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: **3503-0004/2021** • Hrastnik, 3. 2. 2022

Občinski svet
Občine Hrastnik

ZADEVA:	**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU »NOVI DOM« V HRASTNIKU (EUP HR 122), ID 2685**
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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ID 2685.

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: **3503-0004/2021** • 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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ID 2685.

1.

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ID 2685. Elaborat lokacijske preveritve je pod številko projekta 21251-00, izdelalo podjetje Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, november 2021, dop. dec. 2021. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2685.

2.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16) določeno z namensko rabo CU-osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) HR 122. Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišče s parcelnima številkama: 1022 in 1024/4, obe k.o. Hrastnik mesto.

Na podlagi dokončne odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije, št. 02112-32/2022-2 z dne 21.01.2022, se je parcela 1022 k.o. Hrastnik mesto delila na parceli 1022/1 in 1022/2.

3.

V Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16) se v Prilogi 1: Specifikacija enot urejanja prostora, pri oznaki EUP HR 122, pod posebna merila in pogoje doda odstopanje od individualnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki se glasi:

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

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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
  - v 129. členu, 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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), glede oblike strehe za dosego gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Območje se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) HR 122 ter obravnava zemljišče s parcelnimi številkami: 1022 in 1024/4, obe k.o. Hrastnik mesto.

Zaradi odmere občinske kategorizirane ceste, in sicer javne poti JP 623761 Policija – Rakić, ki je potekala po delu parcele 1022 k.o. 1855 Hrastnik mesto, je bila izvedena parcelacija navedene parcele.

Na podlagi odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije, št. 02112-32/2022-2 z dne 21.01.2022, ki je postala dokončna dne 26. 1. 2022, se je parcela 1022 k.o. 1855 Hrastnik mesto delila na parceli 1022/1 in 1022/2.

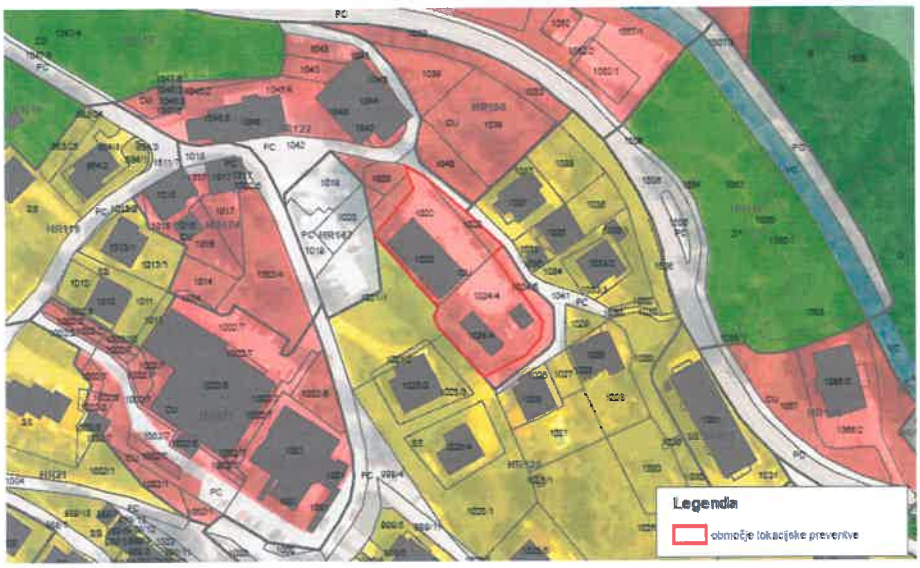
3. Postopek priprave lokacijske preveritve

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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ki ga je pod številko projekta 21251-00, izdelalo podjetje Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, v novembru 2021, dop. dec. 2021. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2685.
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.
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 ulice Novi dom v Hrastniku, v neposredni bližini zdravstvenega doma, lekarne, policijske postaje Hrastnik in večstanovanjskih ter enostanovanjskih stavb, stoji dotrajan večnamenski objekt iz leta 1945. Občina Hrastnik namerava, v sodelovanju z zasebnim investitorjem, obstoječi objekt porušiti in zgraditi nov večstanovanjski objekt. Obstoječa stavba je namreč v tako slabem gradbeno tehničnem stanju, da obnova ni smiselna oziroma niti ni možna. Investitor želi namesto obstoječe stavbe zgraditi novo večstanovanjsko stavbo, ki bo zasnovana kot objekt z visoko energetsko učinkovitostjo. Ta za svoje delovanje z zelo majhno količino energije potrebuje kompaktno zasnovo, z dobrim razmerjem med ogrevanim volumnom in površino toplotnega ovoja.
Zato je načrtovana večstanovanjska stavba predvidena brez mansarde in z ravno streho, medtem ko veljavni Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 2/16) na tem območju predpisuje dvokapnico.
Zaradi navedenega se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike strehe za dosego gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.

Območje lokacijske preveritve:



5. Utemeljitev lokacijske preveritve

Gradnja stavbe z ravno streho terasne etaže in posledično visoko energetsko učinkovitostjo predstavlja tehnično-tehnološko rešitev, ki v času priprave veljavnega OPN Občine Hrastnik (izdelava OPN se je začela s sklepom o pripravi OPN v letu 2008) še ni bila dobro poznana oziroma je predmet nenehnih izboljšav. Odlok o OPN Občine Hrastnik tako na nivoju celotne občine ni mogel upoštevati vseh specifik tovrstne gradnje, ki jih, izhajajoč iz posebnosti posamezne lokacije, narekuje gradnja takšnega objekta. Izvedba dopustnih odstopanj, s katerimi bodo doseženi kriteriji stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo predstavlja tehnično oz. tehnološko rešitev, ki je ustreznejša in primernejša z vidika doseganja ciljev učinkovite rabe energije in varstva okolja. V dvanajstem odstavku 14. člena odloka o OPN Občine Hrastnik je namreč zapisano, »da naj bo učinkovita in varčna raba energije trajna usmeritev pri načrtovanju novogradenj, prenov in sanacij objektov v občini«.
Z dopustnim odstopanjem, ki je predmet te lokacijske preveritve, se z ravno streho zagotavlja kompaktno obliko objekta, manjši volumen in manjše izgube, kar bo zagotavljalo večjo energetsko učinkovitost. Ravna streha je masivna, posledično je večji fazni zamik, kar pomeni manjšo potrebno energijo za ogrevanje in hlajenje (nižje energijsko število). Stavbni ovoj kompaktne oblike bo možno izvesti brez toplotnih mostov (linijskih in točkovnih). V primeru, da s postopkom lokacijske preveritve ne bodo dopuščena predlagana odstopanja, objekt ne bo optimalno funkcionalen in energetsko učinkovit. Z individualnim odstopanjem bodo izpolnjeni cilji prostorskega razvoja Občine Hrastnik (8. člen odloka o OPN Občine Hrastnik), ki so usmerjeni v:

- sanacijo degradiranih območij urbanega okolja (nova stavba bo nadomestila dotrajan objekt) in
- zagotovitev pogojev za sanacijo stanovanjskih sosesk dotrajanih večstanovanjskih objektov (nova stavba bo prispevala k prenovi tega dela Hrastnika).

Z gradnjo sodobne večstanovanjske stavbe s terasno etažo (ravno streho) bo ustvarjen privlačen prostor za bivanje in trajnostno naravnan prostorski razvoj, kar je vizija prostorskega razvoja Občine Hrastnik (6. člen odloka o OPN Občine Hrastnik). Prav tako bo nova stavba pripomogla k izboljšanju pogojev za bivanje ljudi, s prenovo in gradnjo novih stanovanj, kar je ena izmed teženj Občine Hrastnik.

Razvojne možnosti v občini so močno omejene zaradi naravnih značilnosti prostora, geografske lege, izkoriščanja naravnih virov in degradiranosti okolja, zato se za gradnjo večstanovanjskih stavb iščejo notranje kapacitete (7. in 8. člen odloka o OPN Občine Hrastnik). V zvezi s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 dodatno utemeljujemo še, da zaradi same lege nove stavbe, ki je vezana na konfiguracijo terena, parcelacijo in lego obstoječe stavbe, namestitev fotovoltaičnih panelov na dvokapno streho na vzhodni in severovzhodni strani ne bi bila smiselna in možna. Zato je z ravno streho, z vidika uporabe obnovljivih virov energije, pridobljena tudi večja uporabna površina za namestitev fotovoltaičnih panelov z optimalnejšo orientacijo. Pridobljen bo torej večji izkoristek in večja količina proizvedene električne energije iz obnovljivih virov. Kot že omenjeno, je na sosednjih območjih ravna streha že dopustna, zato je predlagano odstopanje tudi s tega vidika smiselno, saj sledi prostorskim izvedbenim pogojem sosednjih območij. Gre torej za neke vrste razrešitev konflikta v prostoru oz. objektivno okoliščino, ki se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahteva drugačne namenske rabe prostora. Obstoječa namenska raba prostora je CU-osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer gre za prepletanje centralnih dejavnosti ter bivanja. Individualno odstopanje se predlaga za potrebe konkretne investicije, t.j. gradnje nove stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo. Predlog odstopanja predstavlja zgolj korektiv prostorske regulacije tako, da se z gradnjo večstanovanjske stavbe brez dvokapne strehe dosega visoko energetsko učinkovitost stavbe ter zagotavlja racionalnejšo rabo dragocenega prostora.

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

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

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom, temveč nasprotno. Z odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se namreč omogoča gradnja sodobnega, visoko energetsko učinkovitega večstanovanjskega objekta, kar je v javnem interesu z vidika energetske in podnebne politike. Prav tako bo javni interes izkazan skozi gradnjo stanovanj, ki jih v Hrastniku močno primanjkuje. Primanjkuje tudi zemljišč za gradnjo, zato je zagotavljanje racionalne rabe prostora in ohranjanje prostorskih zmogljivosti v javnem interesu, saj je prostor omejena javna dobrina. Večstanovanjska gradnja bo tako pripomogla k razrešitvi stanovanjske problematike, hkrati pa bo pripomogla k ureditvi tega dela naselja, ki ga danes kazi star in dotrajan objekt.

Z individualnim odstopanjem bo dosežen gradbeni namen prostorskega akta, tako da bo omogočena gradnja večstanovanjske stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo, ki bo skladna

tako z okolico, kot tudi s trendi sodobnega časa. Nova stavba se bo, kljub sodobnemu oblikovanju, še vedno spajala z okoliško pozidavo, hkrati pa bo s svojim značajem - terasasto streho sledila trendom današnjega časa. Pri umestitvi stavbe bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določa veljavni odlok o OPN Občine Hrastnik, in sicer:

- nova stavba po višini ne bo presegala slemena najvišje sosednje legalno zgrajene hiše
- stavba ne bo presegla širine 16 m (pogoj iz 118. člena odloka o OPN), saj je predvidena širina stavbe 14,3 m,
- stavba bo zgrajena v predpisanem razmerju stranic od 2:3 do 1:3 (118. člen odloka o OPN), saj je predvideno razmerje stranic ca. 1:2,
- zagotovljeni bodo odmiki od sosednjih zemljišč, skladno z 79. členom odloka o OPN Občine Hrastnik,
- zagotovljeno bo ustrezno število parkirnih mest, skladno s parkirnim normativom iz 79. člena odloka o OPN,
- velikost gradbene parcele ne bo presegala 3.000 m2, kar je pogoj iz 91. člena odloka o OPN Občine Hrastnik,
- faktor zazidanosti (FZ) ne bo presegel 70 % (pogoj iz 91. člena odloka o OPN),
- upoštevani bodo prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja fasade, oblikovanja okenskih odprtin, barv (118. člen odloka o OPN), itd.

Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine, temveč bo vpliv izboljšan. Obstoječ propadajoč objekt bo nadomeščen z novim, sodobnejšim. Pri tem bo načrtovana gradnja, kljub sodobnemu oblikovanju strehe, sledila vzorcu sosednje pozidave. Objekt namreč ne bo odstopal od okoliških niti po tlorisni velikosti niti po višini in se bo smiselno vklapljal v okolico. Prav tako so na območju sosednjih enot urejanja prostora že dovoljene ravne strehe (npr. na območju EUP HR 120, EUP HR 119, EUP HR 123, EUP HR 21, itd.).

Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo poslabšalo delovnih razmer (stavba bo namenjena zlasti bivanju); bo pa z ravno streho terasne etaže bistveno bolj kakovostno ter funkcionalno bivanje v stavbi.

Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni takšne narave, da bi vplivalo na možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj se nanaša na obliko strehe.

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Prav tako na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov (npr. s področja varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, ipd.), tako da individualno odstopanje ne more biti v nasprotju z njimi. Na obravnavanem območju je evidentirano le erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi, vendar režim erozijskega območja na predmet lokacijske preveritve nima vpliva.

6. 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: 35038-250/2021-2550-6, z dne: 10. 1. 2022,
- Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., Cesta 3. julija 7, 1430 Hrastnik, številka 620/2021-ge, z dne: 6.12.2021,

- Občina Hrastnik, Oddelek za prostor, okolje in gospodarske javne službe, številka: 370-0070/2021, z dne: 28.12.2021,
- Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije d.d., Slovenska cesta 26, 1000 Ljubljana, 69468/21/DA/BČ, z dne 30.11.2021.

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 17 dni, in sicer v času od 14. januarja do vključno 30. januarja 2022, 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. Občina Hrastnik je lastnica vseh zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve in sosednjih zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve, zato Občina Hrastnik ni skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 obveščala lastnikov zemljišč, saj je kot pripravljavka lokacijske preveritve seznanjena z njeno vsebino.

V času javne razgrnite Občina Hrastnik ni prejela nobene pripombe oz. pobude.

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 »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), ID 2685, št. projekta 21251-00, Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, v november 2021, dop. dec. 2021.

Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da obravnava lokacijsko preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju »NOVI DOM« v Hrastniku (EUP HR 122), in jo s sklepom potrdi.

Oddelek za prostor, okolje in gospodarske javne službe

© Copyright Savaprojekt d.d.

PROJEKT:	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU »NOVI DOM« V HRASTNIKU (EUP HR 122)**
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV:	**ID: 2685**

POBUDNIK LOKACIJSKE PREVERITVE:	**zasebni**
IZVAJALEC:	**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško** **Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC :	**Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0935 PA PPN**
ŠTEVILKA PROJEKTA:	**21251-00**
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:	**Krško, november 2021, dopolnitev december 2021**

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV 4

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODSTOPANJE 4
1.2 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN SKLADNOST GRADNJE S SOSEDNJIMI OBMOČJI 5
1.3 PODATKI O PRAVNIH OZIROMA VARSTVENIH REŽIMIH TER OBSTOJEČI INFRASTRUKTURI 8

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE 10

2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMESTITEV GRADNJE V PROSTOR 10
2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU 10
2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI 11

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV 14

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, NOV. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP (MOP, NOV. 2019) 14

5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) 15

6. GRAFIČNI DEL 21

7. SEZNAM VIROV 21

Pomen kratic:

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODSTOPANJE

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

Slika 1: fotografija objekta iz leta 1945

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

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

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

1.2 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN SKLADNOST GRADNJE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

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

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.o.o.

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

Slika 5: umestitev načrtovane stavbe s prikazom obstoječe

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

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

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

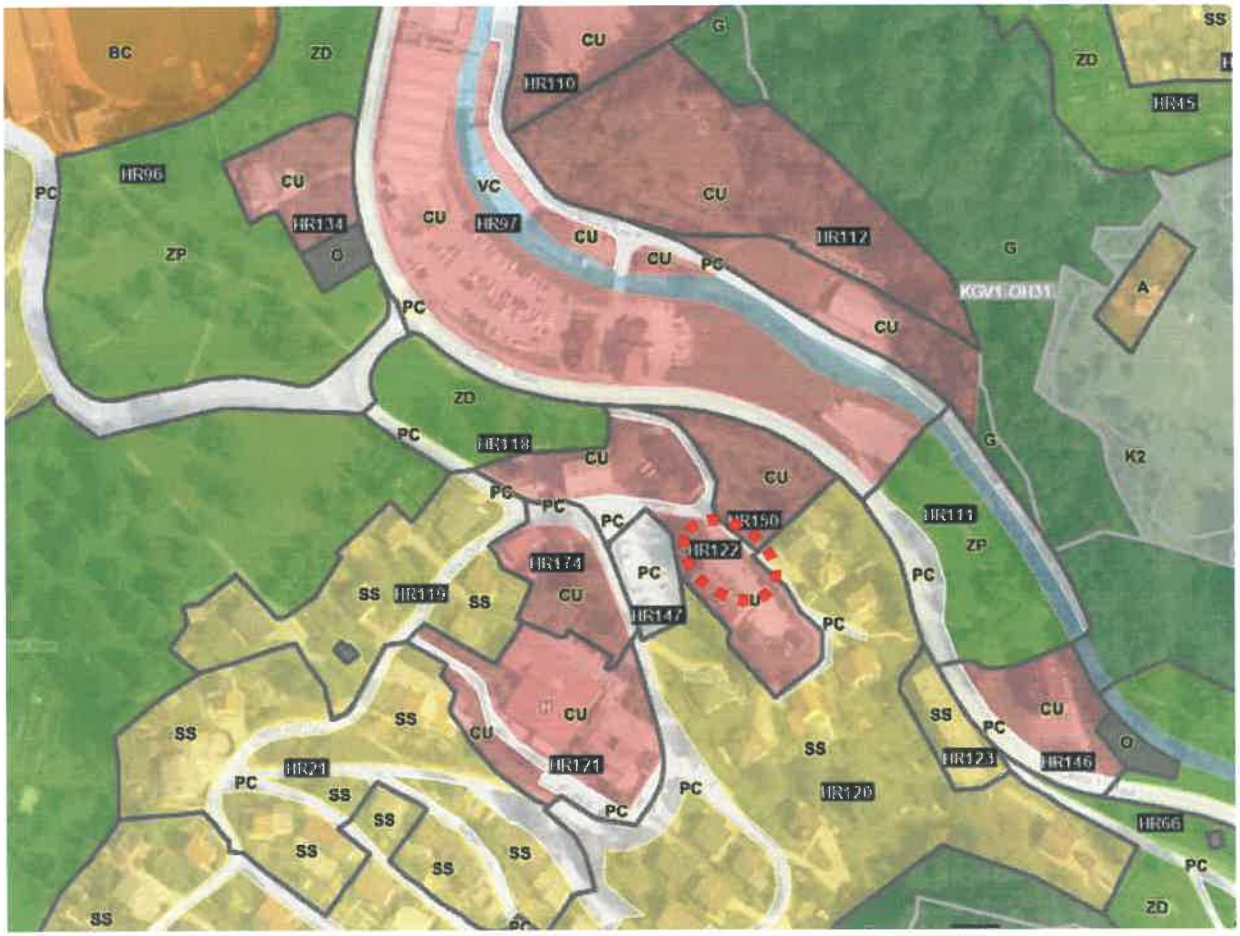
© Copyright Savaprojekt d.d.

1.3 PODATKI O PRAVNIH OZIROMA VARSTVENIH REŽIMIH TER OBSTOJEČI INFRASTRUKTURI

Namenska raba prostora in enota urejanja prostora iz veljavnega OPN

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

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



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

Varstveni režimi

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

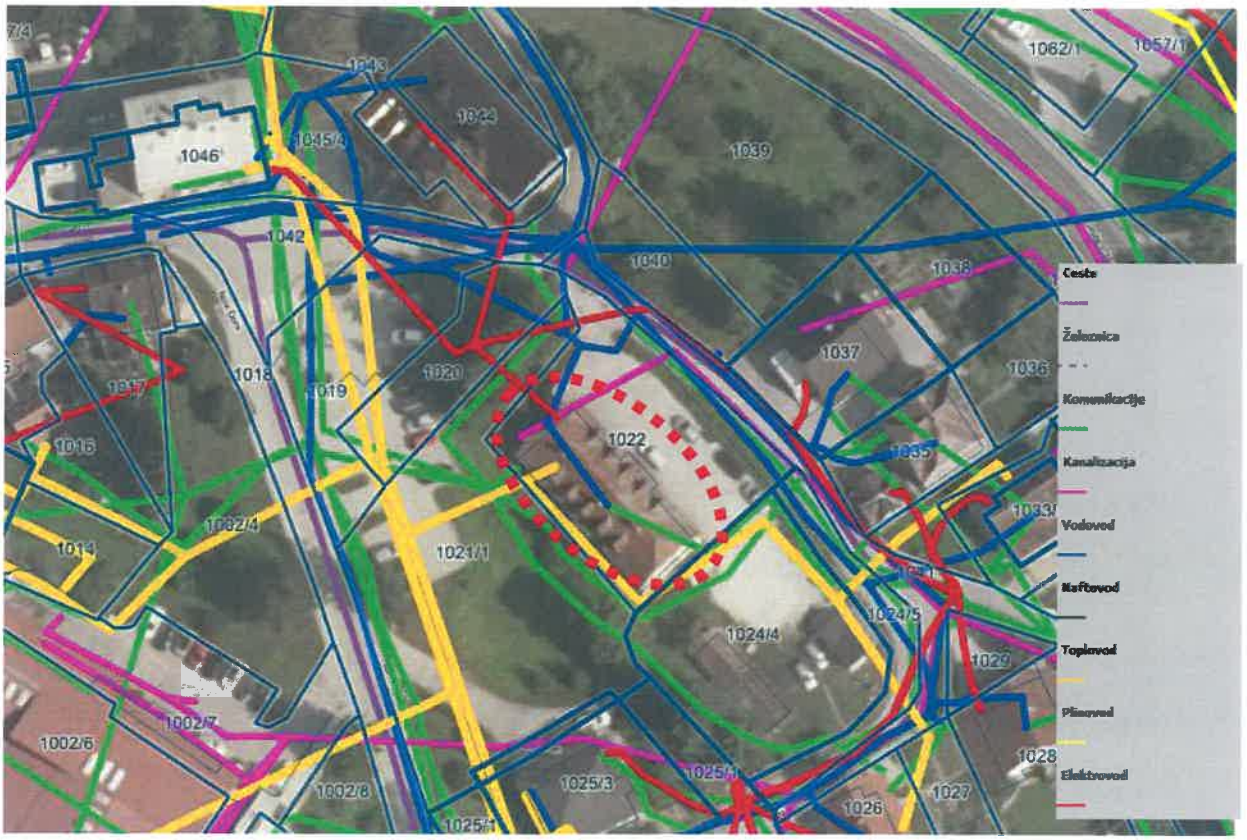
Evidentirano je sicer erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi, vendar režim erozijskega območja na predmet lokacijske preveritve nima vpliva.

© Copyright Savaprojekt d.o.o.

Obstoječa infrastruktura

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

Obravnavano območje je v celoti komunalno opremljeno. Priključitev nove stanovanjske stavbe je načrtovana na obstoječo infrastrukturo.



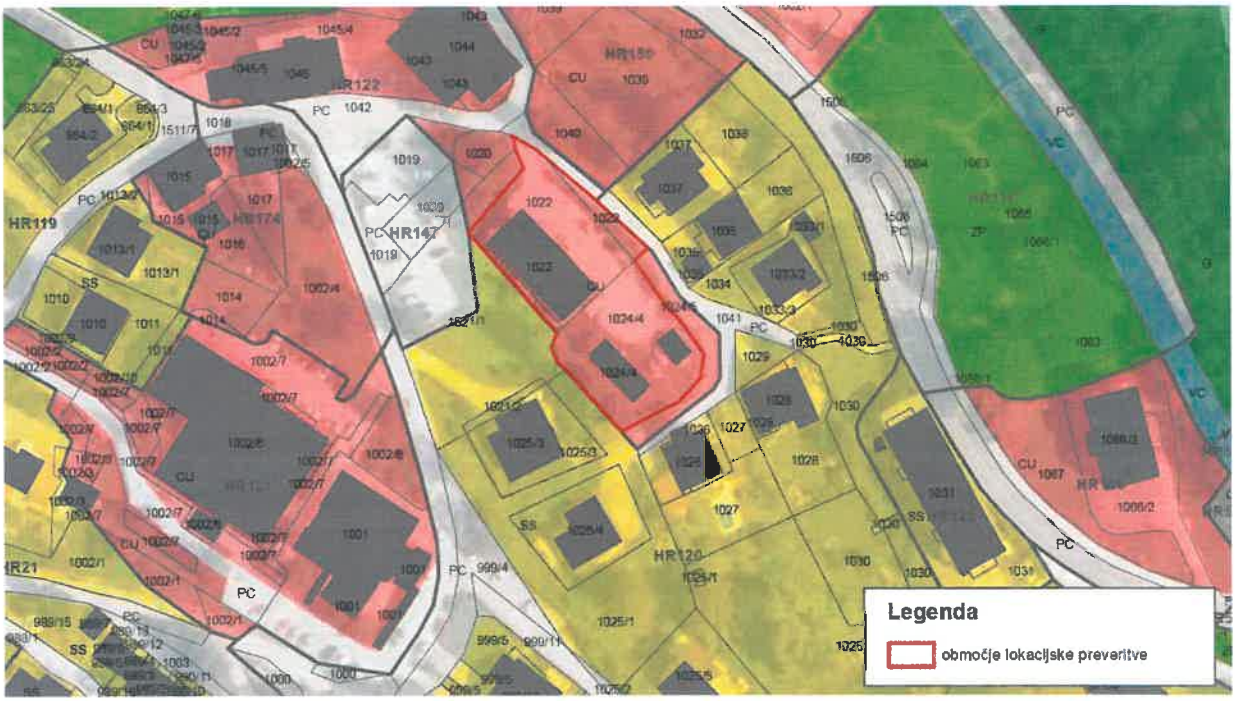
Slika 7: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve s prikazom obstoječe infrastrukture (vir: PISO, oktober 2021)

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMESTITEV GRADNJE V PROSTOR

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



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

2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

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

EUP HR 122 (126. člen odloka o OPN)

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

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

Vrste dopustnih gradenj (79. člen odloka o OPN)
»Na celotnem območju stavbnih zemljišč so dopustne naslednje vrste gradenj/posegov: novogradnje, dozidave/ nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije objektov, spremembe namembnosti, vzdrževanje in odstranitve objektov. Gradnje, določene v predhodnem odstavku, razen odstranitve objekta, so dopustne na zemljiščih namenjenih gradnji in zakonito zgrajenih objektih ter objektih, ki se sanirajo.«

Odmiki (79. člen odloka o OPN)
»Če ni določeno drugače, mora biti stavba od parcelne meje sosednjega zemljišča odmaknjena vsaj 3,0 m z izjemo nezahtevnih in enostavnih objektov, ki morajo biti od meje odmaknjeni najmanj 1,5 m. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Kadar so stavbe sosednjih GE postavljene na parcelno mejo je medsebojni stik potrebno ločiti s protipožarno steno oziroma s slepo požarno/mejno fasado.«

Urejanje parkirnih mest (79. člen odloka o OPN)
»V prostoru GE je treba zagotoviti potrebno število parkirnih/garažnih mest glede na vrsto in obseg ejavnosti, ki se na GE odvijajo. Število parkirnih mest se določi na podlagi veljavnih standardov, ki veljajo na tem področju. Število parkirnih mest (PM) ne sme biti manjše od (za navedene dejavnosti):

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

Vrste dopustnih dejavnosti (91. člen odloka o OPN)
»PNRP: CU. Namenjena je javnim programom - terciarnim, kvartarnim dejavnostim, obrti in obrti podobni dejavnosti ter bivanju.«

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

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

tm - GE trško mestne hiše		
1.0	Namembnost GE	
PNRP: CU. Namenjena je javnim programom - terciarnim, kvartarnim dejavnostim, obrti in obrti podobni dejavnosti ter bivanju.		
2.0	Dopustni tipi stavb na GE	
2.1	Tip glavne stavbe (3.4.3.6)	Trško-mestna hiša.
2.2	Pomožne stavbe (3.4.3.7) – število, število etaž	Največ dve pomožni stavbi v skladu z določili 124. člena. Stavbe na robovih naselja ne smejo presegati višine E1. Pomožne stavbe GE se lahko gradijo tudi po Uredbi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti v skladu s predpisom o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje: uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, garaža, lopa, pokrito skladišče za lesna goriva in podobne stavbe.
2.3	Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb)	Parkirišče, podporni zidovi z ograjo, ograja, rezervoar za vodo, vodomet, vodno zajetje in objekte za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), objekte za oglaševanje, pomožni objekti v javni rabi, pomožni komunalni objekti, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, grajena urbana oprema ter objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam.
3.0	Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
3.1	Organizacija prostora	Prostor med glavno fasado trške hiše in javnim prostorom naj se oblikuje kot odprti mestni poljavni prostor podrejen merilu pešca. V njem ne sme biti stavb z izjemo gostinskega vrta, ki je lahko nadkrit.
3.2	Zelene ureditve ograje	GE v primarnem delu ni dopustno ograjevati z ograjo ali živo mejo.
3.3	Velikost GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je od 500,0 do 3000,0 m².
3.4	Druge določbe	Na območju GE s PNRP CU veljajo merila III. SVPH.
4.0	Dopustna izraba prostora GE	
4.1	Stopnja izkoriščenosti, odmiki	FZ do največ 70%. Obvezna je izgradnja dvorišča v sekundarnem delu GE.

© Copyright Savaprojekt d.o.

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

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

	trško-mestna hiša
Osnovni kubus glavne stavbe	Optimalna širina je 10,0 m in največja 16,0 m; razmerje širina:dolžina je od 2:3 do 1:3. V; visoka do E2 + M, oziroma do vrha slemena najvišje sosednje legalno zgrajene hiše.
Sekundarni kubusi glavne stavbe	Lahko se organizirajo le v sekundarnem delu GE - v prostoru med glavno fasado osnovnega kubusa in javnim prostorom ni dopusten. Dopustni so tudi vsi posebni arhitektonski elementi na vseh fasadah.
Namembnost stavbe	Namenjena bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim ter obrti in obrti podobnih dejavnostim. Javni programi v pritličju naj zavzemajo vsaj 50 % površine etaže v nivoju javnega prostora. Slednja se lahko izjemoma v celoti uporablja tudi za bivanje, vendar naj bo konstrukcijsko in konceptualno zgrajena v skladu z naslednjimi merili: s svetlo višino med 2,8 in 4,0 m, zagotovljena mora biti vizualna povezanost notranjih in najpomembnejšega javnega prostora, na katerega GE meji.
Dopustne vrste objektov po CC-SI	1100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih in počitniških hiš); 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš); 11221 Tri in večstanovanjske stavbe (razen stanovanjskih blokov in stolpnic); 12111 Hoteli in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen motelov); 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavb občin); 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavbe); 12301 Trgovske stavbe; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic); 12620 Muzeji in knjižnice, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen operne hiše); 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo; 12640 Stavbe za zdravstvo; 1265 Športne dvorane, 12510 Industrijske stavbe , 1271 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe, 1242 Garažne stavbe, 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas, 12520 rezervoarji, silosi in skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta.
Posebnosti oblikovanja fasad	Okenske odprtine večje od 0,4 m² naj bodo praviloma pravokotne oblike orientirane vertikalno. Okenske odprtine v etaži javnega prostora na glavni fasadi naj so oblikovane tako, da je razpoznavna namembnost stavbe (potrebam javnih programov). Stavbno pohištvo je dopustno tudi v beli barvi in barvah kovin.
Streha osnovnega kubusa stavbe	Streha z naklonom - tipa dvokapna streha. Število strešnih izzidkov (frčade) ni omejeno, slednji naj bodo urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh glavne fasade. Pri trški hiši v nizu naj se streha prilagaja obliki, naklonu in orientaciji stavb v stavbnem nizu katerega del je. Obstoječ naklon in oblika strehe se lahko ohranja.

© Copyright Savaprojekt d.d.

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

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

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

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

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

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

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

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

Individualno odstopanje se predlaga za potrebe konkretne investicije, t.j. gradnje nove stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo. Predlog odstopanja predstavlja zgolj korektiv prostorske regulacije tako, da se z gradnjo večstanovanjske stavbe brez dvokapne strehe dosega visoko energetsko učinkovitost stavbe ter zagotavlja racionalnejšo rabo dragocenega prostora.
Individualno odstopanje predstavlja tudi razrešitev konflikta v prostoru, saj je na območju okoliških EUP gradnja objektov z ravno streho že dopustna, zato je predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev smiselno.

Prav tako:

- se s predmetno lokacijsko preveritvijo ne spreminja celostna korekcija izvedbene regulacije in ne podira osnovnega koncepta OPN Občine Hrastnik, temveč zgolj korigira pogoj glede oblike strehe. Pri tem se upoštevajo specifike stavb z visoko energetsko učinkovitostjo, ob upoštevanju predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na sosednjih območjih, kjer je ravna streha že dopustna,
- ne gre za izraz nestrinjanja z določili veljavnega OPN, temveč za tehtno okoliščino, ki izhaja iz težnje po čim boljši energetski učinkovitosti stavbe ter kakovosti bivanja v njej (izvedba terasne etaže bo pozitivno vplivala na kakovost bivanja stanovalcev v stavbi, saj ustvarja občutek stika z naravo),
- ne gre za novo prostorsko ureditev, ki bi terjala spremembo prostorskega akta, saj gre zgolj za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na oblikovne pogoje,
- bodo upoštevana določila odloka glede parcelacije na predmetnem območju (predpisana velikost parcele je med 500 m^2 in 3000 m^2, čemur bo zadoščeno).
- se z individualnim odstopanjem ne odstopa od že sicer opredeljenih toleranc, saj jih odlok o OPN Občine Hrastnik ne vsebuje.

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

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

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	**SKLADNOST Z ZUreP-2**
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	Uvodna opomba: skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (izdal MOP, 23. 11. 2018) je k lokacijski preveritvi možno pristopiti, ko je izpolnjena ena od objektivnih okoliščin iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kot je razvidno iz nadaljevanja elaborata, gre v danem primeru za objektivno okoliščino: - iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, - delno pa tudi za objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.
(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka 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.	**DA** Gradnja stavbe z ravno streho terasne etaže in posledično visoko energetsko učinkovitostjo predstavlja tehnično-tehnološko rešitev, ki v času priprave veljavnega OPN Občine Hrastnik (izdelava OPN se je začela s sklepom o pripravi OPN v letu 2008) še ni bila dobro poznana oziroma je predmet nenehnih izboljšav. Odlok o OPN Občine Hrastnik tako na nivoju celotne občine ni mogel upoštevati vseh specifik tovrstne gradnje, ki jih, izhajajoč iz posebnosti posamezne lokacije, narekuje gradnja takšnega objekta. Izvedba dopustnih odstopanj, s katerimi bodo doseženi kriteriji stavbe z visoko energetsko učinkovitostjo predstavlja tehnično oz. tehnološko rešitev, ki je ustreznejša in primernejša z vidika: - doseganja ciljev učinkovite rabe energije in varstva okolja V dvanajstem odstavku 14. člena odloka o OPN Občine Hrastnik je namreč zapisano, »da naj bo učinkovita in varčna raba energije trajna usmeritev pri načrtovanju novogradenj, prenov in sanacij objektov v občini«.

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.o.o.

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

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

© Copyright Savaprojekt d.d.

6. GRAFIČNI DEL

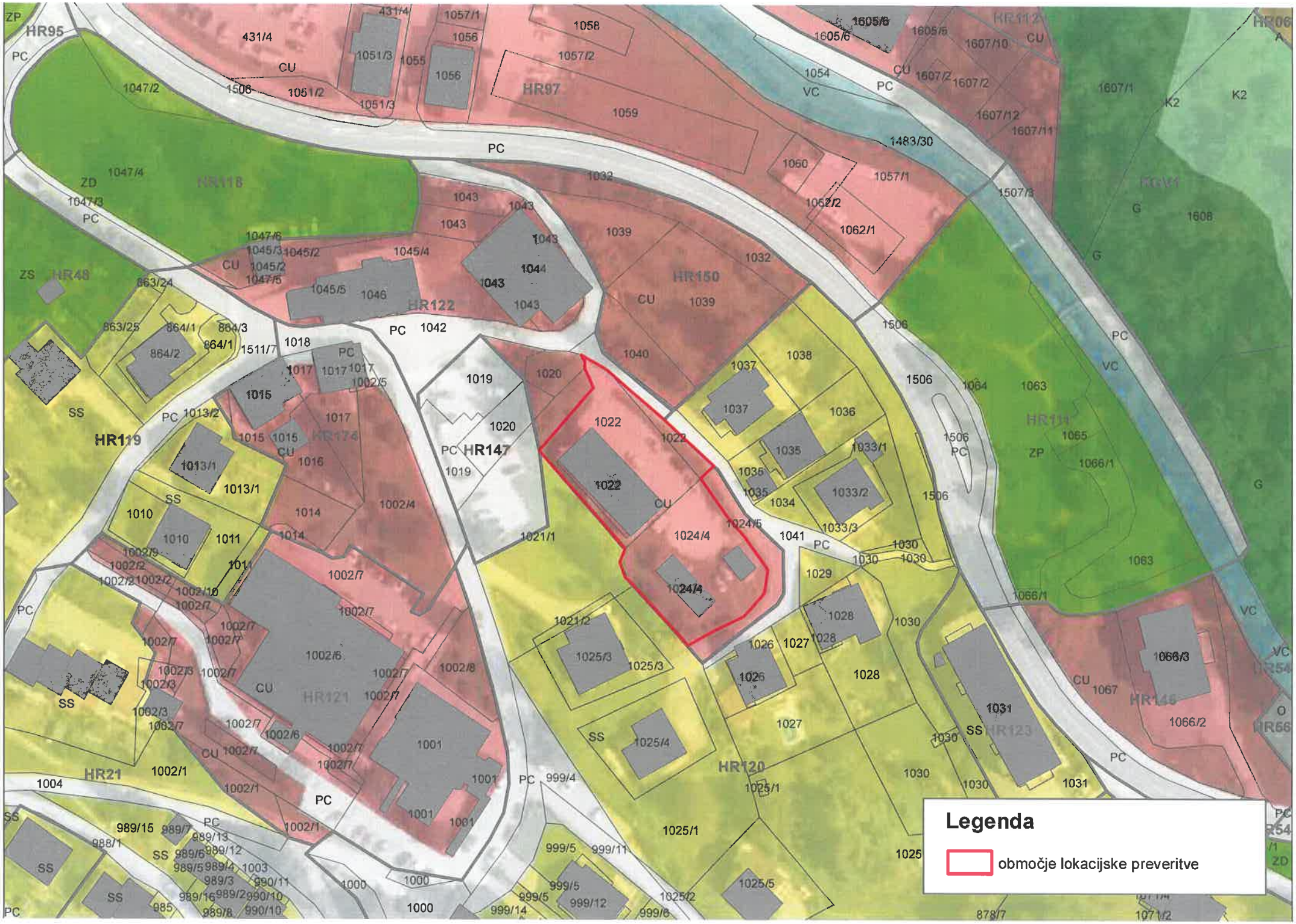
V digitalni obliki so priloženi:

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

7. SEZNAM VIROV

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

Legenda
območje lokacijske preveritve
erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi


Legenda
območje lokacijske preveritve