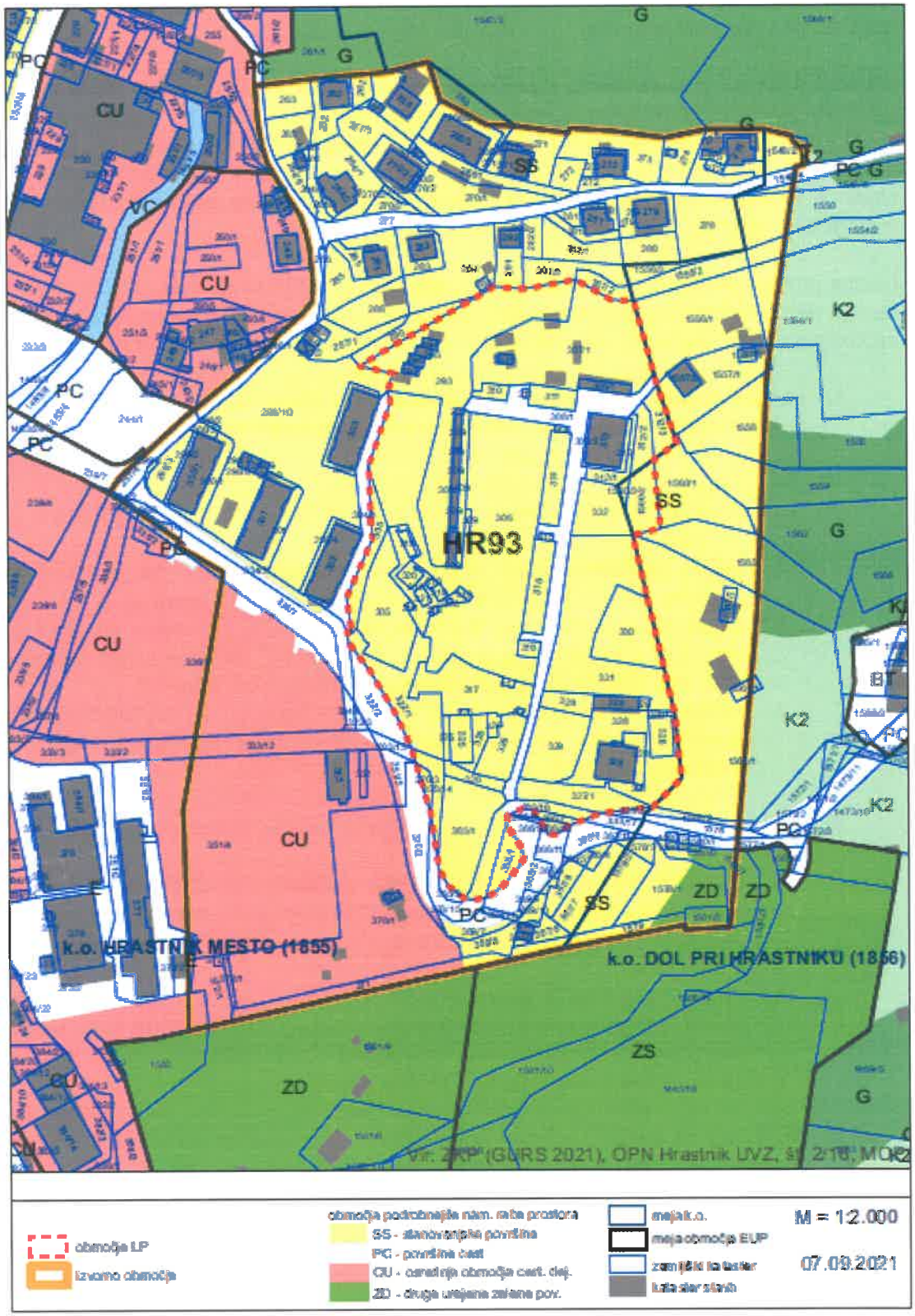
1) izvedbo gradnje stanovanjskih blokov tako, da se ohrani enaka etažnost blokov, kot je določena v OPPN Resnica S5, vendar se v zemljino zgradi samo 1 kletna etaža (v OPPN sta 2K), ostale etaže pa so nadzemne, namesto 2K+P+2+M se izvede K+P+4;

2) izvedbo večstanovanjskih stavb z oblikovanjem blokov s polnimi etažami z ravno streho in atiko:
   a. zaradi problematičnosti oblikovanja dvokapne strehe na »metuljček« in tehnične izvedbe žlote, ki je idejno predvidena v OPPN Resnica;
   b. zaradi znižanja višine najvišje točke objekta, saj bi bila streha na »metuljček« zagotovo višja od ravne strehe ob upoštevanju, da bi se zaradi spremembe etažnosti iz točke 1 povečala višina nadzemnih delov objektov;
   c. postavitev OVE (obnovljivih virov energije) - fotonapetostna elektrarna na ravni strehi ima veliko boljši izkoristek kot je na strehi »metuljčka«, kjer takšna investicija ni smotrna;

3) odstopanje od idejne arhitekturne zasnove večstanovanjskih objektov v OPPN Resnica zaradi:
   a. rezultatov izvedene raziskave med prebivalci Hrastnika o potrebah po stanovanjih. Arhitekturna zasnova v OPPN Resnica je zastarela in ne zadovoljuje današnjih potreb občine po stanovanjih in ovira avtorsko načrtovanje sodobne arhitekture;
   b. zamika/dviga etaž iz terena iz točke 1 tega poglavja in smiselne spremembe vhodov v objekte zaradi hkratnega zagotavljanja bistvene zahteve po univerzalni dostopnosti in racionalizacije izkopov, kot izhaja iz točke 1;
   c. zaradi oblike strehe iz točke 2 tega poglavja;

4) da se tudi za zunanje in prometne ureditve na nagnjenem terenu dopusti gradnja opornih zidov, ki jih OPPN Resnica dopušča zgolj do višine 1,5 m, so pa nujni tudi višji zaradi konfiguracije terena.

Grafični prikaz območja lokacijske preveritve:



5. Utemeljitev lokacijske preveritve

Po OPPN Resnica 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 geološkega elaborata 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: polna zadnja etaža namesto mansarde. Streha na »metuljčka«, ki jo določa OPPN, je tehnično zahtevna za gradnjo in pogosto problematična zaradi žlote za odvodnjavanje padavinskih voda po sredini objekta. Streha na metuljčka je prav tako manj primerna za namestitev OVE – fotovoltaične elektrarne na streho. Stanovanje s polno svetlo višino nudi tudi višje ugodje bivanja. Poleg navedenega se z izvedbo ravne strehe zniža tudi višina najvišje točke objekta, saj bi bila streha na »metuljčka« zagotovo višja od ravne strehe, ob upoštevanju spremembe etažnosti oz. višine nadzemnih delov objektov.
Idejna (tlorisna) zasnova objektov po OPPN Resnica (karta 13 iz grafičnega dela) ni izvedljiva zaradi novih okoliščin, ki v času priprave in sprejetja OPPN niso bile znane. To so ugotovitve iz geološkega elaborata, izsledki analize potencialov za razvoj skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici, upoštevanje NEPN (Nacionalnega energetskega in podnebnega načrta), Direktive (EU) 2021/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. decembra 2018 o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov in z Uredbe o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije (ULRS, št. 17/19, 197/20 in 121/21 – ZSROVE) za opremljanje streh objektov s fotovoltaičnimi elektrarnami.
Poleg tega bo arhitekturna zasnova od idejne zasnove v OPPN Resnica odstopala že zaradi zamika etaž iz terena, zaradi oblike strehe in smiselne spremembe vhodov v objekte. Zaradi hkratnega zagotavljanja bistvene zahteve po univerzalni dostopnosti in racionalizacije izkopov je treba izdelati arhitekturno zasnovo, ki bo sledila novim ugotovljenim dejstvom.
Zato se idejnih zasnov ne more upoštevati pri načrtovanju in dovoljevanju gradnje. Arhitekturno tlorisno zasnovo objektov se pripravi v okvirih določb po OPPN in sklepa te lokacijske preveritve. Načrtovanje stanovanj se prilagodi današnjim potrebam stanovanjskega trga v Hrastniku (mešana in ekonomsko upravičena struktura stanovanj: najemna oz. neprofitna stanovanja, lastniška ...) ob upoštevanju zadnjega določila iz 5. odstavka 7. člena, da je oblikovanje objektov poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi.

V (1) odstavku 8. člena je pri načrtovanju zunanjih ureditev na gradbenih parcelah objektov dopustno niveliranje terena z opornimi zidovi do višine 1,5 m.
Za potrebe investicijske namere glede načrtovanih večstanovanjskih objektov pa bo zaradi nagnjenega terena treba zgraditi oporne zidove za prometne površine in dostope. Ti oporni zidovi bodo lahko tudi višji od 1,5 m. Z individualnim odstopanjem se zagotavlja možnost gradnje opornih zidov do višine 4,0 m samo za prometnice, dostope in uvoze.

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.

Investicijska namera (prilagoditev etažnosti pri gradnji večstanovanjskih objektov, oblikovanje polne vrhnje etaže z ravno streho z možnostjo namestitve fotovoltaične elektrarne, gradnja opornih zidov za dostope na nagnjenem terenu) ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju v 7. in 8. členu Odloka o 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 namestitvijo fotovoltaične elektrarne (5. odstavek 7. člena OPPN Resnica) ter dopustitvijo višjih opornih zidov za potrebe

izgradnje prometnic, dostopov in uvozov (2. odstavek 8. člena OPPN Resnica), ki po prostorskih izvedbenih pogojih za oblikovanje v OPPN Resnica niso dopustni. Predlagano odstopanje od PIP s to lokacijsko preveritvijo ne vpliva na celotno rešitev, predvideno z OPPN Resnica.

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 elaboratu 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 geološki elaborat 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 objektih 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. 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. Racionalizacija izkopov in posledično prilagoditev etažnosti zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (neugodna sestava tal za izkop dveh kletnih etaž) pa pomeni tudi novo arhitekturno zasnovo pritličja in zasnovo vstopov v objekt kot je določena v grafični prilogi OPPN Resnica S5 - karti 13. Fizične lastnosti zemljišča (nagnjen teren, potreben utrjevanja) pri umeščanju prometnic, dostopov do objektov in uvozov terjajo izgradnjo opornih zidov, višjih od 1,5 m, zato je predlagana dopustnost gradnje opornih zidov do višine 4,0 m. S tem so ugotovljene fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Gradnja večstanovanjskih objektov kot je predvidena po veljavnem OPPN Resnica terja nesorazmerne stroške na strani investitorja te lokacijske preveritve, kot tudi investitorjev gradnje teh stanovanj. Zaradi objektivne okoliščine - fizične lastnosti zemljišča investicijska namera – gradnja večstanovanjskih objektov ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 7. (5. odstavek) in 8. členu (2. odstavek) OPPN Resnica.

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

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim dosega 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,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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).

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).

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. 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.

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

6. Mnenja nosilcev urejanja prostora

Občina Hrastnik je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, številka: 35038-248/2021-2550-9 z dne: 20. 1. 2022

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

7. Sodelovanje javnosti

Občina Hrastnik je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 10. novembra 2021 do vključno 25. novembra 2021, v času uradnih ur v prostorih Občine Hrastnik, Pot Vitka Pavliča 5, 1430 Hrastnik, na Oddelku za okolje in prostor in na spletni strani Občine Hrastnik.

Javnost je bila o razgrnitvi obveščena z javnim naznanilom objavljenim na spletni strani in oglasni deski Občine Hrastnik ter na stalnih plakatnih mestih. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina Hrastnik pisno obvestila tudi lastnike zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve in lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnite Občina Hrastnik ni prejela nobene pripombe oz. pobude. 13. decembra 2021, izven trajanja javne razgrnitve, rok za oddajo pripomb je potekel 25.11.2021, je bila prejeta pripomba lastnika zemljišča na območju lokacijske preveritve. Pripomba se nanaša na z OPPN načrtovano prostorsko ureditev in ne na prostorske izvedbene pogoje, ki so predmet LP.

Pripomba se glasi:

Kot lastnik parcel na naslovu Ulica prvoborcev 41 Hrastnik in sicer: 1855-HRASTNIK MESTO, parcela: 329 (površina 647 m2) 1855-HRASTNIK MESTO, parcela: 328 (površina 1146 m2) Ter stavbo št. 597

predlagam in dajem pobudo, da se omogoči v obstoječi stavbi št.597 z možnostjo rekonstrukcije urediti večstanovanjski objekt z do sedmimi enotami enosobnih stanovanj ali garsonjer.

Prav tako bi na prostorih priložena slika namesto parkirnih prostorov bila izgradnja garaž.

Stališče do pripombe:

Na območju, ki je predmet pripombe je v veljavi Odlok o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009). Vsi gradbeni posegi se lahko izvajajo le skladno z določili veljavnega odloka. Lokacijska preveritev ne spreminja vrste gradenj in načrtovanih ureditev na območju obravnave.

8. Ocena finančnih in drugih posledic

Finančne posledice za Občino Hrastnik za izvedbo lokacijske preveritve ni.

9. Zaključek

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2, se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v Uradnem vestniku Zasavje in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen. Občina Hrastnik podatke o lokacijski preveritvi posreduje Upravni enoti Hrastnik in Ministrstvu za okolje in prostor.

V skladu s četrtim odstavkom 133. člena ZUreP-2, Občina Hrastnik vodi evidenco lokacijskih preveritev.

Gradivu je priloženo v papirni in digitalni obliki:

- Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnice S5«, id 2677, št. projekta URBI-2132, URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, september 2021, januar 2021 (1. dopolnitev).

Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da obravnava lokacijsko preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN »Resnice S5«, (Občina Hrastnik) in jo s sklepom potrdi.

Oddelek za prostor, okolje in gospodarske javne službe

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana

LOKACIJSKA PREVERITEV

OPPN RESNICA S5
id 2677

V OBČINI HRASTNIK

september 2021, januar 2022

LOKACIJSKA PREVERITEV
OPPN RESNICA S5 v Občini Hrastnik
ID 2677

Naročnik:

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

Pripravljavec:

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.

urbi
OBLIKOVANJE PROSTORA

Odgovorni vodja projekta:

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

JUDITA THALER
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA,
PODOBMOČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1702

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
januar 2021 (1. dopolnitev)

VSEBINA

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ID 2677 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 12
5.4 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA 14

6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV 14

6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN 14
6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP 16
6.3 SKLEPNA UTEMELJITEV 18

7. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV 19

8. GRAFIČNI PRIKAZI 20

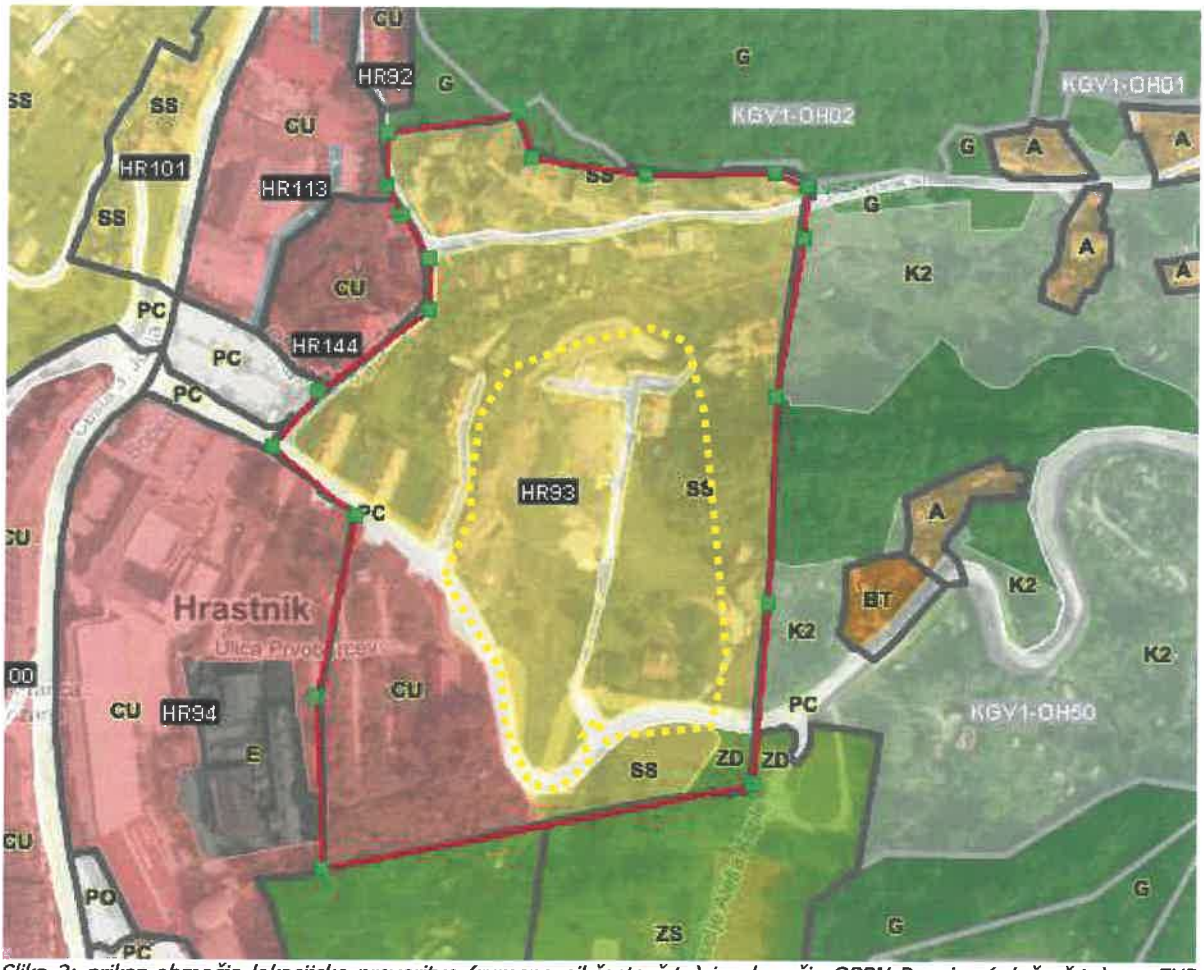
9. PRILOGE 20

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ID 2677

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

zajema območje v izmeri pribl. 19.724 m^2 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).

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



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: Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16);
- občinski podrobni prostorski načrt: 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;
- partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020, okt. 2014 (CCI 2014SI16M8PA001-1.3);
- Nacionalni energetski in podnebni načrt (v nadaljevanju kot NEPN), Ministrstvo za infrastrukturo https://www.energetika-portal.si/dokumenti/strateski-razvojni-dokumenti/nacionalni-energetski-in-podnebni-nacrt/povzetek/
- javni razpis za sofinanciranje operacij gradnje novih manjših proizvodnih naprav za proizvodnjo električne energije z izrabo sončne energije (oznaka: JR SE OVE 2021), ULRS 67/2021;
- Analiza potencialov za razvoj skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici, nov. 2021. Poročilo pripravila Zadruga Zadrugator z.o.o., so.p. Naročnik Občina Hrastnik.

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 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, na nezazidanih površinah na območju porušene rudniške kolonije Resnica, ki se ureja z OPPN Resnica. Zemljišča za gradnjo večstanovanjskih objektov so pretežno v lasti Občine Hrastnik in investitorja.

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 elaboratu 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.
Zaradi te ugotovitve 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.
V skladu s prizadevanji za zeleno energijo (sončna energija) za zeleno okolje, kar je skladno z Direktivo (EU) 2021/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. decembra 2018 o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov in z Uredbo o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije (ULRS, št. 17/19, 197/20 in 121/21 – ZSROVE), želi občina na strehe objektov namestiti fotonapetostno elektrarno. Zaradi predpisane strehe po OPPN takšna investicija ni smotrna.
Občina je med prebivalci Hrastnika izvedla raziskavo o potrebah po stanovanjih za potrebe razvoja skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici. Na podlagi izsledkov te analize je bilo ugotovljeno, da arhitekturna zasnova po OPPN ni več ustrezna.

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, namesto 2K+P+2+M se izvede K+P+4;
2) izvedbo večstanovanjskih stavb z oblikovanjem blokov s polnimi etažami z ravno streho in atiko:
   a. zaradi problematičnosti oblikovanja dvokapne strehe na »metuljček« in tehnične izvedbe žlote, ki je idejno predvidena v OPPN Resnica;
   b. zaradi znižanja višine najvišje točke objekta, saj bi bila streha na »metuljček« zagotovo višja od ravne strehe ob upoštevanju, da bi se zaradi spremembe etažnosti iz točke 1 povečala višina nadzemnih delov objektov;
   c. postavitev OVE (obnovljivih virov energije) - fotonapetostna elektrarna na ravni strehi ima veliko boljši izkoristek kot je na strehi »metuljčka«, kjer takšna investicija ni smotrna;
3) odstopanje od idejne arhitekturne zasnove večstanovanjskih objektov v OPPN Resnica zaradi:
   a. rezultatov izvedene raziskave med prebivalci Hrastnika o potrebah po stanovanjih. Arhitekturna zasnova v OPPN Resnica je zastarela in ne zadovoljuje današnjih potreb občine po stanovanjih in ovira avtorsko načrtovanje sodobne arhitekture;
   b. zamika/dviga etaž iz terena iz točke 1 tega poglavja in smiselne spremembe vhodov v objekte zaradi hkratnega zagotavljanja bistvene zahteve po univerzalni dostopnosti in racionalizacije izkopov, kot izhaja iz točke 1;
   c. zaradi oblike strehe iz točke 2 tega poglavja;
4) da se tudi za zunanje in prometne ureditve na nagnjenem terenu dopusti gradnja opornih zidov, ki jih OPPN Resnica dopušča zgolj do višine 1,5 m, so pa nujni tudi višji zaradi konfiguracije terena.

5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

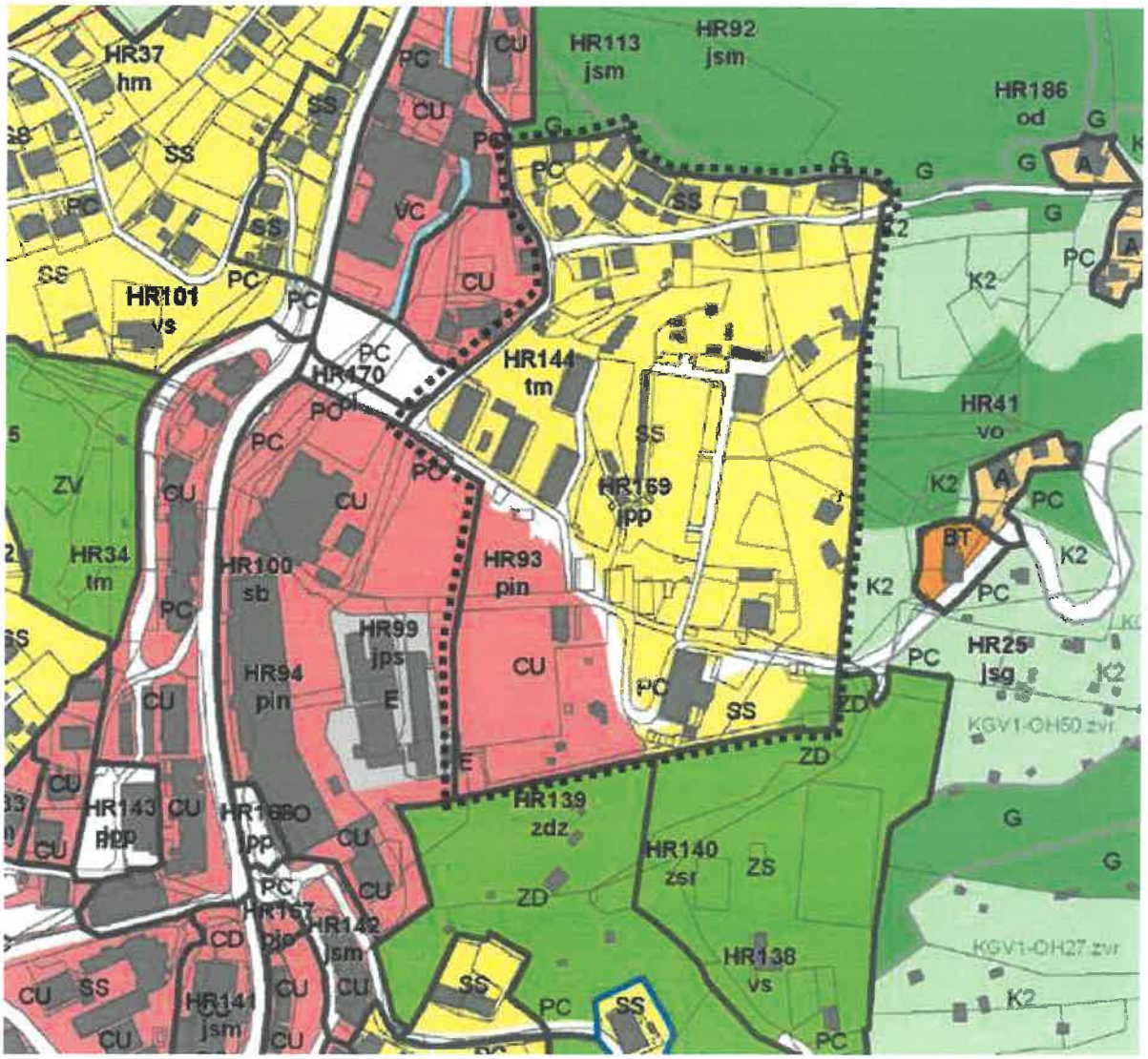
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

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:

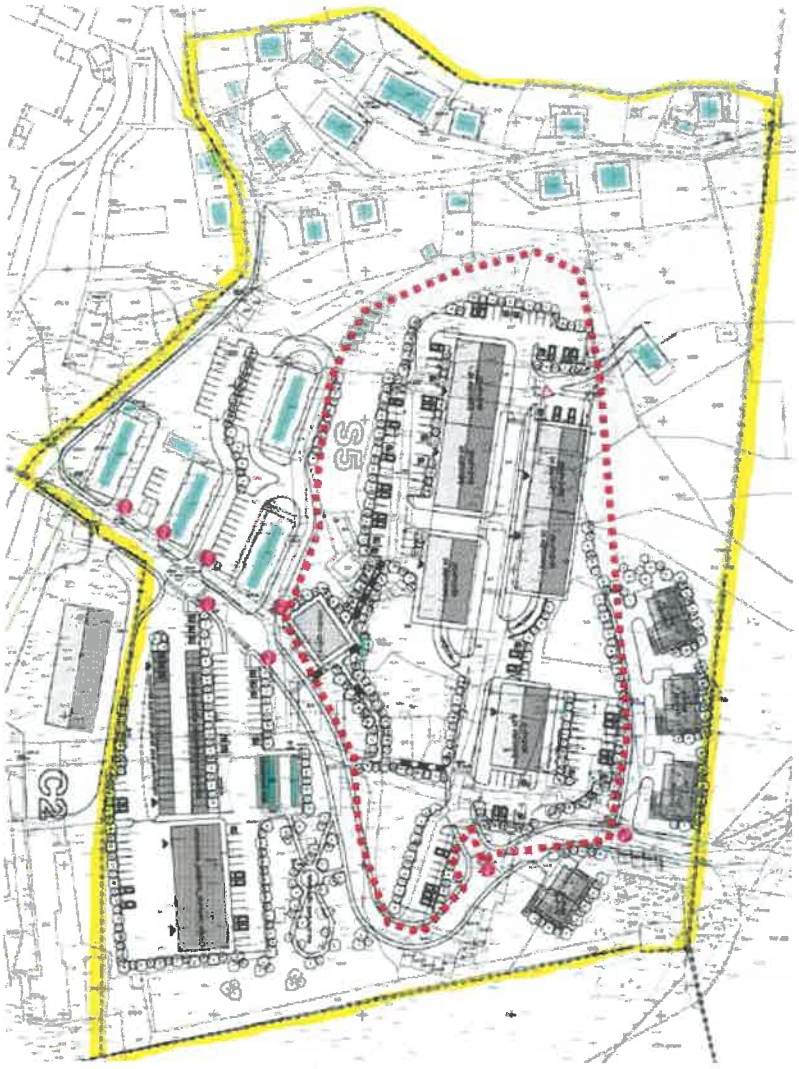
- oznaka enote urejanja prostora (EUP): HR93;
- osnovna namenska raba prostora: stavbna zemljišča;
- podrobna namenska raba prostora: SS – območja stanovanj;
- podrobnejša merila in pogoji urejanja tipov gradbenih enot: »pin« – GE varovanja pogojev izvedbe OPPN.



Slika 3: 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.

Slika 4: izsek legende iz veljavnega OPN Občine Hrastnik.

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 v 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 zunanjimi površinami.

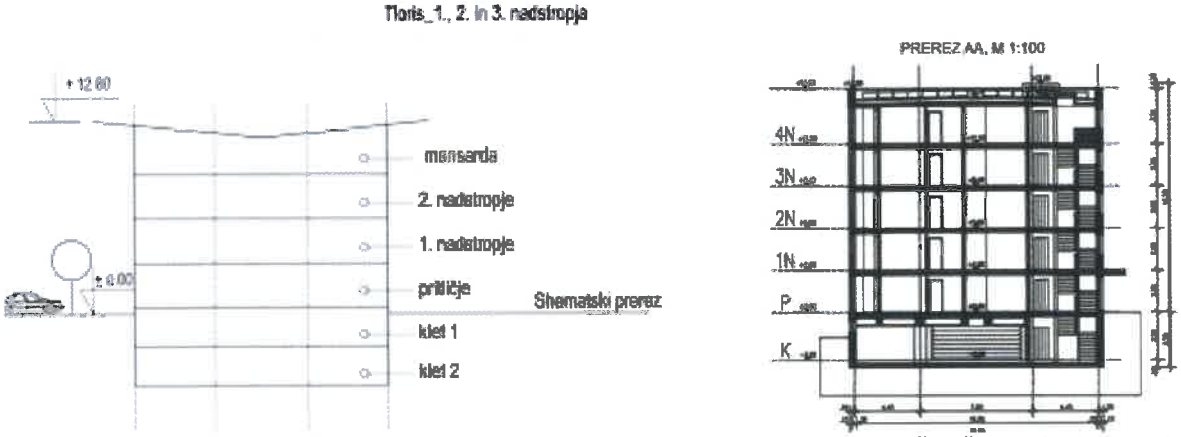
Načrtovana je tudi ureditev lokalne ceste znotraj območja urejanja kot to določa 5. člen OPPN.

- 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.



Slika 7: shematski prikaz etaž večstanovanjskih objektov iz OPPN Resnica in prikaz etaž načrtovanih objektov (vir: OPPN in IDP Stanovanjsko naselje Resnica).

- 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, saj je cilj preobrazba degradiranega območja in izboljšanje kvalitete bivanja v naselju.

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 ter 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 objektovmora 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 se predlaga individualno odstopanje.

- 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 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 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 višine 1,5 m, zato se predlaga individualno odstopanje za pravilno razumevanje določb prostorskega akta in za zagotovitev možnosti premostitev višinskih razlik terena, predvsem ob uvozih v kletne etaže s podpornimi zidovi višjimi od 1,5 m, ob upoštevanju geološko geotehničnih razmer terena.

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, st. 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.

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 infrastrukturno 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. ***Kanalizacijo*** *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 odvodnjavanja površinskega kopa Blate****, ki se bo odvodnjaval 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 bi jih bilo treba posebno varovati, na ureditvenem območju ni.

Investicijska namera je skladna s 16. členom OPPN.

5.2.8 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.

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.

5.2.9 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.

5.2.10 DOPUSTNA ODSTOPANJA (27. člen OPPN):

27. člen (dopustna odstopanja)
(1) Pri pripravi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte so dopustna odstopanja od horizontalnih gabaritov objektov ± 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 načrtovana v skladu s 5 % dopustnim odstopanjem pri horizontalnih gabaritih.
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 stanovanj 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«:

- 7. člen, 5. odstavek (pogoji in usmeritev za projektiranje ter gradnjo);
- 8. člen, 2. odstavek (pogoji zunanje ureditve in merila za določanje gradbenih parcele).

Predlagano individualno odstopanje zadošča pogojem iz 4. odstavka 129. člena ZUreP-2 glede dopustnosti (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).
Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, temveč v javnem interesu, saj se načrtuje gradnja v javno korist. Prav tako pa se z njim dosega gradbeni namen OPPN Resnica S5. Skladnost z javnim interesom je podrobneje predstavljena v poglavju 6.2.1.

5.3.1 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA V 7. ČLENU, 5. ODSTAVEK (POGOJI IN USMERITEV ZA PROJEKTIRANJE TER GRADNJO)

Obstoječe veljavno (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009, str. 4, 7. čl.):

(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.

Individualna stanovanjska zazidava se lahko izvede kot atrijska hiša, prilagojena terenskim razmeram z ozirom na orientacijo in možnostjo uvoza v objekt z nove ceste, višinski gabarit max. K+P+M s kolenčnim zidom v mansardi max. 1,00 m, max. tlorisnih gabaritov 17,20 x 12,00 m, streha predvidoma lomljena dvokapnica s frčadami, naklon strešin od 35 - 45 stopinj.

V kolikor se bodo individualni stanovanjski objekti izvajali po enotnem projektu, kot dvostanovanjske enote, so možna tudi odstopanja od predpisanega oblikovanja objektov in streh in oblikovanje teh objektov lahko sledi modernim trendom v arhitekturi, ki so povezani z izgradnjo nizkoenergijskih in pasivnih hiš.

Proizvodno-poslovno-storitveni objekt je prilagojen terenskim danostim ter situativnemu in višinskemu poteku ceste z ozirom na optimalno orientacijo. Oblikovanje objekta lahko sledi trendom modernega oblikovanja v arhitekturi.

Vertikalni gabarit objekta je max. 12 m, tlorisni gabarit je max. 16,00 x 42,00 m.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na gradbeni parceli je dopustna, v kolikor ni mogoče prostorov urediti v sestavi obstoječih objektov, le-ti morajo biti oblikovani skladno z objektom, ob katerem stojijo. Odmik objekta od parcelne meje je minimalno 1,5 m oziroma manj s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

Predlagano je individualno odstopanje od 5. odstavka iz 7. člena glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo, in sicer za vertikalni gabarit, streho in idejno zasnovo predvidenih objektov (grafična priloga OPPN, karta 13) v naslednji obliki:

(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 ***ali K+P+4*** *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. ***Dopustne so tudi ravne, skrite za atiko in namestitve fotovoltaične elektrarne na strehe objektov.*** *Kritina na območju mora biti enotna. Oblikovanje objektov mora biti poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi,* ***pri čemer so dopustne tudi drugačne rešitve, kot so prikazane v karti 13 - idejna zasnova objektov.***
...

OBRAZLOŽITEV:

Po OPPN Resnica 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 geološkega elaborata 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: polna zadnja etaža namesto mansarde. Streha na »metuljčka«, ki jo določa OPPN, je tehnično zahtevna za gradnjo in pogosto problematična zaradi žlote za odvodnjavanje padavinskih voda po sredini objekta. Streha na metuljčka je prav tako manj primerna za namestitev OVE – fotovoltaične elektrarne na streho. Stanovanje s polno svetlo višino nudi tudi višje ugodje bivanja. Poleg navedenega se z izvedbo ravne strehe zniža tudi višina najvišje točke objekta, saj bi bila streha na »metuljčka« zagotovo višja od ravne strehe, ob upoštevanju spremembe etažnosti oz. višine nadzemnih delov objektov.

Idejna (tlorisna) zasnova objektov po OPPN Resnica (karta 13 iz grafičnega dela) ni izvedljiva zaradi novih okoliščin, ki v času priprave in sprejetja OPPN niso bile znane. To so ugotovitve iz geološkega elaborata, izsledki analize potencialov za razvoj skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici, upoštevanje NEPN (Nacionalnega energetskega in podnebnega načrta), Direktive (EU) 2021/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. decembra 2018 o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov in z Uredbe o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije (ULRS, št. 17/19, 197/20 in 121/21 – ZSROVE) za opremljanje streh objektov s fotovoltaičnimi elektrarnami.
Poleg tega bo arhitekturna zasnova od idejne zasnove v OPPN Resnica odstopala že zaradi zamika etaž iz terena, zaradi oblike strehe in smiselne spremembe vhodov v objekte. Zaradi hkratnega zagotavljanja bistvene zahteve po univerzalni dostopnosti in racionalizacije izkopov je treba izdelati arhitekturno zasnovo, ki bo sledila novim ugotovljenim dejstvom.
Zato se idejnih zasnov ne more upoštevati pri načrtovanju in dovoljevanju gradnje. Arhitekturno tlorisno zasnovo objektov se pripravi v okvirih določb po OPPN in sklepa te lokacijske preveritve. Načrtovanje stanovanj se prilagodi današnjim potrebam stanovanjskega trga v Hrastniku (mešana in ekonomsko upravičena struktura stanovanj: najemna oz. neprofitna stanovanja, lastniška ...) ob upoštevanju zadnjega določila iz 5. odstavka 7. člena, da je oblikovanje objektov poenoteno in lahko sledi modernim trendom v arhitekturi.

5.3.2 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA V 8. ČLENU, 2. ODSTAVEK (POGOJI ZUNANJE UREDITVE IN MERILA ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCELE)

Obstoječe veljavno (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009, str. 4 in 5, 8. čl.):

8. člen (pogoji zunanje ureditve in merila za določanje gradbenih parcel)	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 izhaja iz konfiguracije terena, do višine 1,5 m z odmikom najmanj 0,5 m od meje sosednjih zemljišč.
(1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovano povezavo objekta z okoliem.	(2) Pri izvedbenih projektih za zunanje in prometne ureditve ter objekte je pri določanju elementov dostopa do objektov predvideti ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir.

Predlagano je individualno odstopanje od 2. odstavka iz 8. člena glede pogojev zunanjih in prometnih ureditev, in sicer dopustitev gradnje opornih zidov tudi za potrebe prometnic, dostopov in uvozov v naslednji obliki:

(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, dostopov in uvozov so dopustne gradnje opornih zidov do višine 4,0 m.***

OBRAZLOŽITEV:

V (1) odstavku 8. člena je pri načrtovanju zunanjih ureditev na gradbenih parcelah objektov dopustno niveliranje terena z opornimi zidovi do višine 1,5 m.
Za potrebe investicijske namere glede načrtovanih večstanovanjskih objektov pa bo zaradi nagnjenega terena treba zgraditi oporne zidove za prometne površine in dostope. Ti oporni zidovi bodo lahko tudi višji od 1,5 m. Z individualnim odstopanjem se zagotavlja možnost gradnje opornih zidov do višine 4,0 m samo za prometnice, dostope in uvoze.

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, oblikovanje polne vrhnje etaže z ravno streho z možnostjo namestitve fotovoltaične elektrarne, gradnja opornih zidov za dostope na nagnjenem terenu) ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju v 7. in 8. členu Odloka o 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 namestitvijo fotovoltaične elektrarne (5. odstavek 7. člena OPPN Resnica) ter dopustitvijo višjih opornih zidov za potrebe izgradnje prometnic, dostopov in uvozov (2. odstavek 8. člena OPPN Resnica), ki po prostorskih izvedbenih pogojih za oblikovanje v OPPN Resnica niso 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 elaboratu 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 geološki elaborat 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 objektih 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.

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.

Racionalizacija izkopov in posledično prilagoditev etažnosti zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (neugodna sestava tal za izkop dveh kletnih etaž) pa pomeni tudi novo arhitekturno zasnovo pritličja in zasnovo vstopov v objekt kot je določena v grafični prilogi OPPN Resnica S5 - karti 13.

Fizične lastnosti zemljišča (nagnjen teren, potreben utrjevanja) pri umeščanju prometnic, dostopov do objektov in uvozov terjajo izgradnjo opornih zidov, višjih od 1,5 m, zato je predlagana dopustnost gradnje opornih zidov do višine 4,0 m.

S tem so ugotovljene fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Gradnja večstanovanjskih objektov kot je predvidena po veljavnem OPPN Resnica terja nesorazmerne stroške na strani investitorja te lokacijske preveritve, kot tudi investitorjev gradnje teh stanovanj.

Zaradi objektivne okoliščine - fizične lastnosti zemljišča investicijska namera – gradnja večstanovanjskih objektov ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 7. (5. odstavek) in 8. členu (2. odstavek) OPPN Resnica.

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 ustreznejša od predpisane v OPPN Resnica za večstanovanjske objekte (v karti 13). S predlaganim odstopanjem v tej lokacijski preveritvi se zagotovi oblikovna skladnost nove večstanovanjske zazidave na Resnici, pozidanost zemljišča pa se ne spremeni.

Prilagoditev etažnosti pomeni novo arhitekturno zasnovo pritličja in zasnovo vstopov (tudi zaradi zagotavljanja bistvene zahteve po univerzalni dostopnosti) v objekt kot je določena v grafični prilogi OPPN Resnica S5 - karti 13.

Poleg prilagoditve etažnosti nameravana tehnična rešitev spreminja tudi zasnovo strehe z vidika učinkovite rabe energije. Namesto predpisane strehe na »metuljčka« po OPPN se z individualnim odstopanjem predlaga ravna streha, skrita za atiko. Streha na »metuljčka« je manj primerna za namestitev fotovoltaične elektrarne zaradi dražjih tehničnih rešitev in slabšega izkoristka sončne energije. Občina Hrastnik sodeluje v javnem razpisu za dodelitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje nakupa in vgradnje naprav za proizvodnjo električne energije z izrabo sončne energije iz kohezijskega sklada EU (JR SE OVE 2021, ULRS 67/2021). Prijavitelj (občina) pa mora izkazati upravičenost do sredstev med drugim tudi z izdelano projektno dokumentacijo (IZP, PZI). Med merili za izpolnjevanje pogojev upravičenosti je tudi stroškovna učinkovitost naprav, ki pa jo je na strehi v obliki »metuljčka« težje zagotoviti. Umestitev fotovoltaične elektrarne na streho večstanovanjskih objektov v Resnici je skladna tudi z Direktivo (EU) 2021/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. decembra 2018 o spodbujanju uporabe energije iz

obnovljivih virov in z Uredbo o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije (ULRS, št. 17/19, 197/20 in 121/21 – ZSROVE).

Ravna streha pa pomeni drugačno arhitekturno zasnovo vrhnje etaže kot je določena v grafični prilogi OPPN Resnica S5 – na karti 13. Poleg navedenega se z izvedbo ravne strehe zniža tudi višina najvišje točke objekta, saj bi bila streha na »metuljčka« zagotovo višja od ravne strehe, ob upoštevanju spremembe etažnosti oz. višine nadzemnih delov objektov.

Poleg prilagoditve etažnosti in spremembe zasnove strehe nameravana tehnična rešitev spreminja tudi arhitekturno zasnovo vseh etaž zaradi prilagajanja potrebam na trgu in trendom sodobnega arhitekturnega oblikovanja večstanovanjskih objektov.
Občina Hrastnik je v l. 2021 izvedla raziskavo med prebivalci Hrastnika, katere cilj je bil ugotoviti potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in stanovanjih za prosti trg. Raziskava je pokazala, da v Hrastniku primanjkuje stanovanj za nakup, da je največja potreba po stanovanjih velikosti 56 – 65 m^2 in 66 – 75 m^2, da je največja potreba po lastniških in dolgoročno najemnih stanovanjih, ki bi jih potrebovali čim prej. Arhitekturna zasnova stanovanj po OPPN Resnica – na karti 13 predvideva 24 stanovanj, od katerih je več kot polovica manjših od 56 m^2.

število stanovanj	*površina posam. stanovanja*
4	*40 m²*
4	*44 m²*
2	*45 m²*
4	*53 m²*
2	*56 m²*
8	*58 m²*

Zaradi izsledkov raziskave želi občina kot soinvestitor gradnje stanovanj prilagoditi arhitekturno zasnovo tako, da bo čim bolj zadostila potrebam na nepremičninskem trgu in prebivalcem Hrastnika.

Zaradi objektivne okoliščine - nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev investicijska namera – gradnja večstanovanjskih objektov ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 7. (5. odstavek) in 8. členu (2. odstavek) OPPN Resnica.

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:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim dosega 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,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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).

6.2.1 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.

7. 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 __. __. 2022 sprejel

S K L E P
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 za potrebe gradnje večstanovanjskih objektov dopusti tudi vertikalni gabarit 1K+P+4 in ravna streha, skrita za atiko ter možnost namestitve fotovoltaične elektrarne na strehe objektov. Zaradi sledenja modernim trendom v arhitekturi so dopustne tudi drugačne rešitve, kot so prikazane v karti 13 - idejna zasnova objektov;*
- *v (2) odstavku 8. člena dopusti gradnja opornih zidov do višine 4,0 m za izgradnjo prometnic, dostopov in uvozov.*

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: ID 2677.
Številka: _____
Datum:__. __. 2022

Župan
Marko Funkl

8. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje v FORMATU *SHP v koordinatnem sistemu D96:

- hr93_izvorno_območje_lp_d96.shp izvorno območje, prevzeto iz veljavnega OPN
- zkp_obmocja_lp_d96.shp izsek iz ZKP za parcele na območju LP, pridobljen s strani GURS

9. PRILOGE

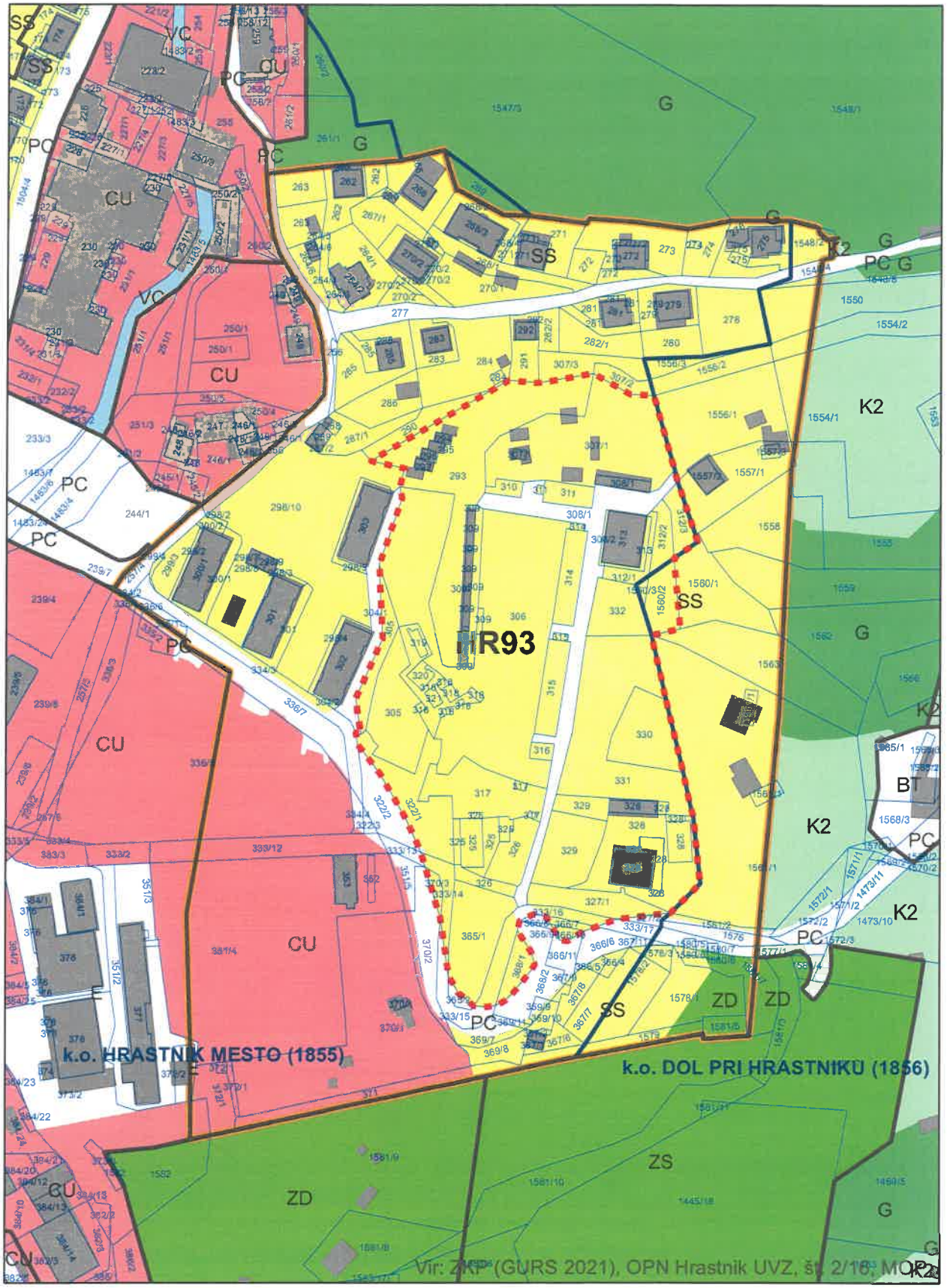
Geološko geotehnični elaborat, predhodno geološko geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju Resnice v Hrastniku. Ozzing d.o.o., Podjetje za inženiring in geodezijo, Mestni trg 5a, 1420 Trbovlje; št. 1323/20, julij 2020.

Odlok o OPPN »Resnica S5« (Ur. vestnik Zasavja, št. 4/2009), tekstualni in grafični del.

Analiza potencialov za razvoj skupnostnega stanovanjskega projekta na Resnici. Zadruga Zadrugator z.o.o., so.p. in Občina Hrastnik, nov. 2021.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE, ID ____
Občina Hrastnik, EUP HR93

PRIKAZ OBMOČJA LP IN NAMENSKE RABE PROSTORA



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