

IZHODIŠČA ZA SPREMEMBO ODLOKA O UN ŠALEK

POSEG:	Novogradnja večstanovanjskega objekta
INVESTITOR:	PETRANS, družba za transport in storitve d.o.o., Jurčkova cesta 234, 1000 Ljubljana
PROJEKTANT:	ARHENA D.O.O., Šaleška cesta 2a, 3320 VELENJE
ŠT PROJEKTA:	AP564-23
VRSTA PROJEKTNE DOK.:	OSNUTEK ZA SPREMEMBO ODLOKA O UN ŠALEK
DATUM:	Marec 2024

KAZALO VSEBINE

1.	SPLOŠNO	3
2.	ZASNOVA IDEJNEGA KONCEPTA	3
3.	OBSTOJEČE STANJE V PROSTORU IN SKLADNOST KONCEPTA S SMERNICAMI	5
3.1.	Lokacija	5
3.2.	Veljavni prostorski akti.....	5
3.3.	Prometna ureditev	6
3.4.	Infrastrukturna omrežja.....	7
3.5.	Ohranjanje narave.....	8
3.6.	Varstvo kulturne dediščine.	8
3.7.	Varstvo voda	9
4.	USMERITVE ZA PRIPRAVO SPREMEBE UN ŠALEK.....	9
5.	SKLADNOST ZASNOVE UMESTITVE IN KONCEPTA OBJEKTOV Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM – OPN MESTNE OBČINE VELENJE	10
6.	PRAVNA PODLAGA.....	10
7.	PRIDOBLENE PREDHODNE SMERNICE, MNENJA IN USMERITVE - PRILOGE	11
8.	GRAFIČNE PRILOGE.....	11

1. SPLOŠNO

Pobuda se nanaša na nepozidano območje severno od gradu Šalek na travnati zelenici med gradom Šalek, regionalno cesto Velenje - Slovenj Gradec in reko Pako. Območje predstavlja slepi krak naselja Šalek, ki je locirano zahodno od obravnavanega območja.

Skladno s strateškim delom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Velenje 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 lastnik zemljišča pobudo oziroma predlog za spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta - Odloka o ureditvenem načrtu Šalek – del območja urejanja S 4/8 v Velenju.

Za obravnavano območje se je pripravil idejni koncept zasnove gostejše poselitve tega območja, kar je skladno s strateškim delom OPN MO Velenje. K temu konceptu so bile pridobljene posamezne predhodne smernice bistvenih nosilcev urejanja prostora, ki so upoštevane v tej pobudi.

2. ZASNOVA IDEJNEGA KONCEPTA

Predvidena je gradnja enega večstanovanjskega objekta sestavljenega iz 4 stanovanjskih stolpičev s predvidoma po 9-imi stanovanjskimi enotami v etažnosti K+P+2 (+3). Predvidena je skupna kleta etaža namenjena parkiranju osebnih vozil lastnikov, tehniki ter shrambam. Objekti bodo manjši, in tako ne bodo tvorili velikega volumna temveč bodo med seboj prepuščali poglede na grad Šalek ter okolico. Tako sodobna arhitektura sledi tradicionalnemu poselitvenemu vzorcu, ki se je strnil čim bližje grajskim poslopjem. S tega vidika je gosta poselitev veliko bolj avtohtona in primerna na tem področju kot razpršena gradnja z individualnimi objekti, kot je predvidena s sedanjim odlokom.



Slika 1: Predlog pozidave

Arhitekturno dovršeno se uredi dostop v Velenje s severne strani in nove povezave 3 razvojne osi. Na ta način se poveže to, kar Velenje že od svojih začetkov tudi predstavlja, to je povezovanje starega z novim – modernim. Z dodelano arhitekturo ter urbanistično zasnovo se dvigne kvaliteta prostora v kombinaciji z uporabo naravnih materialov zemeljskih tonov ter intenzivno ozelenitvijo in zasaditvijo dreves.

Z upoštevanjem odmika od vodnega sveta širine 15m se ob reki Paki ustvari pas javnih površin predvidenih za pešpot in kolesarsko stezo, ki jo po izvedbi projekta dobi v upravljanje MOV. Na ta način MOV dobi opcijo izvesti kolesarsko povezavo s Koroško na levi strani reke Pake, ki je veliko manj prometna in omogoča veliko boljše, lepšo in varnejšo povezavo s Koroško. Na ta način dobi tudi Stari Šalek večjo pomembnost in ne predstavlja mrtvega prometnega kraka in lahko omogoča razvoj Starega Šaleka. Ta povezava lahko še dodatno odpre Stari Šalek in posredno tudi Šaleški grad.

Uredi se veduta severne strani šaleškega gradu. Severna veduta je že sedaj zaznamovana z betonskim uvozom v predor in s slabimi arhitekturnimi rešitvami in neurejenostjo tega dela Starega Šaleka. Z umestitvijo dobre arhitekture se poseže v veduto severne brežine pod gradom Šalek, vendar smatramo, da z občutkom za dobro arhitekturo, ter s spoštovanjem tako grajske dediščine kot tudi starih poselitvenih vzorcev. V nobenem primeru pa se ne posega v pogled na grad Šalek s prometnice Velenje-Koroška. Prav tako pa takšna ureditev ponuja precej pogledov na grad Šalek z nove potencialne kolesarske poti.

Prepreči se potencialno slaba izvedba po sedanjem veljavnem prostorskem aktu. Sedanji prostorski akt predvideva postavitev štirih individualnih stanovanjskih hiš. Kljub temu, da je ideja bila takrat potencialno dobra se lahko s slabo arhitekturo sfiži in lahko postane mrtev krak območja starega Šaleka in tudi vizualno neatraktiven vstop v Velenje in v območje starega Šaleka. V primeru gradnje individualnih stanovanjskih hiš se privatna zemljišča raztezajo do reke Pake ter ceste in tako onemogočajo prehod za pešce in kolesarje.



Slika 2: Možnost slabe izvedbe po sedanjem odloku

Kot je bilo v uvodu zapisano, je gostejša poselitev skladna s tradicionalnimi vzorci poselitve in zgoščevanja ob vznožju graščin. Tlorisno gabariti objektov ne odstopajo bistveno od gabaritov večjih in starejših objektov v Starem Šaleku. Gostejša poselitev omogoča tudi izvedbo dobrih arhitekturnih rešitev, ki bi omogočile izvedbo stanovanj primernih za gibalno ovirane osebe in ostale osebe s posebnimi potrebami. Takšnega stavbnega fonda v Sloveniji zelo primanjkuje. Velenje je tukaj celo v minusu, saj se je velik del Velenja gradil v obdobju, ko je veljalo pravilo, da večstanovanjski objekti do štirih etaž ne potrebujejo dvigala in tako se je zgradilo ogromno stanovanj, ki sedaj gibalno oviranim niso dostopna. Kot eden ključnih akterjev v tej zgodbi nastopa tudi gibalno ovirana oseba, ki bo skrbela, da bo izvedba tako strokovno ustrezna z vidika zagotavljanja univerzalne dostopnosti kot tudi arhitekturne dovršenosti. Ekipa, ki je pobudnica te rešitve se zaveda, da je območje izjemnega pomena za Velenje in si želi pustiti v tem prostoru strokovno dovršen pečat in prostor kvalitetno nadgraditi. Verjamemo, da je rešitev gledana celostno zelo pozitivna za to območje, da ustrezno spoštuje kulturno dediščino na tem področju in jo nadgrajuje za sedanje in prihodnje obdobje.

3. OBSTOJEČE STANJE V PROSTORU IN SKLADNOST KONCEPTA S SMERNICAMI

3.1. Lokacija

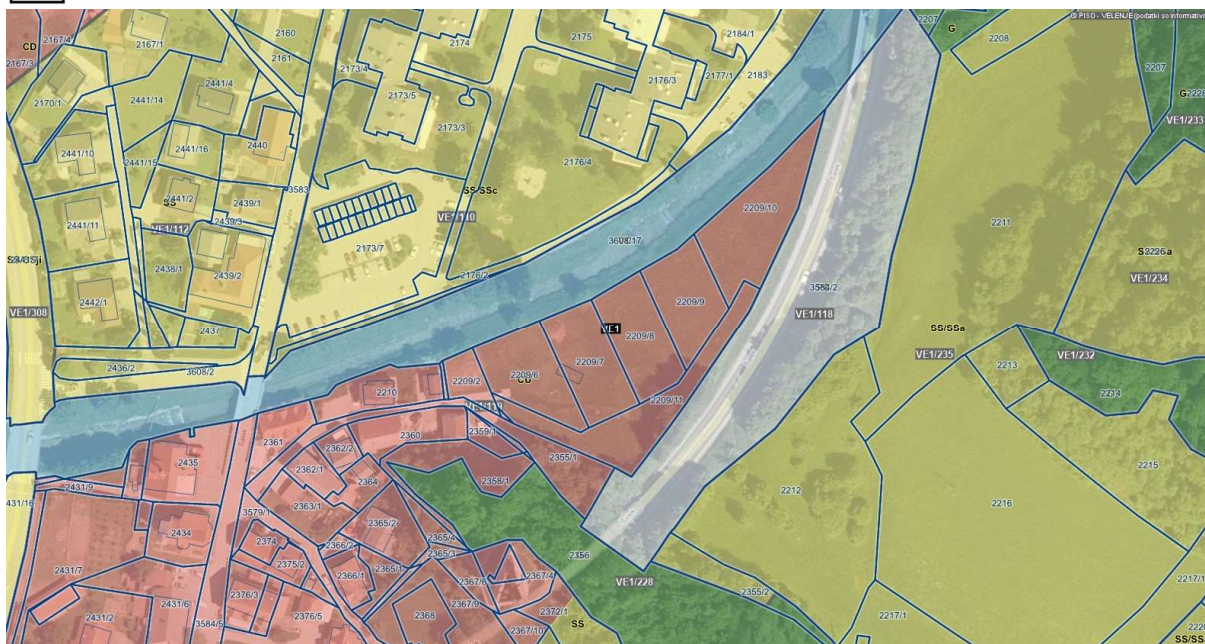
Območje predlaganih sprememb je še nepozidano stavbno zemljišče, ki je del naselja Šalek in obsega parcele št. 2209/2, 2209/6, 2209/7, 2209/8, 2209/9, 2209/10, 2209/11. V spremembo je lahko v ključena še kakšna druga parcela v kolikor se to izkaže potrebno pri sami spremembi prostorskega akta.



Slika 3: Obravnavano območje

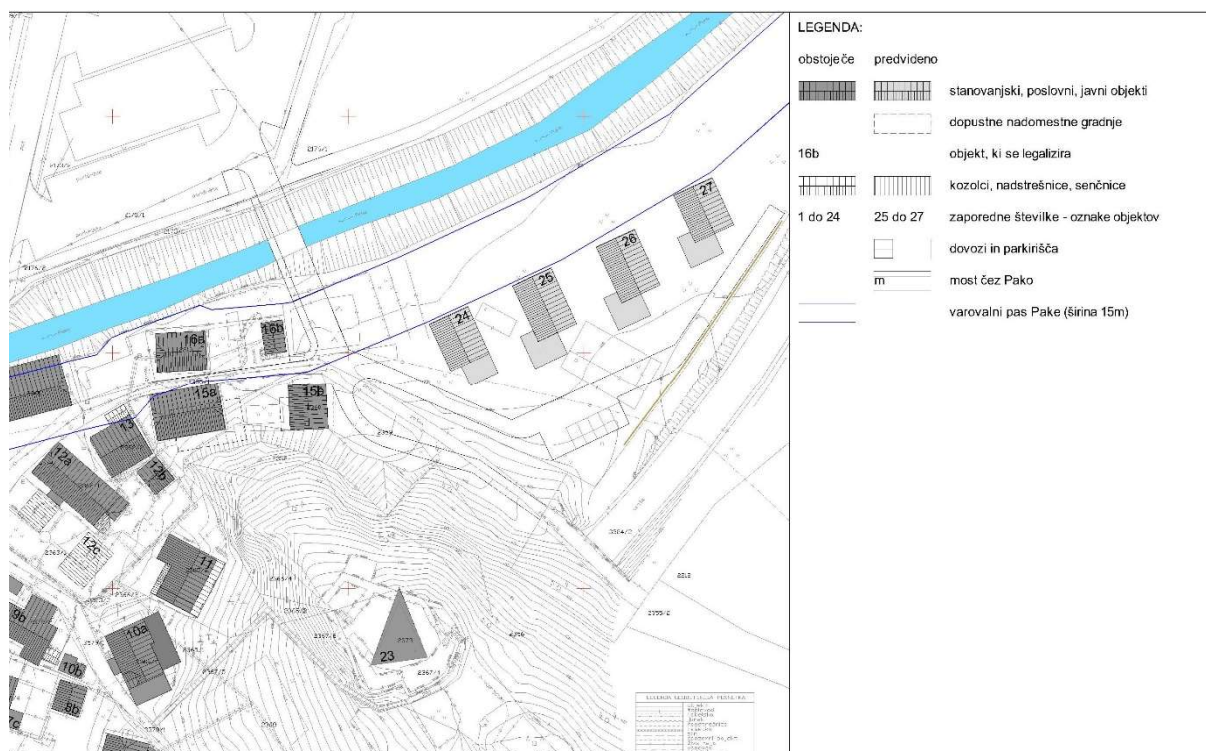
3.2. Veljavni prostorski akti

Območje se trenutno ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu Šalek – del območja urejanja S 4/8 v Velenju. V občinskem prostorskem načrtu OPN Mestne občine Velenje je območje opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP.



Slika 4: Izris iz OPN MOV

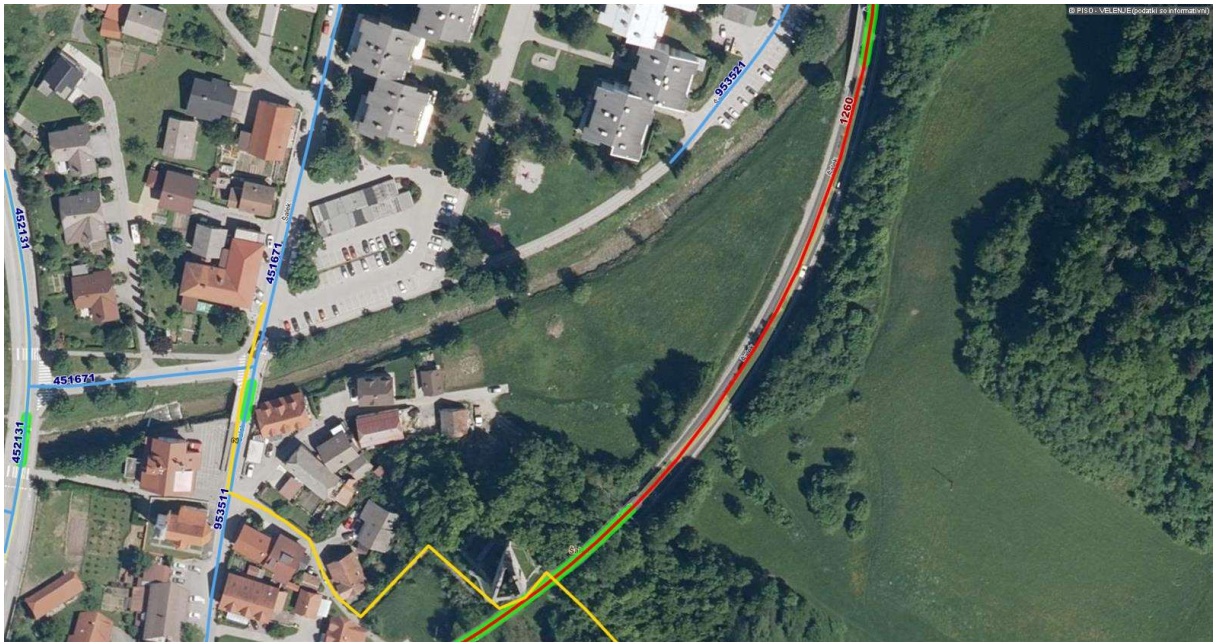
Veljavni odlok je bil nazadnje spremenjen leta 2016 kjer se je na predvidenem območju predvidela gradnja – postavitve 4 eno ali dvostanovanjskih objektov z oznakami 24-27.



Slika 5: Obravnavano območje po veljavnem UN Šalek

3.3. Prometna ureditev

Obstoječa prometna ureditev obsega regionalno cesto Velenje – Slovenj Gradec z oznako 1260 vzhodno od obravnavanega območja. NA zahodu poteka občinska cesta z oznako 451671.



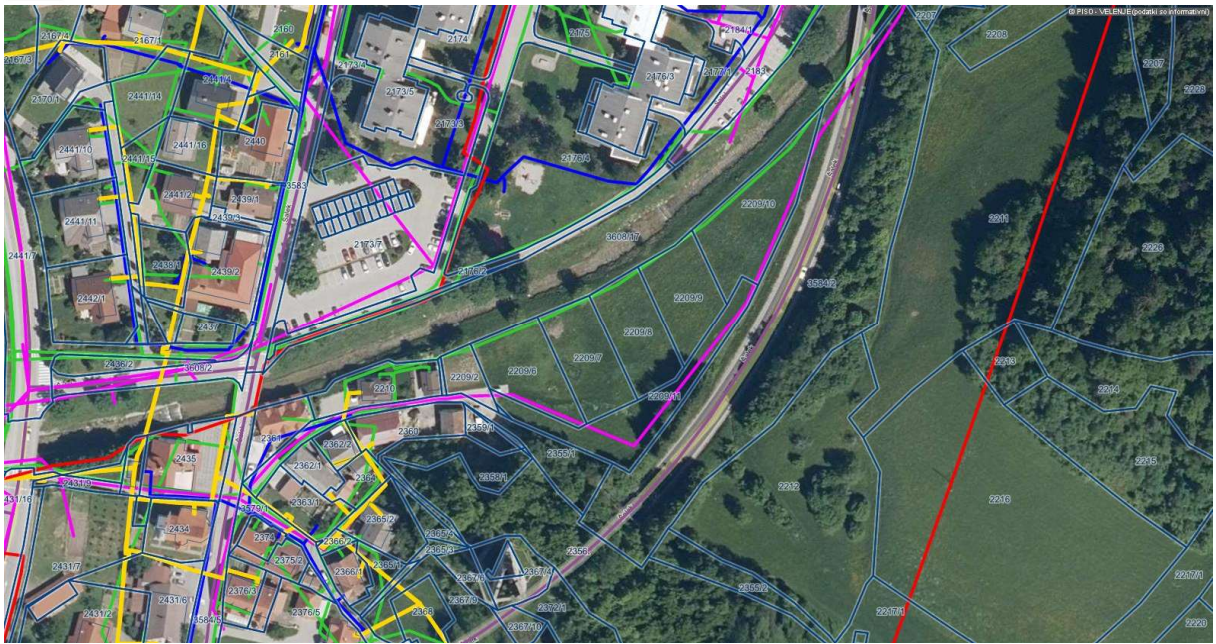
Slika 6: Prometna ureditev na obravnavanem območju

Ureditev se bo predvidoma priključevala preko mostu čez reko pako in parkirnih površin na zahodu na omenjeno občinsko cesto št. 451671. Skladno s smernicami MOV, Direkcije RS za vode ter ostalimi pristojnimi soglasodajalci. Most čez pako je bil predviden že s sedanjo ureditvijo in obravnavanim odlokom.

3.4. Infrastrukturna omrežja

V postopku spremembe prostorskega akta bodo pridobljene smernice pristojnih soglasodajalcev. Na podlagi soglasij k sedanjemu prostorskemu aktu ne pričakujemo posebnih sprememb.

Na obravnavanem območju poteka tako kanalizacijski vod kot tudi telekomunikacijska infrastruktura. V neposredni bližini je obstoječa infrastruktura ki omogoča priklop zasnovanega objekta na potrebno infrastrukturo.



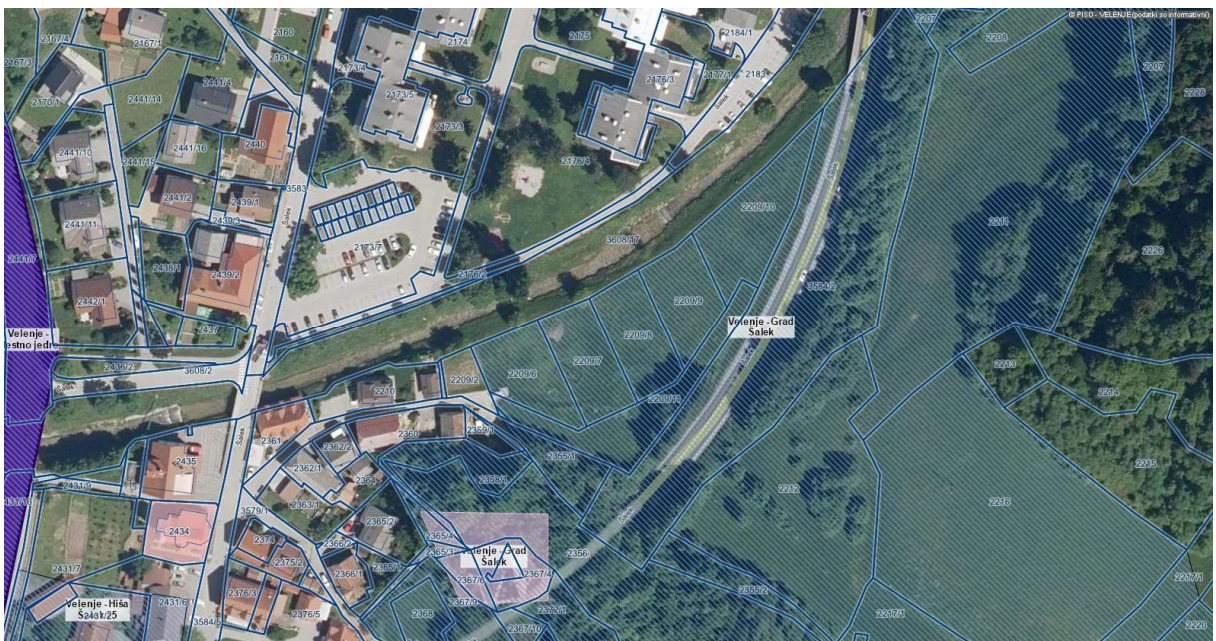
Slika 7: Infrastruktura na obravnavanem območju

3.5. Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju ni evidentiranih enot varovanja naravne dediščine.

3.6. Varstvo kulturne dediščine.

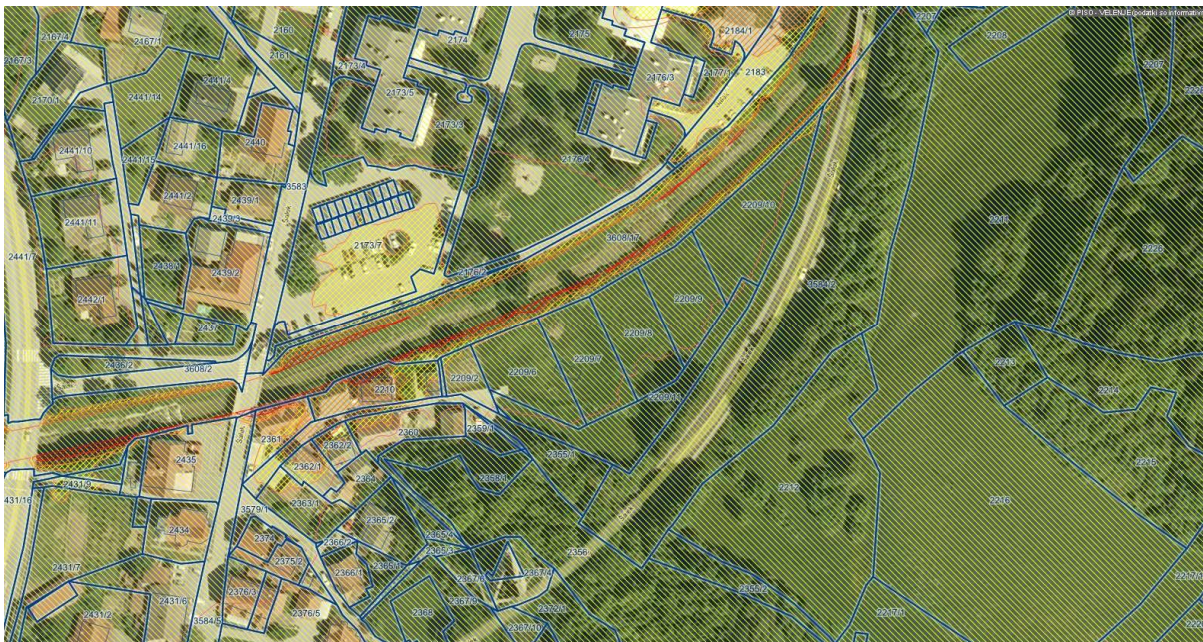
Obravnavane parcele se nahajajo v območju varstva kulturne dediščine. Pri načrtovanju in spremembi odloka je potrebno upoštevati predhodne smernice zavoda za varstvo kulturne dediščine. Pridobljene so bile predhodne smernice z usmeritvami. Dopušča se izvedba večstanovanjskega objekta, omejenega z etažnostjo K+P+2 ter pogojem, da so parkirna mesta v garaži.



Slika 8: Območja in enote kulturne dediščine

3.7. Varstvo voda

Del obravnavanih parcel se nahaja v vodovarstvenem pasu reke Pake. Za to se je k idejnemu konceptu pridobilo predhodne smernice DRSV. Skladno s predhodnimi smernicami in idejnim konceptom objekti ne posegajo v 15m priobalni pas reke Pake. V tem območju je predvidena izvedba javnega prostora. Tako bi levi del pake bil predviden kot peš cona in cona predvidena za kolesarje. Takšna zasnova bi Mestno občini Velenje omogočala izvedbo kolesarske povezave z koroško po vzhodni strani regionalne ceste Velenje – Mislinja in tako omogočilo veliko varnejši potek kolesarske poti ob tem pa tudi poenostavilo prometno ureditev parkirišča na zahodni strani reke Pake ob sodobnem delu naselja Šalek.



Slika 9: Varovana območja z vidika poplavne varnosti in erozije

4. USMERITVE ZA PRIPRAVO SPREMEBE UN ŠALEK

Skladno s strateškim delom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Velenje 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 lastnik zemljišča pobudo oziroma predlog za spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta - Odloka o ureditvenem načrtu Šalek – del območja urejanja S 4/8 v Velenju.

Z namenom racionalnejše izrabe prostora in potreb po novih stanovanjskih kapacitetah na območju občine, bodo rešitve usmerjene v snovanje večstanovanjske soseske, s srednjo gostoto poselitve, po principih trajnostne gradnje in s čim višjo stopnjo samooskrbe z energijo iz obnovljivih virov energije.

5. SKLADNOST ZASNOVE UMESTITVE IN KONCEPTA OBJEKTOV Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM – OPN MESTNE OBČINE VELENJE

Parcele št: 2209/2, 2209/6, 2209/7, 2209/8, 2209/9, 2209/10, 2209/11

Katastrska občina: 964 - Velenje

Občina: Mestna občina Velenje

Odlok: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje

Enota urejanja: VE1/119

Namenska raba: CU

S spremembo o UN Šalek 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 UN Šalek, bo v postopkih sprejemanja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta potrebno upoštevati splošne ter pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora ter njihova mnenja.

Sedanji idejni koncept sledi predhodnim smernicam.

6. PRAVNA PODLAGA

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP);

7. PRIDOBLENE PREDHODNE SMERNICE, MNENJA IN USMERITVE - PRILOGE

Soglasodajalec	Naziv	Številka	Datum
Ministrstvo za okolje in prostor - DRSV	Poizvedba o stališčih DRSV	35500-167/2023-2	27.2.2023
Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano	Smernice k pobudi za spremembo Odloka	3401-49/2006/60	19.7.2023
Ministrstvo za obrambo - URSZR	Smernice za izdelavo Odloka	350-129/2023-2 - DGZR	20.7.2023
Ministrstvo za kulturo - ZVKD	Usmeritve za pripravo	35012-24/2023-3340-4	17.3.2023
Ministrstvo za naravne vire in prostor - ZRSVN	Naravovarstvene smernice	3563-0244/2023-4	6.7.2023
Ministrstvo za naravne vire in prostor - DPG	Usmeritve	35034-116/2023-2560	25.7.2023
Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano - DK	Pogoji	3504-35/2023/2	17.7.2023
Ministrstvo za infrastrukturo	Strokovne usmeritve	350-262/2023/8	25.8.2023
Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano - DHR	Mnenje	4201-29/2023-2	4.10.2023
Ministrstvo za okolje podnebje in energijo	Smernice	350-99/2023/5	28.8.2023

8. GRAFIČNE PRILOGE

A-01	Situacija , M 1:500
A-02	Prerez, M 1:500
A-03	Konceptne etaže

Velenje, 18.04.2024

pripravila:
 Marijan KAC
 Jernej KAC

Potrdil:
 Marijan KAC, udia.