

C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. RAZLOG ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Namen priprave in izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo centra naselja - vzhod (v nadaljevanju besedila OPPN) je v prostor umestiti večnamenski objekt, urediti javne prometne površine – predvsem pločnik ob Ulici Milana Majcna, porušiti stavbo Ulica Milana Majcna 17 ter na njenem mestu vzpostaviti javne zelene površine.



Slika 1: Prikaz območja OPPN za prenovo centra naselja – vzhod (del EUP RA 11/3)

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Občina Radeče postopek priprave OPPN vodi skladno z 51. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US); v nadaljevanju ZUreP-3, torej ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave OPN oziroma OPPN.

V aprilu 2025 je bilo izdelano gradivo za potrebe izdaje mnenja Zavoda RS za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi gradiva je ZRSVN izdalo mnenje, da pomembnih vplivov na varstvo narave ni pričakovati in, da presoja sprejemljivosti na varovana območja ni potrebna.

Hkrati je bilo izdelano tudi gradivo za nosilce urejanja prostora, da podajo svoje usmeritve za pripravo sklepa o pripravi in osnutka OPPN. Prav tako je bil izdan poziv za zainteresirano javnost, da poda svoje predloge, pripombe, usmeritve. V sklopu javnega poziva ni bilo podanih pripomb zainteresirane javnosti.

Občina Radeče je s strani Ministrstva za naravne vire in prostor prejela identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (ID PIA 5632).

Župan Občine Radeče je aprila 2025 sprejel Sklep o pripravi OPPN.

Do junija 2025 so bile pridobljene usmeritve nosilcev urejanja prostora in izvedena usklajevanja z njimi. Junija je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil v poslan naročniku in pripravljavcu (Občina Radeče) v pregled in potrditev ter posredovan vsem nosilcem urejanja prostora v prva mnenja.

Po pridobitvi vseh pozitivnih mnenja na osnutek OPPN je bil v septembru 2025 izdelan dopolnjen osnutek OPPN za potrebe javne razgrnitve.

Javna razgrnitev bo potekala od 8. 9. 2025 do 6. 10. 2025. Javna obravnava bo 1. 10. 2025 v sejni sobi Občine Radeče.

Vse pripombe in predlogi podani v času javne razgrnitve in javne obravnave bodo pregledani in do vseh bo sprejeto stališče o upoštevanju oz. podana utemeljitev. Stališča bo potrdil župan Občine Radeče.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb bo izdelan predlog OPPN. V skladu s tretjim odstavkom 123. člena ZUreP-3 je potrebno, v primeru, da je predlog prostorskega akta glede na osnutek spremenjen tako, da bi to vplivalo na področje posameznega nosilca urejanja prostora, pridobiti dopolnilna mnenja na predlog OPPN.

3. OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV IN POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI NAČRTOVANE GRADNJE

Območje OPPN zajema južni del enote urejanja prostora RA 11/3.

Območje OPPN se nahaja v centru Radeč in je preko obstoječe mreže javnih cest naselja povezano z vsemi deli Radeč in okolice. Glavni dostop predstavlja Ulica Milana Majcna (LZ 342051), ki poteka vzdolž južnega roba meje OPPN. Južno od območja se nahajata dve stanovanjski hiši s šolskim in pokopališkim kompleksom v ozadju. Severno se nahaja Kulturni dom Radeče ter strogi center naselja.

Območje se nahaja v južnem delu enote urejanja prostora RA 11/3.

Območje je velikosti ca. 16,9 ara in zajema naslednja zemljišča, ki so vsa v k. o. Radeče (1862): parc. št. 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 167, 168 in 624.

Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječe stavbe, ki so iz urbanističnega vidika nezaključeno in degradirano tkivo, iz gradbeno tehničnega vidika dotrajane in neprimerne in iz stališča urejanja prometa ovirajoče ter zmanjšujejo varnost prometa. Zaradi navedenega je predlagana njihova odstranitev v celoti.

V območju OPPN se načrtuje gradnja večstanovanjske stavbe (strnjena nadomestna pozidava), ki smiselno zaključuje srednjeveško zasnovo trškega jedra. Z novo obcestno pozidavo se umešča osrednji večnamenski objekt z ureditvijo okolice v skladu z namensko rabo prostora. Gabariti stavb so povzeti po gradbeni liniji širše zasnove koncepta srednjeveškega trga Radeče.

Na zahodu OPPN se ohrani zasnova majhnega trga (ob mini krožišču), ki se prilagodi za dostop do nove stavbe – glavne fasade. Severno ob Gledališki poti (JP 842451) in južno ob Ulici Milana Majcna (LC 342051) se OPPN preko novih hodnikov za pešce povezuje z omenjenima prometnicama. Na vzhodu OPPN, kjer se navedeni prometnici stikata se načrtuje manjši park – javna zelena površina, ki se hortikulturno uredi. Na obeh prometnicah se niveleta uredi tako, da se prilagodi dostop do vhodov v nove objekte z nivoja terena.

V dveh kletnih etažah večnamenske stavbe se uredijo parkirišča, v ostalih etažah pa poslovni prostori in /ali stanovanja. Nova stavba se umesti vzporedno z Gledališko potjo.

Maksimalni vertikalni gabarit osnovne stavbe je omejen na 208,90 m nadmorske višine, ki po uradnih evidencah predstavlja najvišjo točko obstoječega objekta Ulica Milena Majcna 15.

Dostop v najnižjo kletno etažo je iz zahodne strani.

Arhitekturno oblikovanje zunanjščine naj sloni na tradiciji stavbarstva tega prostora, lahko pa se dopolni z modernimi arhitekturnimi detajli. Finalna obdelava fasad naj bo klasični omet v enobarvnih, svetlih, naravnih barvah. Možne so sodobne kombinacije fasad z vidnimi naravnimi materiali (beton, steklo ipd.), vendar morajo biti vse členitve vertikalne. Fasadne odprtine naj bodo pokončne in med seboj dimenzijsko ter kompozicijsko skladno oblikovane. Vso stavbno pohištvo naj bo enotne (naravne) barve ter obdelave.

Streha bo simetrična dvokapnica z naklonom med 40 in 45 stopinj. Manjši deli strehe so lahko tudi kriti z drugimi oblikami streh. Kritina simetrične dvokapnice bo opečno rdeča (klasični bobrovec). Kritina ravne strehe bo v sivih barvnih odtenkih, prodec ali ozelenjena. Osvetljevanje mansardnih prostorov se predvidi preko zatrepnih strani objektov in odprtih v ravnini strehe.

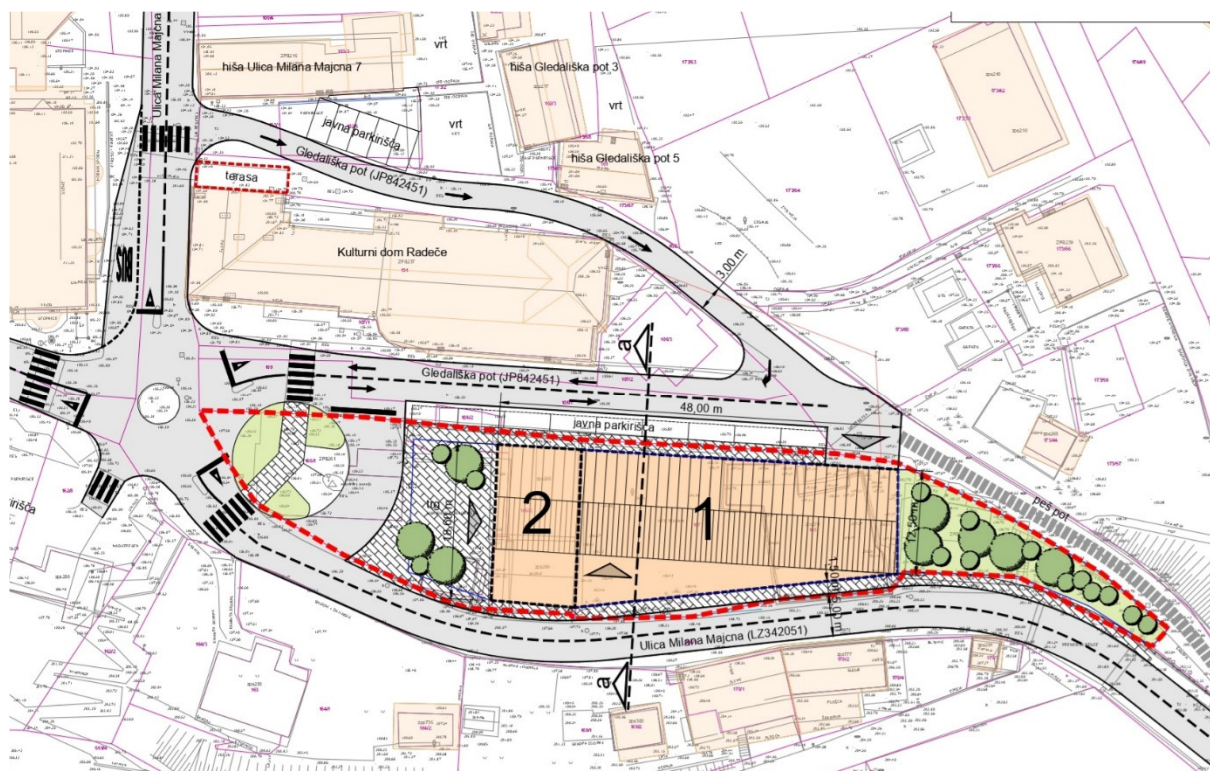
Možna je postavitve pomožnih stavb kot so pokrita gostinska terasa, nadstrešek nad parkirišči za kolesa, nadstrešek nad ekološkim otokom in rezervoar za deževnico, ki mora biti popolnoma vkopan v teren ali del notranjosti stavbe. Pomožni objekti so pritlični z ravno streho. Streha je lahko tudi steklena ali ozelenjena. Gostinske terase in nadstrešnice morajo biti barvno usklajene s fasado osnovne stavbe. Na

trgu v zahodnem delu območja se nadstrešnice po možnosti združijo v enotno oblikovan objekt, ki oblikovno dopolnjuje osnovno stavbo.

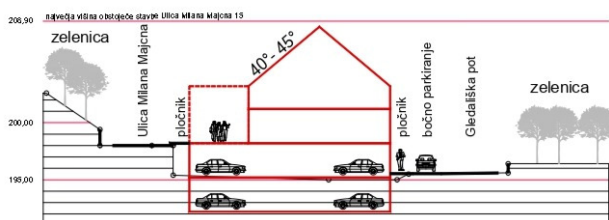
Ograje morajo biti transparentne.

V vzhodnem delu območja OPPN je predvidena ureditev javnih zelenih površin. Območje se parkovno uredi, zasadijo se skupine visokoraslega avtohtonega drevja in grmovnic, uredijo pešpoti in postavi urbana oprema ipd.

Na območju OPPN se nahajajo stavbe Ulica Milana Majcna 13, 15 in 17 s pomožnimi objekti, ki so predvidene za rušitev. Do rušitev se obstoječe stavbe ohranja in vzdržuje v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 2: Prikaz območja OPPN



Prerez a - a

Slika 3: Prikaz prereza

Za potrebe priključevanja načrtovanih stavb na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje ni potrebna nova gradnja, rekonstrukcija ali prestavitev le te. Načrtovana je le izgradnja novega javnega elektro omrežja.

Vodovod: Izvede se individualni priključek na obstoječe javno vodovodno omrežje. Za potrebe požarne varnosti se izvedeta dva nadzemna hidranta.

Kanalizacija: V Radečah je že izveden ločen sistem javne kanalizacije. Izvedejo se individualni priključki. Potencialno onesnažene padavinske vode se predhodno očisti v lovilcu olj.

Elektrika: Izvede se nova kabelska kanalizacija od obstoječe transformatorske postaje Črpališče. V kanalizacijo se uvleče 4 x 240 mm² aluminijaste vodnike.

Telekomunikacije: Izvede se priključek na telekomunikacijsko omrežje.

Plinovod: Možna je nadgradnja obstoječega plinovodnega omrežja ter izvedba priključka.

Odpadki: Na območju se uredi ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

OPPN je izdelan v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radeče (Uradni list RS, št. 99/11, 7/15 in 124/23).

Območje SP, posega v enoto urejanja prostora RA 11/3 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), kjer je potrebno izdelati podrobno prostorski načrt.

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT	SKLADNOST
<p>2. Skupni prostorski izvedbeni pogoji 2.1. Skupni pogoji za območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) 46. člen (območja, za katera se pripravi OPPN) (1) Na območjih, kjer je s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so do njegove uveljavitve dopustni naslednji posegi: – vzdrževanje, rekonstrukcije objektov, odstranitev obstoječih objektov, – gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, – gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev komunalne, energetske, telekomunikacijske in prometne infrastrukture. Gradnja novih stavb do izdelave OPPN ni možna. (2) Izdelava OPPN je možna tudi na območjih, kjer to s tem odlokom ni posebej določeno.</p>	<p>Za območje enote urejanja prostora EUP RA 11/3 je predvidena izdelava podrobnega načrta.</p> <p>Izdelana je strokovna podlaga za celotno območje EUP RA 11/3, saj se bo podrobni načrt izdelal za manjši južni del enote urejanja prostora.</p>
<p>(3) Meje predvidenih OPPN je možno po potrebi in strokovni preveritvi tudi korigirati. Korekcije se lahko izvedejo tudi v primeru neskladja med katastrskim načrtom in dejanskim stanjem v prostoru.</p>	<p>Za EUP RA 11/3 je predpisana izdelava podrobnega načrta.</p> <p>Meja OPPN posega le na območje EUP RA 11/3 in poteka po parcelnih mejah zemljišč parc. št. 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 167, 168, 624, k. o. Radeče (1862).</p>
<p>(4) Znotraj območij OPPN je dovoljeno korigirati meje in obseg podrobnejše namenske rabe površin.</p>	<p>Na območju bodo definirane javne prometne in zelene površine.</p>
<p>(5) OPPN-je je možno izvesti v več fazah, oziroma jih je možno deliti na več manjših OPPN, pod pogojem, da posamezni OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno in zaključeno celoto. V primeru, da se OPPN izvaja le za del območja, je treba izdelati strokovne podlage za celotno območje OPPN, ki celovito rešujejo prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.</p>	<p>Za območje enote urejanja prostora EUP RA 11/3 je predvidena izdelava podrobnega načrta.</p> <p>Izdelana je strokovna podlaga za celotno območje EUP RA 11/3, saj se bo podrobni načrt izdelal za manjši južni del enote urejanja prostora. Strokovna podlaga celovito rešuje prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.</p>
<p>(6) OPPN-ji za območja prenove, ki vključujejo arhitekturno, naselbinsko in arheološko dediščino, morajo vsebovati konservatorski načrt za prenovo. V primeru, da se OPPN za območja prenove izvaja le za del območja, je treba izdelati analitični del konservatorskega načrta za prenovo po predpisih s področja varstva kulturne dediščine za celotno območje prenove. V skladu z ugotovitvami analitičnega dela in drugimi podlagami, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine, se pripravi načrtovalski del le za del območja, ki ga obravnava OPPN.</p>	<p>Na območju se nahaja nepremična kulturna dediščina:</p> <p>- Radeče – hiša Ulica Milana Majcna 17 (dokumentarno (arhivsko) varstvo).</p> <p>V fazi priprave OPPN bo vključeno Ministrstvo za kulturo, ki bo podalo svoje mnenje glede predmetne stavbe oz. ali je za predmetno stavbo potrebno izdelati konzervatorski načrt za prenovo.</p>
<p>(7) Pri izdelavi OPPN na območju EPO Sava, Kum in Zasavsko hribovje je treba upoštevati varstvene usmeritve, navedene v poglavju Ohranjanje narave.</p> <p>(8) Pri načrtovanju novih poslovnih in stanovanjskih con naj se omogoči uporaba inovativnih sistemov za lokalno energetske oskrbo (uporaba obnovljivih virov energije, učinkovita raba energije).</p>	<p>Predmetno območje ne posega na območja EPO Sava, Kum in zasavsko hribovje.</p> <p>Pri načrtovanju bomo upoštevali inovativne sisteme za lokalno energetske oskrbo (uporaba obnovljivih virov energije, učinkovita raba energije).</p>

3.2.11 Usmeritve za izdelavo OPPN 126. člen (RA 11/1 – RA 11/13) Na območju predvidenih OPPN je treba upoštevati skupne pogoje za območja, za katera se pripravi OPPN ter spodaj navedene usmeritve.			Glej skladnost 46. člena OPN Radeče.				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>EUP- OPPN</th> <th>NAZIV</th> <th>USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RA 11/3</td> <td>Prenova centra naselja - vzhod</td> <td>Do izdelave OPPN so dovoljena le vzdrževalna dela, rekonstrukcije, spremembe namembnosti in odstranitve objektov.</td> </tr> </tbody> </table>	EUP- OPPN	NAZIV		USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN	RA 11/3	Prenova centra naselja - vzhod	Do izdelave OPPN so dovoljena le vzdrževalna dela, rekonstrukcije, spremembe namembnosti in odstranitve objektov.
EUP- OPPN	NAZIV	USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN					
RA 11/3	Prenova centra naselja - vzhod	Do izdelave OPPN so dovoljena le vzdrževalna dela, rekonstrukcije, spremembe namembnosti in odstranitve objektov.					