

## IZHODIŠČA

ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

ZN - "SELO"



NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA  
NAČRTA ( SDZN)**

ŠTEVILKA

**042**

PRIPRAVLJAVEC PROSTORSKEGA  
AKTA

**Mestna občina Velenje  
Titov trg 1  
3320 Velenje**

INVESTITOR

**Zavod Energetska agencija za Savinjsko,  
Šaleško in Koroško  
Koroška 37a, 3320 Velenje  
(Sedež: Titov trg 1, Velenje)**

IZDELOVALEC PROSTORSKEGA  
AKTA

**KOTA ARHITEKTI d.o.o.  
Koroška cesta 37a  
3320 Velenje**

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE  
PROSTORSKEGA AKTA

**BOJAN PURG,  
univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1098**

ODGOVORNI PROJEKTANTI

**BOJAN PURG,  
univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1098**

DATUM IZDELAVE

**1. februar 2024**

## UVOD

Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v nadaljevanju SDZN) za območje VE1/106 v Mestni občini Velenje, so pripravljena z namenom transparentnosti in vključevanja javnosti (usmeritve direktorata za prostor, graditev in stanovanja z dne 6. 7. 2022). Obravnavani območji v SDZN sta območji F in B.

V Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (v nadaljevanju OPN, Ur. vestnik MOV, št. 2/2020, 7/2020) se ti dve območji nahajata znotraj podrobne enote urejanja prostora (v nadaljevanju PEUP) VE1/106. PEUP, ki se jim podaljša veljavnost prostorskih izvedbenih aktov (v nadaljevanju PIA) se ne urejajo z občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Velenje. PEUP in za njih veljavni prostorsko izvedbeni akt (v nadaljevanju PIA) je PIA\_25.

Območje celotnega ZN leži na območju katastrske občine 964-Velenje in vključuje naslednje parcele: 323/1, 323/5, 323/6, 323/7, 323/8, 323/9, 324/1, 324/8, 324/9, 325/1, 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 326/1, 326/2, 326/3, 327/7, 328/1, 328/8, 328/9, 329, 330, 331/1, 331/2, 331/3, 334/1, 334/5, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 341/1, 341/2, 341/3, 341/4, 342, 343, 344/1, 344/2, 344/3, 344/4, 344/5, 344/6, 344/7, 345/1, 345/2, 346, 348/1, 348/2, 348/3, 348/4, 349/1, 349/2, 362/1, 362/2, 362/3, 363/1, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 371/1, 371/2, 372, 373/2, 376, 377/1, 377/2, 378, 381/1, 383, 384/2, 385, 386/1, 386/2, 388, 389/2, 390, 391, 393/2, 393/6, 393/7, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/6, 394/7, 394/8, 394/9, 395/1, 395/10, 395/11, 395/12, 395/13, 395/14, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 395/8, 395/9, 396/1, 396/2, 396/3, 397, 398, 399/1, 399/2, 400, 401, 402/1, 402/2, 402/3, 402/4, 402/5, 402/6, 402/9, 402/10, 403/1, 403/10, 403/5, 403/6, 403/7, 403/8, 403/9, 403/12, 404/1, 404/2, 405, 406, 407/1, 407/2, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415/1, 415/2, 416/1, 416/2, 416/3, 417, 418, 419/1, 421/1, 421/2, 422, 423, 424, 425, 426, 427/1, 427/2, 428/1, 428/2, 428/3, 428/5, 428/6, 428/7, 429/1, 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/6, 429/7, 429/8, 429/9, 429/10, 430/1, 430/2, 430/3, 430/4, 431/2, 431/3, 431/4, 432/1, 432/2, 432/3, 432/4, 432/5, 432/6, 433/1, 433/4, 433/5, 433/6, 433/7, 433/8, 433/9, 433/13, 433/17, 435/1, 435/7, 435/8, 436/1, 436/2, 436/3, 436/4, 436/7, 437/1, 437/9, 438, 439/1, 439/2, 440, 441, 442, 446/19, 461/3, 462/1, 464/2, 465, 466/1, 469/2, 470/1, 2196, 3511/16, 3511/17, 3511/19, 3511/20, 3551, 3581/1, 3581/3, 3581/4, 3582/1, 3582/2, 3582/3, 3584/3, 3608/1, vse k.o. 964-Velenje in je okvirno veliko 8.57 ha.

Območje izdelave SDZN - območje F zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parc. št. 398/11, 398/12, 398/14, 399/6, 399/7, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6, 401/16, 402/9, 402/11, 402/12, 407/1 (del), 407/4, 407/5, 407/6 (del), 407/11, 413/22, 413/24, 414/1, 414/2, 417/43, 433/26, 433/27, vse znotraj k.o. 964-Velenje, v okvirni velikosti 1,82 ha.

Območje izdelave SDZN - območje B zajema zemljišči s parc. št. 398/9, 395/5, obe znotraj k.o. 964-Velenje, v okvirni velikosti 0,11 ha.

**Skupaj je v območju F predvidenih 243 stanovanj in minimalno 369 parkirnih mest v skupaj devetih stolpičih z podzemnimi parkirnimi mesti v podzemnih etažah.**

**Vsebina izhodišč SDZN:**

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SDZN
2. ANALIZA PROSTORA, KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE SDZN
3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO
4. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI

**Grafični prikazi:**

GRAFIČNI NAČRT 1: "IZSEK IZ OPN MESTNE OBČINE VELENJE"

GRAFIČNI NAČRT 2: "PRIKAZ PARCEL V LASTI INVESTITORJA"

GRAFIČNI NAČRT 3: "VIZUALIZACIJA SOSESKE 01"

GRAFIČNI NAČRT 4: "VIZUALIZACIJA SOSESKE 02"

GRAFIČNI NAČRT 5: "VIZUALIZACIJA SOSESKE 03"

GRAFIČNI NAČRT 6: "VIZUALIZACIJA SOSESKE 04"

GRAFIČNI NAČRT 7: "VIZUALIZACIJA SOSESKE 05"

GRAFIČNI NAČRT 8: " GEODETSKI POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA"

GRAFIČNI NAČRT 9: " OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM"

GRAFIČNI NAČRT 10: " ZAZIDALNA SITUACIJA - NIVO PRITLIČJA"

GRAFIČNI NAČRT 11: " ZAZIDALNA SITUACIJA - NIVO KLETI"

GRAFIČNI NAČRT 12: " PREREZ"

GRAFIČNI NAČRT 13: " PRIKAZ OSONČENOSTI - LETNI SOLSTICIJ OB 09:11 URI"

GRAFIČNI NAČRT 14: " PRIKAZ OSONČENOSTI - LETNI SOLSTICIJ OB 12:11 URI"

GRAFIČNI NAČRT 15: " PRIKAZ OSONČENOSTI - LETNI SOLSTICIJ OB 16:11 URI"

GRAFIČNI NAČRT 16: " PRIKAZ OSONČENOSTI - ZIMSKI SOLSTICIJ OB 09:11 URI"

GRAFIČNI NAČRT 17: " PRIKAZ OSONČENOSTI - ZIMSKI SOLSTICIJ OB 12:11 URI"

GRAFIČNI NAČRT 18: " PRIKAZ OSONČENOSTI - ZIMSKI SOLSTICIJ OB 16:11 URI"

## 1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SDZN

Izhodišča so pripravljena z namenom spremembe namembnosti objektov iz enostanovanjskih v večstanovanjske stavbe znotraj območja zazidalnega načrta ZN – Selo, v Mestni občini Velenje.

Na predvidenem območju F znotraj območja veljavnega ZN so bile do sedaj predvidene enostanovanjske vrstne hiše. Skladno s strateškim delom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Velenja je potrebno na urbanem območju spodbujati notranji razvoj z zgoščevanjem, dopolnjevanjem in izvajanjem prenov in s tem razvijati strnjeno urbano območje mesta. Glede na izkazane potrebe po novih stanovanjskih kapacitetah in usmeritev, ki jih narekujejo strateški razvojni dokumenti občine, podaja predlagatelj predlog za spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta - Odloka o zazidalnem načrtu Selo (Uradno prečiščeno besedilo, Uradni vestnik MOV št. 7/21) tako, da bo na predvidenem območju F, kjer so predvidene vrstne hiše mogoča gradnja sodobne večstanovanjske soseske. Na območju B, kjer je sedaj predvidena enostanovanjska stavba pa se omogoči možnost gradnje dvostanovanjske stavbe.

Slika 1: Območje izdelave sprememb ZN (šrafirano območje F-modro in B-zeleno) in območje celotnega ZN (črtkana črta- vijolično)



## 2. ANALIZA PROSTORA, KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE

Obravnavano območje je nepozidano stavbno zemljišče, ki je del predmestnega naselja Selo pri Velenju in je del Krajevne skupnosti Konovo. Pretežno travnata površina je iz jugovzhodne smeri zamejena s Kosovelovo cesto, z ostalih strani pa jo obdaja obstoječa zazidava pretežno prostostojećih stanovanjskih hiš. Teren se blago vzpenja v smeri jugovzhod - severozahod. Obstoječa pozidava sledi topografiji območja. Na jugovzhodnem delu je danes prosta površina zamejena z večjo proizvodno trgovsko cono in zgoščeno individualno pozidavo z manjšimi obrtnimi skladišči in delavnicami.



Na južnem delu se območje dotika večje večstanovanjske cone z linijsko pozidavo večjih stanovanjskih stavb. Lokacija ima v obravnavanem prostoru skorajda središčno lego in je hkrati delno na robu zelene brežine. Območje je prav tako v neposredni bližini vzhodne vpadnice v mesto s strani Koroške regije, kjer se pripravlja nov priključek na tretjo razvojno os.

Obravnavano območje je dostopno preko obstoječega krožišča in lokalne ceste LC 450132 z odcepom na krajevno cesto LK 453541 - Kosovelovo ulico.

Ključni vsebinski predlog SDZN na predvidenem območju F, kjer so trenutno dovoljene gradnje vrstnih hiš, predvideva gradnjo sodobne večstanovanjske soseske z dodatnimi dopustnimi namembnostmi in na obstoječem območju B, predlog predvideva dopustnost gradnje ali enostanovanjske ali dvostanovanjske stavbe.

Obravnavano območje ima veliko ekonomsko, kot tudi simbolno vrednost in skuša združiti morfološko različne oblike okoli nje. Nova stanovanjska cona sledi urbanističnemu konceptu "mesta v parku" s prostostoječo zazidavo večjih stanovanjskih stolpičev postavljenih v parkovno zasnovo in deluje, modernističnemu mestu morfološko že znana zapolnitev praznega prostora.

Upoštevana so bila načela trajnostne gradnje stavb tako v tehnološkem kot tudi okoljskem smislu, kar se kaže z usmerjenostjo in deležem zasnovanih steklenih površin, orientacijo objektov, uporabe naravnih in hkrati sodobno industrijskih in certificiranih materialov. Zasnova konstrukcije objekta omogoča čim bolj enostavno in hitro gradnjo z nizkim ogljičnim odtisom. Na strehah večstanovanjskih stavb so predvidene fotovoltaične celice v obsegu, kot je predvidena raba energije v stanovanjskih stavbah, da se čim več električne energije porabi v stavbah in se tako čim manj obremenjuje omrežje.

Prav tako bo vzpostavljeno trajnostno upravljanje z vodami, ki bo vključevalo zajem deževnice (sive vode), ki se bo uporabljala kot mehka voda za zalivanje ozelenitve, da se zmanjša raba pitne vode ter razbremeni vodotoke v času naliva.

Urbanistična zasnova predstavlja prostostoječo arhitekturo devetih stanovanjskih stolpičev različnih vertikalnih gabaritov 2K+P+3, 2K+P+4, 2K+P+5 postavljenih v odprt javni prostor in sledi urbanističnemu konceptu "mesta v parku". Javni prostor bo prost in namenjen pešcem. Zelene površine bodo oblikovane v dialogu z arhitekturo in bodo na celotnem območju sledile konceptu sončnega mesta.

Arhitektura je zasnovana sodobno in ekspresivno. Predstavlja novodobno stanovanjsko gradnjo, ki bi naj v določenem prostoru delovala generično. Sledi konceptu modernizma in principu mesta v parku. V detajlih in sami kompoziciji arhitektura asociira na številne arhitekturne in prostorske rešitve Velenja. Na novo zastavljena arhitektura zavestno ne sledi niti individualni gradnji kot tudi ne stanovanjskim stavbam na jugozahodni meji. Nova arhitektura skuša predstavljati oblikovni most med časovno različno formalno zasnovano gradnjo v okolici in se hkrati izraziti kot danes globalno aktualno arhitekturno delo. Kljub želji, da se stanovanjske stavbe arhitekturno izpostavijo kot izkaz današnjega časa in s svojo skulpturalno podobo skušajo ujeti brezčasnost arhitekture, so pri zasnovi uporabljena že znana in preizkušena tehnična stanja.

Zasnova konstrukcije objekta omogoča klasično srednje težko gradnjo ali lahko montažno gradnjo nad kletjo (leseni masivni konstrukcijski sistemi iz križno lepljenih ploskovnih elementov). Za zagotavljanje zaščite pred vlago in s tem dolgo življenjsko dobo se predlaga, da so podzemne etaže iz betonske konstrukcije, kar pomeni ustrezno konstrukcijsko trdnost in zaščito pred vlago. Uporaba prefabriciranih elementov konstrukcijskega materiala ima veliko prednost glede na čisto in hitro gradnjo ter s tem mnogo manjši vpliv na okolico in stanovalce v sosednjih zgradbah v času izvedbe. Poleg tega ima manjši in kratkotrajnejši vpliv na lokalni promet ter nižji ogljični odtis zaradi znižanega števila transporta gradbenih materialov.

## **Topografija**

Pretežni del območja je v blagem naklonu. Manjši severni del območja se strmo dviguje. Predvideni objekti so zasnovani v nizih vzporedno s plastnicami terena.

## **Tipološka zasnova**

Visoka prostostoječa stavba v zelenju: Visoka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok /stanovanjski stolpič.

Krajinska zasnova poveže grajeno parterno strukturo z naravnim okoljem v blagem naklonu, ter nadaljuje urbanistični koncept "mesta v parku". Parterne zelene površine obdajajo stanovanjske stolpiče. V zeleno cono so umeščena organsko postavljena prostostoječa hitrorastoča listnata drevesa, ki so dobro prilagojena razmeram v urbanem okolju. Visokorasla drevesa so predvidena na raščenem terenu.

Ob prometnih površinah je predvidena linijska zasaditev v obliki drevoreda, prilagojena parkirnim mestom. Na prostem javnem prostoru bodo smiselno razporejena območja z igrali.

Med stavbami je predvidena umestitev poti za pešce, ozelenitev zunanjih odprtih površin ter zasaditev z visokodebelnimi drevesi v raščenem delu terena in tudi manjšimi drevesi zasajenimi v ekstenzivnih zasaditvah ravnih pohodnih in povoznih delih streh podzemnega objekta.

Prometna ureditev upošteva rešitev za napajanje območja, ki je nakazana v SDZN Selo (2007). Dostop do obravnavanega območja je predviden na južni strani iz krajevne ceste LK 453541 (Kosovelova ulica). Na jugovzhodni strani območja je predvidena rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 953541. Iz nove ulice sta predvidena dva dovoza v podzemno etažo s parkirišči. Na jugozahodni strani območja je predvidena nova napajalna ulica, ki se po najkrajši liniji vzpne od vznožja do vrha območja do Ulice Dušana Kvedra. Iz te ceste je predviden dovoz na funkcionalno zemljišče območja, zunanja parkirišča, interne povezovalne ceste, ki bo istočasno tudi pot za intervencijo. Nova interna pot omogoča dostop do vseh predvidenih objektov.

Celotno območje se smiselno pripenja na širšo prometno ureditev in v ničemer ne prekinja obstoječe povezave.

Število parkirnih mest na odprtem prostoru je minimalno. Večino parkirnih mest je v podzemni garaži in sledi trajnostnem razvoju zelenih mest.

Vse vozne površine bodo utrjene, z urejenim odvodnjavanjem, izvedene vodotesno tako, da je omogočeno čiščenje. Od preostalih površin bodo ločene z tipskim dvignjenim robnikom.

Znotraj območja F se bo zagotovilo ustrezno število parkirnih mest v podzemnih etažah stavbe F0. Za stanovalce se bo zagotovilo minimalno 1,5 parkirnega mesta na stanovanje, za ostale dejavnosti pa se bo ustrezno število parkirnih mest zagotovilo v skladu z veljavnimi normativi glede na vrsto dejavnosti (Priporočila Mirujoči promet v urbanih naseljih je dodelano in dopolnjeno gradivo naloge Analiza in izhodišča za prenovo mirujočega prometa v urbanih naseljih v povezavi na prometno politiko, ki jo je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor (št. zadeve 430-135/2017; št. pogodbe 2550-17-530004 v novembru 2017) izdelal Urbanistični inštitut RS). Parkirna mesta bodo zagotovljena delno na nivoju terena, večina pa pod terenom v podzemnih etažah. Obiskovalci bodo lahko koristili parkirišča v podzemni etaži stavbe F0 ter parkirišča, ki so predvidena v sklopu zunanje ureditve. Parkirišča so predvidena v podzemnih etažah, zaradi sledenja k trajnostnemu snovanju soseske. Pod nivojem terena so predvidene tudi zbiralnice komunalnih odpadkov in tehnološki objekt.

Pri zasnovi parkirišč za vsa prevozna sredstva (kolesa, avtomobili...) so bila upoštevana načela trajnostne mobilnosti:

- ob vseh parkirnih mestih je možna predpriprava za polnilnico za električna vozila;
- v podzemni garaži pod objekti je možna organizacija zaprtih individualnih parkirnih prostorov z polnilnico za električna vozila;
- predvidene so individualne kolesarnice (porast rekreativnega kolesarstva), prostor za popravilo koles;
- v skupnih kolesarnicah je možna umestitev polnilnih mest za električna kolesa;

- zunanji prostor omogoča ureditev parkirišč za kratkotrajno parkiranje za izkoriščanje sodobnih sistemov souporabe vozil (car sharing).

Območje bo navezano na sistem pešpoti. Južneje od jugozahodnega dela zazidalnega načrta je že obstoječi dostop do avtobusnega postajališča za lokalni avtobusni prevoz, preko območja D je že izvedena promenada za pešce med večstanovanjskimi objekti. Na koncu promenade se na južnem vogalu novega območja F predvidi novi prehod za pešce čez cesto in se naveže na novo utrjeno površino med večstanovanjskimi stolpiči, ki je prav tako namenjena pešcem. Na jugovzhodnem delu zazidalnega načrta se predvidi peš dostop preko pločnikov ob Kosovelovi cesti in preko predvidenega sonaravno urejenega parka na območje F. Vsi ti dostopi se medsebojno povežejo v sistem odprtih površin za pešce v novi predvideni soseski .

### **Trajnostno in energetska naravnana soseska**

Stavbe so odgovorne za 40 % vseh proizvedenih emisij na svetu. Do leta 2050 bo 90 % stavbnega fonda, ki se uporablja danes, še vedno v uporabi, zato želi Evropska komisija pospešiti dekarbonizacijo v sektorju stavb.

V okviru SDZN Selo je predvidena gradnja visoko energetska učinkovitih stanovanjskih objektov, obdanih z veliko zelenih površin, ki bodo stanovalcem omogočali prijetno in intimno okolje. Glavno vodilo je ustvariti objekte, kjer želimo v največji možni meri implementirati izkušnje pridobljene na projektu proCURE, to je zagotoviti visoko stopnjo energetske učinkovitosti ter čim višji delež energije iz obnovljivih virov energije. Projekt proCURE je raziskovalni in inovativen projekt, ki je sofinanciran s strani programa Horizon 2020 Evropske komisije.

V stanovanjski soseski Selo je predvidena vzpostavitev energetske skupnosti, saj kot je bilo že omenjeno bodo na vseh strehah objektov nameščene sončne elektrarne, proizvedena energija pa bo namenjen rabi vseh stanovalcev, tako za lastno rabo kot tudi za napajanje električnih avtomobilov.

Energetska učinkovita soseska bo tako zgled sodobnega urbanega načrtovanja, ki združuje udobje, sonaravnost in tehnološko naprednost za boljšo kakovost življenja in manjši vpliv na okolje.

Pri umeščanju stavb v območju F je orientiranosti stavb takšna, da dosega zadovoljivo osončenost, hkrati pa omogoča zadostno osončenost ostalim obstoječim in predvidenim stavbam v okolici.

### **Obravnavana območja**

Območje ZN je trenutno razdeljeno na več notranjih območij (območje A,B,C,D,E). S spremembo ZN se predvidi novo območje F in spremeni se namembnost objektu v obstoječem območju B.

### **Območje F**

Namembnost območja F poleg večstanovanjskih stavb dopušča tudi stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo - vrtec ter dejavnosti mirnega značaja z oznakami J,K,L,M,N (Povzeto iz standardne klasifikacije dejavnosti) :

- J – informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K – finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L – poslovanje z nepremičninami,
- M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N – druge raznovrstne mirne poslovne dejavnosti,

Znotraj predvidenega območja F je predvideno oblikovanje ene skupne gradbene parcele GP1, znotraj katere se načrtuje umestitev devetih stavb - stolpičev z oznakami od F1 do F9, ki so funkcionalno povezane z dvoetažno podzemno stavbo z oznako F0, ki je delno nepodkletena na jugovzhodni strani. V podzemni dvoetažni stavbi F0 je urejeno parkiranje, kolesarnice in prostori namenjeni shranjevanju (individualni prostori), dopustni pa so tudi servisni prostori namenjeni oskrbovanim stanovanjem, vrtcu in tehničnim prostorom.

V pritličju posamezne stavbe je lahko ob vhodu predviden prostor za druženje (igralnica, klubska soba...).



Stanovanja so zasnovana okrog vertikalnih komunikacij (stopnišče, dvigalo).

V posameznem objektu F5, F6 je predvideno 35 oziroma 36 stanovanj različnih velikosti (5, oziroma 6 stanovanj v pritličju ter 6 stanovanj na etažo od 1. do 5. etaže).

V posameznem objektu F1, F2, F3, F4 in F7 je predvideno 23 oziroma 24 stanovanj različnih velikosti (5, oziroma 6 stanovanj v pritličju ter 6 stanovanj na etažo od 1. do 3. etaže).

V objektu F8 in F9 je predvideno 29 oziroma 30 stanovanj različnih velikosti (5, oziroma 6 stanovanj v pritličju ter 6 stanovanj na etažo od 1. do 4. etaže).

V vsakem stanovanju so predvidene lože. V višjih etažah je možna organizacija večjih stanovanj.

Skupaj je predvidenih 243 stanovanj in 369 parkirnih mest.

## Območje B

V območju B se spremeni dovoz do objekta IH 8 in spremeni se namembnost objekta IH 8, ki je sedaj lahko ali enostanovanjska ali dvostanovanjska stavba. Na jugovzhodni strani območja B je bil že v prejšnjih različicah ZN Selo definiran možen dovoz do objekt IH 8, ki sedaj postane edini možen dovoz do objekta IH 8 zaradi ukinitve ceste in posledično dovoza na jugozahodnem delu območja B. V primeru dvostanovanjske stavbe je potrebno izdelati posebne strokovne podlage in pridobiti soglasje Mestne občine Velenje.

## Velikost stavb in tolerance

Velikosti načrtovanih stavb ter faktorji izkoriščenosti gradbene parcele GP1 so razvidni iz tabele 1.

Tlorisne dimenzije nadzemnih in podzemnih delov niso končne oz. maksimalne; možna so horizontalna odstopanja + 0,5m in vertikalna odstopanja + 1,0 m. Objekti so lahko tudi manjši od predvidenih.

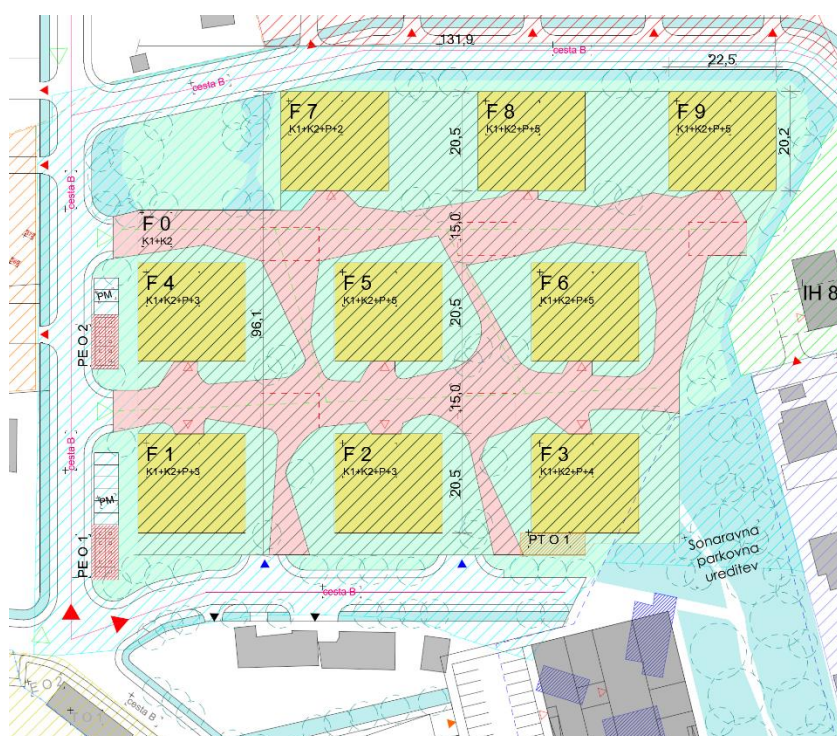
Tabela 1: Velikosti načrtovanih stavb ter faktorji izkoriščenosti gradbene parcele GP1

Oznaka stavbe	Tlorisne dimenzije nadzemnih etaž	Bruto tlorisna površina stavbe pri stiku s tlemi	Etažnosti	Bruto tlorisna površina celotne stavbe	Okvirna velikost gradbene parcele GP1	Fi faktor izrabe	Fz faktor zazidanosti
F1	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+3	2.768 m <sup>2</sup>			
F2	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+3	2.768 m <sup>2</sup>			
F3	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+3	2.768 m <sup>2</sup>			
F4	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+3	2.768 m <sup>2</sup>			
F5	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+5	3.690 m <sup>2</sup>			
F6	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+5	3.690 m <sup>2</sup>			
F7	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+3	2.768 m <sup>2</sup>			
F8	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+4	3.229 m <sup>2</sup>			
F9	20,5 x 22,5 m	461,25 m <sup>2</sup>	K1+K2+P+4	3.229 m <sup>2</sup>			
F0	137,1 X 96 m	6.619 m <sup>2</sup>	K1+K2	13.238 m <sup>2</sup>			
skupaj		10.770 m <sup>2</sup>		40.916 m <sup>2</sup>	18.230 m <sup>2</sup>	2,30	0,59

Slika 2: Urbanistična zasnova načrtovanih ureditev – celotno območje ZN "Selo"



Slika 3: Urbanistična zasnova načrtovanih ureditev – sprememba ZN "Selo" – novo območje F in sprememba območja B



## **Faznost gradnje**

Faznost gradnje se deli na tri faze:

Faza 1: dvoetažna podzemna stavba F0 in objekti F9, F8 ter objekt F7. Objekt F7 se v sklopu nadaljnjih faz v kolikor se ne izvede v prvi fazi ne sme več izvajati. Dvoetažno stavbo je potrebno finalizirati samo tisti del stavbe ki je potreben za funkcioniranje stavb F9, F8 in če se izvede tudi stavba F7, potem tudi za funkcioniranje stavbe F7. Urediti je potrebno tudi vso potrebno zunanjo ureditev na določenem funkcionalnem zemljišču.

Faza 2: Stavbe F6,F5,F4 in finalizacija tistega dela stavbe F0 ki je potrebna za funkcioniranje stavb F6,F5 in F4. Urediti je potrebno tudi vso potrebno zunanjo ureditev na določenem funkcionalnem zemljišču.

Faza 3: Stavbe F3,F2,F1 in finalizacija tistega dela stavbe F0 ki je potrebna za funkcioniranje stavb F3,F2 in F1. Urediti je potrebno tudi vso potrebno zunanjo ureditev na določenem funkcionalnem zemljišču.



### 3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Območje oziroma neposredna okolica območja ZN je že komunalno opremljena. Za gradnjo novih objektov bo potrebno izgraditi hišne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo znotraj območja. V neposredni bližini na južnem robu območja ZN se nahaja avtobusno postajališče za lokalni avtobusni promet.

Predvidena je priključitev stavbe na toplovodno omrežje, vodovodno omrežje, elektro omrežje, kanalizacijsko omrežje, prometno omrežje in omrežje elektronskih komunikacij.

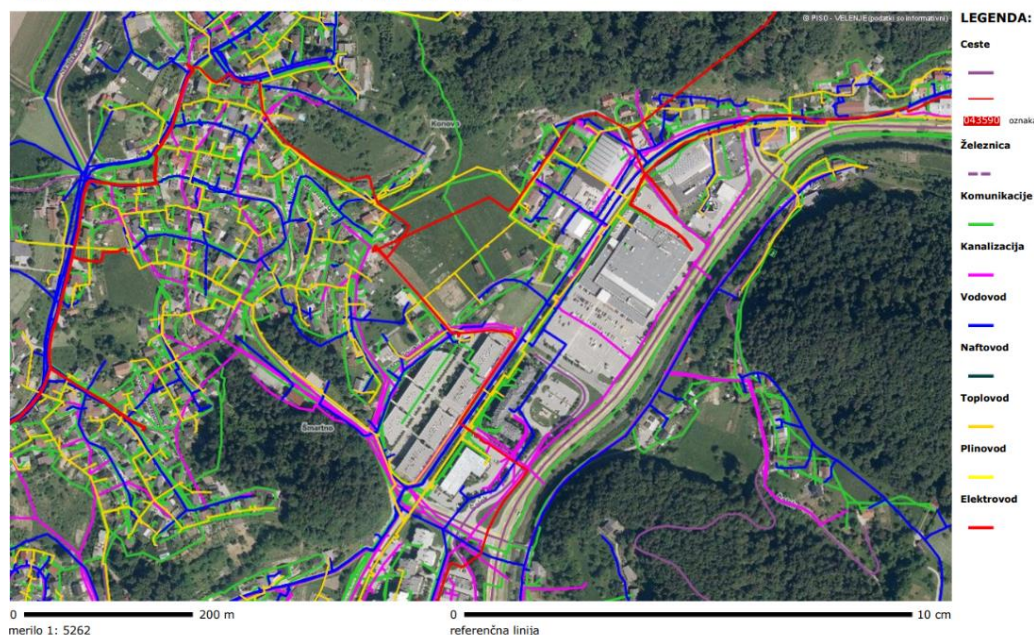
Konkretni podatki o načrtovanih investicijah v komunalno infrastrukturo bodo podani v kasnejših fazah postopka priprave sprememb ZN in sicer po pridobitvi smernic upravljalcev gospodarske javne infrastrukture.

Predvidena gradnja bo pozitivno vplivala na družbeno infrastrukturo, saj je predvidena umestitev večstanovanjskih stavb, dopustna pa je tudi umestitev oskrbovanih stanovanj, vrtca ter drugih dejavnosti mirnega značaja za medgeneracijsko sožitje uporabnikov.

Slika 4: Prikaz gospodarske infrastrukture

MESTNA OBČINA VELENJE - PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM - geografski prikaz

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek)

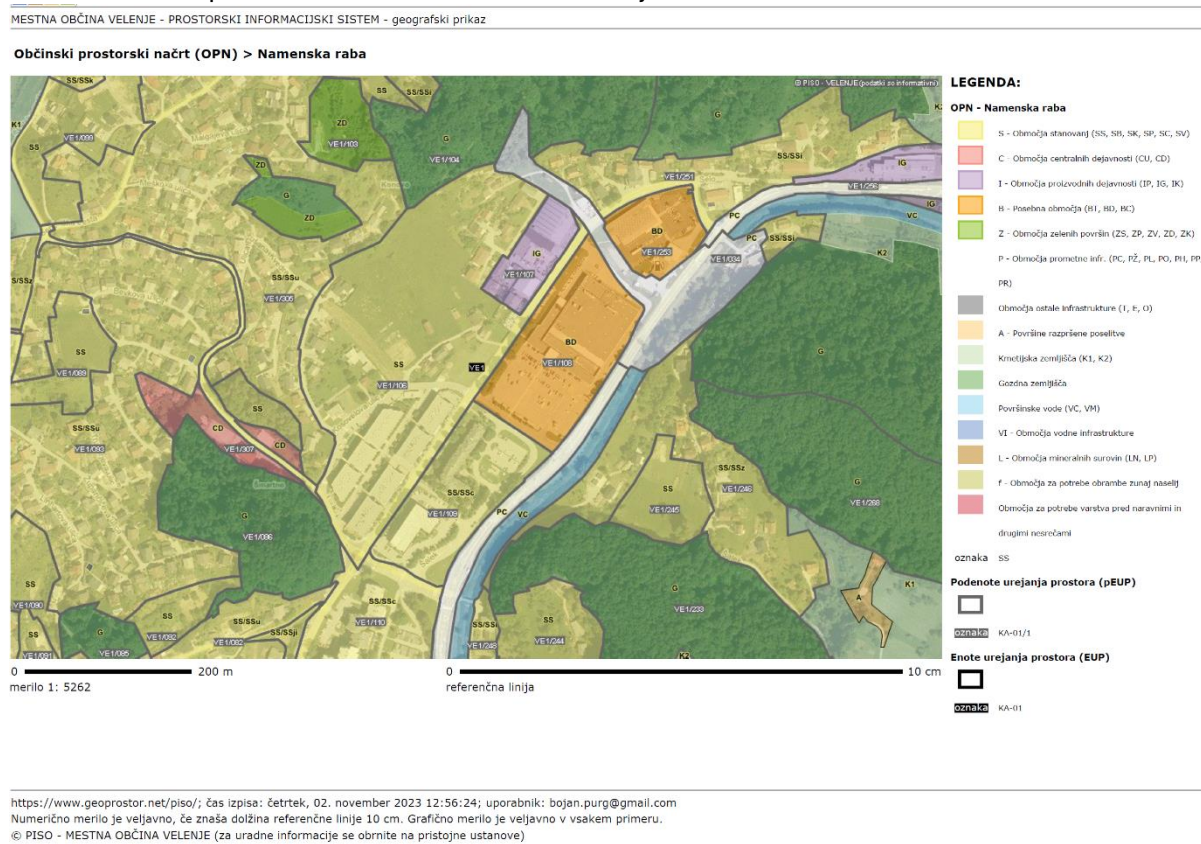


#### 4. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI

##### Utemeljitev skladnosti predloga z občinskim prostorskim načrtom

S SDZN se ne spreminja namenske raba prostora in vrste dovoljenih dejavnosti, kar je skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Velenje. Ker se spremembe nanašajo na drugačno urbanistično zasnovo prostora ter arhitekturno oblikovanje objektov kot so predvidene z ZN Selo, bo v postopkih sprejemanja SDZN potrebno upoštevati splošne ter pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora ter njihova mnenja.

##### Slika 5: Občinski prostorski načrt Mestne občine Velenje

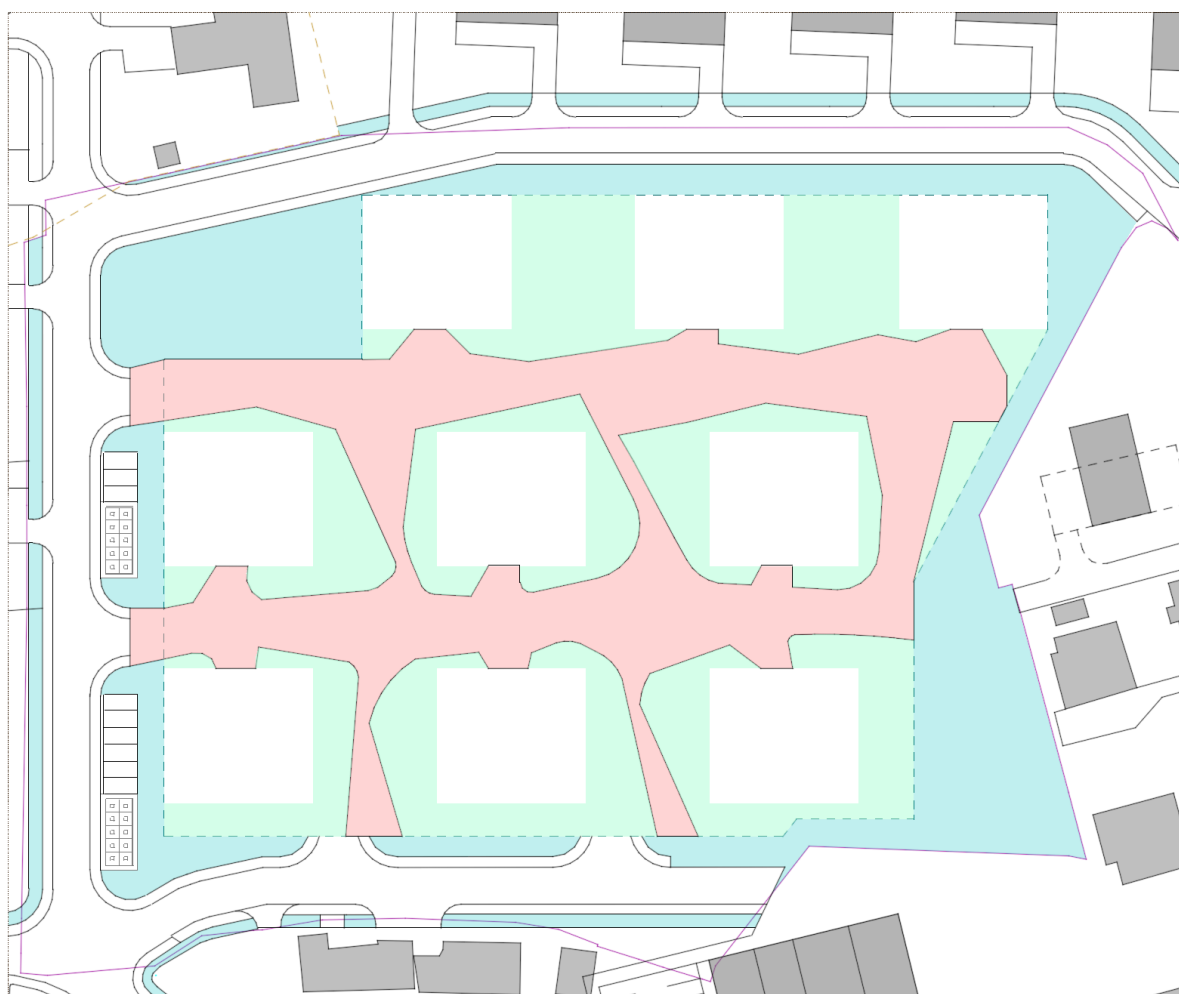


Zaradi funkcionalne povezanosti stavb od F0 do F9 je po celotnem območju F določena skupna gradbena parcela GP1. Faktorji izkoriščenosti skupne gradbene parcele GP1 so izračunani za nadzemni del in podzemni del.





Za območje ZN je v skladu s 63. členom ZN previdena dopustna izraba prostora kot priporočen minimalni delež odprtih zelenih ali drugih površin (npr. parki, trgi), ki služijo skupni rabi prebivalcev območja in zagotavljajo kvaliteto bivanja ter ne služijo kot prometne površine ali površine, ki so namenjene uporabi in delovanju objektov (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke odpadke). Deleži so izraženi kot odstotni del celotne površine posameznega območja ZN in znašajo najmanj 40 %.

V skladu z zazidalno situacijo znaša delež odprtih površin več kot 50% celotnega območja F.

Slika 6: Prikaz deleža odprtih površin

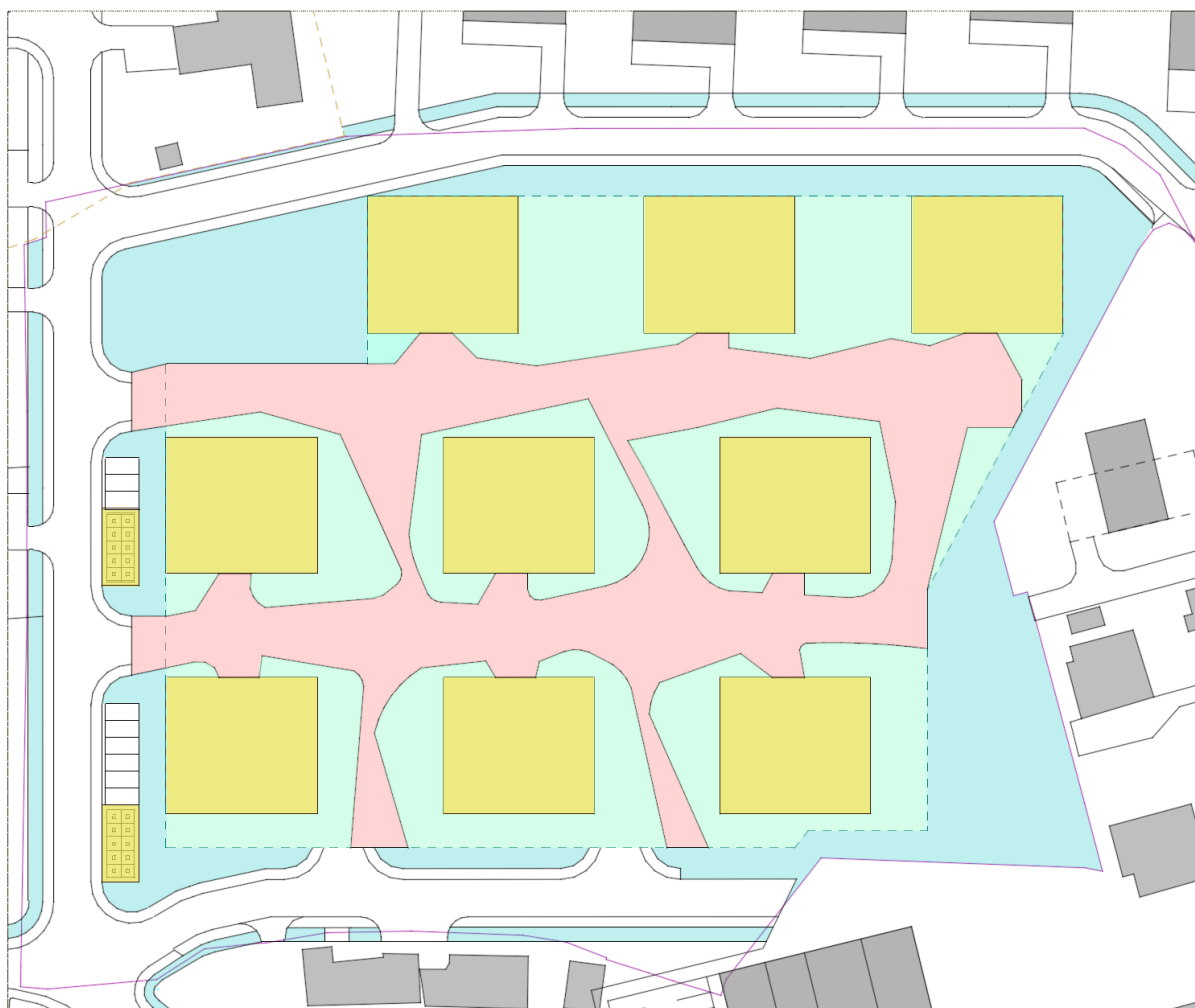


GRAFIČNI PRIKAZ DOPUSTNE IZRABE PROSTORA v skladu s 63.členom OPN Mestne občine Velenje

	ureditveno območje - območje sprememb F	cca. 18.200 m <sup>2</sup>		zelene površine	7.850 m <sup>2</sup> = 43 %
	podzemna etaža	10.770 m <sup>2</sup>		druge odprte površine	3.256 m <sup>2</sup> = 18 %
				skupaj odprte zelene površine	11.106 m <sup>2</sup> = 61 % - priporočeno najmanj 40%



Slika 7: Prikaz deležev površin gradbene parcele GP1



DELEŽI POVRŠIN GRADBENE PARCELE IN FAKTORJI IZKORIŠČENOSTI v skladu s Priročnikom o načrtovanju in organizaciji gradbene parcele stavbo

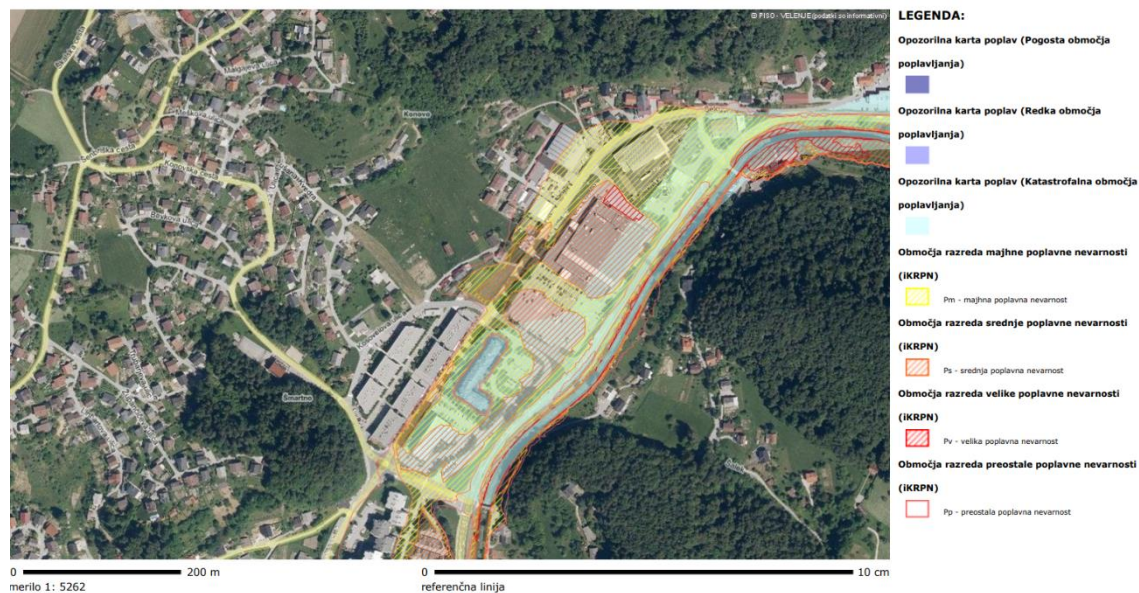
	gradbena parcela - območje sprememb F	cca. 18.200 m <sup>2</sup>			zemljišče pod stavbo in pomožnimi objekti	4.216 m <sup>2</sup> / 23 % - priporočeno največ 40%
	podzemna etaža	10.770 m <sup>2</sup>			trnjene zunanje površine namenjene motornemu prometu	3.650 m <sup>2</sup> / 20 % - priporočeno največ 25%
					trščen teren	4.290 m <sup>2</sup> / 21 % - priporočeno najmanj 20%
					trnjene zunanje površine ki niso namenjene prometu	3.256 m <sup>2</sup> / 18 % - priporočeno najmanj 15%

Slika 8: Področje upravljanja z vodami

## Prikaz varovanih območij

MESTNA OBČINA VELENJE - PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM - geografski prikaz

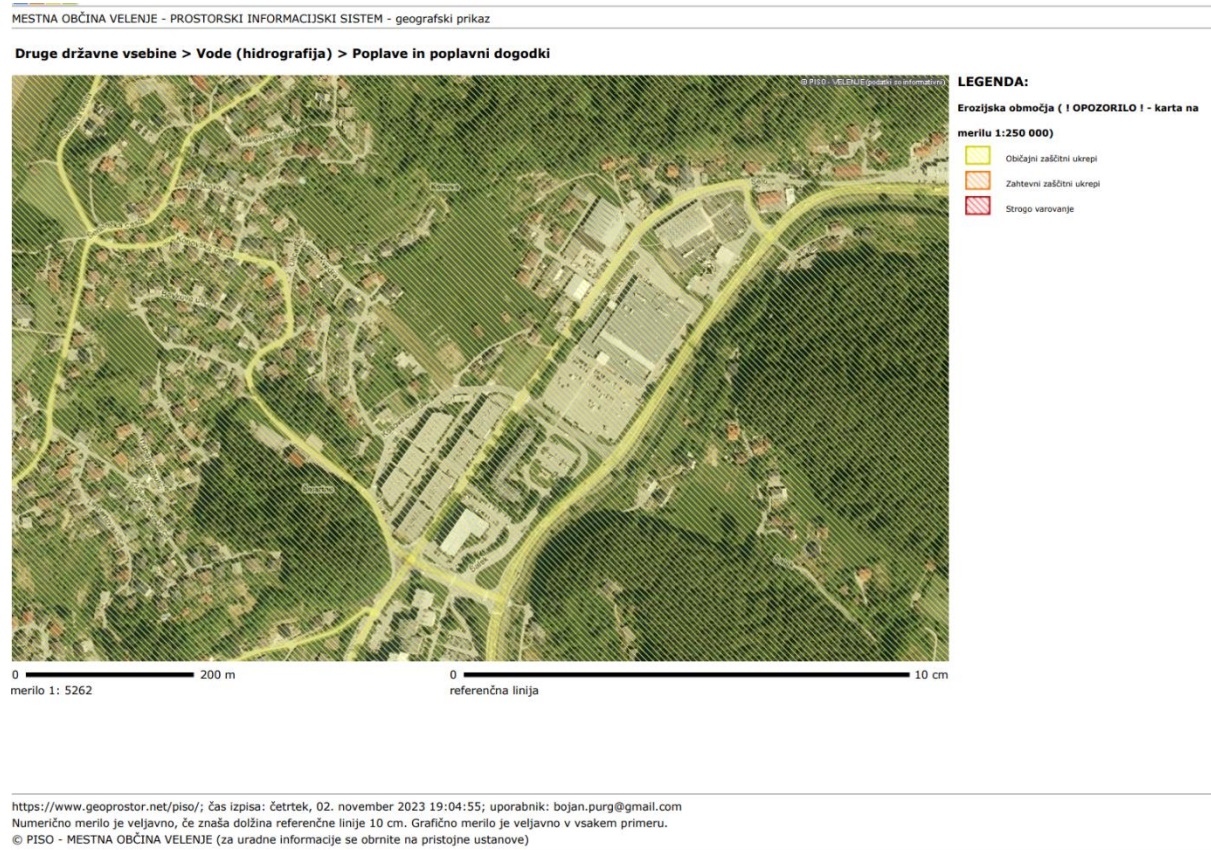
Druge državne vsebine > Vode (hidrografija) > Poplave in poplavni dogodki



<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: četrtek, 02. november 2023 19:04:05; uporabnik: bojan.purg@gmail.com  
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.  
© PISO - MESTNA OBČINA VELENJE (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

Na območju ZN in v neposredni bližini se ne nahajajo vodne površine, ravno tako ni območje izpostavljeno visokim vodom.

Slika 9: Potencialno erozijsko ogroženo območje



Območje sodi znotraj potencialno erozijsko ogroženega območja, kjer veljajo običajni ukrepi.

Območje ZN se ne nahaja znotraj ostalih varovanih območij, leži tudi v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture.