

# Urbanistični načrt mesta Šoštanj

- dopolnitev št.1



NAZIV PROSTORSKEGA  
AKTA IN ŠTEVILKA:

**URBANISTIČNI NAČRT MESTA ŠOŠTANJ –  
dopolnitev št. 1  
št. 44-2008**

NAROČNIK:

**OBČINA ŠOŠTANJ  
Trg svobode 12  
3325 Šoštanj**

NAČRTOVALEC  
STROKOVNIH PODLAG:

**URBANISTI, d.o.o.  
Aškerčeva ulica 14  
3000 Celje**

DATUM IZDELAVE:

**januar 2012**

ŽIG IN PODPIS  
POOBlašČENIH  
PROSTORSKIH  
NAČRTOVALCEV

**mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 1060 A  
ZAPS 0016 P**

**MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.  
ZAPS 0031 P**

## **PREGLED VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA URBANISTIČNEGA NAČRTA**

---

<b>1. PREDMET, NAMEN IN OBMOČJE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. PREDMET IN NAMEN DOPOLNITEV UN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. OBMOČJE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. KONCEPTUALNI DEL.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. GLOBALNI KONCEPT RAZVOJA MESTA ŠOŠTANJ.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA</b>	<b>6</b>
2.2.1. TEMELJNE STRUKTURE.....	6
2.2.2. URBANISTIČNA IZHODIŠČA IN UKREPI .....	6
<b>2.3. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA .....</b>	<b>6</b>
2.3.1. LOKALNE CESTE.....	6
2.3.2. KOLESARSKE IN PEŠ POTI.....	6
2.3.3. MIRUJOČI PROMET .....	7
<b>2.4. KONCEPT ZELENEGA SISTEMA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. KONCEPT PROSTORSKIH UREDITEV S PODROČJA VARSTVA OKOLJA.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....</b>	<b>7</b>
<b>2.8. KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. PODROBNEJŠI DEL .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. OPREDELITEV OBMOČIJ .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. PODROBNEJŠI POGOJI .....</b>	<b>9</b>
3.2.1. OBMOČJE NASELJA METLEČE.....	9

## **PREGLED VSEBINE GRAFIČNEGA DELA URBANISTIČNEGA NAČRTA**

---

### **GRAFIČNI PRIKAZI KONCEPTUALNEGA DELA**

- 1. Globalni koncept razvoja mesta Šoštanj, M 1: 10 000 / se ne dopolnjuje**
- 2. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, M 1: 10 000**
- 3. Koncept prometnega omrežja, M 1: 10 000**
- 4. Koncept zelenega sistema, M 1: 10 000**
- 5. Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo, M 1: 10 000**
- 6. Koncept podrobnejše namenske rabe, M 1: 10 000**

### **GRAFIČNI PRIKAZI IZVEDBENEGA DELA**

- 7. Opredelitev območij, M 1: 5 000**
- 8. Prikaz enot urejanja prostora, M 1: 5 000**
- 9. Podrobnejša namenska raba, M 1: 5 000**
- 10. Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, M 1: 5 000**
- 11. Opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo, M 1: 5 000**
- 12. Prometne ureditve, M 1: 5 000**

## **1. PREDMET, NAMEN IN OBMOČJE**

### **1.1. Predmet in namen dopolnitev UN**

V fazi izdelave urbanističnega načrta s strani investitorja Premogovnika Velenje, d.d. ni bila podana namera o urbanizaciji obravnavanega območja. Zato je s strani načrtovalca bil oblikovan predlog ohranjanja celotnega območja v obstoječem obsegu in zasnovi. Poudarjena je bila velika arhitekturna in urbanistična vrednost Vile široko in njene okolice. Celotno območje je bilo zasnovano kot enovita enota urejanja prostora. Načrt je predvideval ohranitev obstoječe dovozne ceste z ohranitvijo drevoreda. Vsebinsko je Vilo Široko namenjal za potrebe turistične dejavnosti. V celoti se ohranja tudi kultiviran gozd in zeli pas med gozdom in večstanovanjskimi bloki v Pohrastniku.

Nato pa je investitor v letu 2009 začel s pripravo idejnih zasnov za širše območje Vile Široko. Idejne zasnove prostorske ureditve so bile izdelane v več variantah ter usklajevane tako z Občino Šoštanj kot z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje. Na koncu so bile potrjene Strokovne podlage Vila Široko v Šoštanju (Urbanisti, d.o.o., št. 90-2011, september 2011), ki služijo tako za dopolnitev UN, izdelavo prostorskega načrta in podrobnega prostorskega načrta, kot tudi za izdelavo potrebne projektne dokumentacije za gradnjo stavb in infrastrukture.

### **1.2. Območje**

Območje dopolnitve obsega prostor med športnim kompleksom na vzhodu, naseljem Pohrastnik na jugu in vzhodu ter gozdom na severu. Velikost območja je cca 9 ha.

## 2. KONCEPTUALNI DEL

### 2.1. Globalni koncept razvoja mesta Šoštanj

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:

Poseben odnos je potrebno vzpostaviti do varstva kulturne dediščine, ki v občini predstavlja izredno bivanjsko in urbano kvaliteto.

### 2.2. Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

#### 2.2.1. Temeljne strukture

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:

**m7/ območje Vile Široko:** predstavlja enega najbolj kvalitetnih območij v občini in sicer območje predmestne vile iz 30. let dvajsetega stoletja v gozdu. Območje je izredno homogeno in poleg gozda zajema tudi zeleno cenzuro kot travnik na JZ delu.

#### 2.2.2. Urbanistična izhodišča in ukrepi

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:

**m8/ revitalizacija območja Vile Široko:** celoten kompleks je potrebno revitalizirati. Vilo se nameni v reprezentančne ali turistične namene in sicer z možnostjo dogradnje potrebnih manjkajočih prostorov, ki morajo biti v prostor umeščeni izredno subtilno in sicer na način, da se vili podrejajo in ohranjajo njeno ambientalno in urbanistično kvaliteto. Travniki pod JZ gozdnim robom mora ostati v zgornjem delu nepozidan, v spodnjem pa se kot korekcija obstoječe grajene strukture umestijo nove stavbe in sicer na način, da zmehčajo prehod med grajenim in zelenim.

### 2.3. Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa

#### 2.3.1. Lokalne ceste

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:

Dovozna cesta do Vile Široko ostaja v obstoječih dimenzijah, nameni se za nujno potrebno dostavo, ostali promet pa se časovno in funkcijsko čim bolj omeji.

#### 2.3.2. Kolesarske in peš poti

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:  
Območje gozda in travnika pod Vilo Široko se vključi v sistem pešpoti Šoštanja, ki mora ostati javno dostopen.

### **2.3.3. Mirujoči promet**

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:  
Pod vznožjem Vile Široko ob začetku drevoreda med travnikom in športnim kompleksom se umesti skupno parkirišče in sicer tako za potrebe športnega kompleksa kot hotelskega kompleksa vile.

## **2.4. Koncept zelenega sistema**

Koncept zelenega sistema že vključuje vsa potrebna izhodišča za območje Vile Široko in ga ni potrebno dopoljevati.

## **2.5. Koncept prostorskih ureditev s področja varstva okolja**

Koncept prostorskih ureditev s področja varstva okolja že vključuje vsa potrebna izhodišča za območje Vile Široko in ga ni potrebno dopoljevati.

## **2.6. Lokalni energetski koncept**

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:  
Za območje kompleksa Vile Široko se naj pretežno uporabijo obnovljivi viri energije. Preučiti je potrebno smiselnost umestitve sončne elektrarne na območje skupnega parkirišča ter na strehe individualnih stanovanjskih stavb.

## **2.7. Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo**

Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo že vključuje vsa potrebna izhodišča za območje Vile Široko in ga ni potrebno dopoljevati.

## **2.8. Koncept podrobnejše namenske rabe**

Na koncu se poglavje dopolni z naslednjim tekstom:  
Znotraj območja Vile Široko se smiselno poveča območje stavbnih zemljišč in sicer zgolj za potrebe dogradnje manjkajočih prostorov. Vse ostale površine okoli stavbnih pa ostajajo gozdne. Ravno tako je možno pod Vilo Široko izven območja zelenega pasu proti območjem blokov umestiti kvalitetno stanovanjsko gradnjo.

### **3. PODROBNEJŠI DEL**

#### **3.1. Opredelitev območij**

Opredelitev območij tekstualno ostaja enako. V grafičnih prilogah se le spremenijo meje med njimi, kjer se na novo določi zahodna meja območja z4 in sicer kot 15 metrski odmik od nekdanje ograje okoli kompleksa Vile Široko.



## 3.2. Podrobnejši pogoji

Znotraj meje urbanističnega načrta so določene enote urejanja. Le te so glede na naselje razdeljene na tri velike skupine in sicer na naselje Šoštanj, Metleče in Pohrastnik. Znotraj vsake enote urejanja so prikazani podrobnejši pogoji in usmeritve.

### 3.2.1. Območje naselja Metleče

Opis območja ŠM8 se spremeni in dopolni tako, da se glasi:

#### ŠM8/ Vila Široko

– **obseg**

Enota urejanja zajema območje Vile Široko ter njeno širšo okolico. Razdeljeno je na dve podobmočji in sicer na ŠM8/1, ki zajema območje nove stanovanjske gradnje in na ŠM8/2, ki zajema območje hotela Vile Široko z njenim vplivnim območjem.

#### ŠM8/ 1 Hiše

– **podrobnejša namenska raba**

Območja stanovanj – stanovanjske površine: Dopustne so enostanovanjske stavbe

– **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**

○ **namembnost stavb**

Vrste objektov glede na namen: Dopustne so enostanovanjske stavbe

Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, midsosedskih ograj, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.

Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.

○ **lega objektov**

Odmiki od sosednjih zemljišč: Pri novogradnjah morajo biti ti odmiki najmanj 4m oziroma manj, če se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.

Medsebojni odmiki objektov: Dopustna je gradnja vrstnih enostanovanjskih stavb, zato se lahko objekti med seboj stikajo, v primeru individualne gradnje pa se le ti določijo na podlagi strokovne presoje.

Regulacijske črte: Določena je gradbena meja, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Ob lokalnih cestah znaša od roba vozišča 7.50 m, ob obstoječih in predvidenih notranjih dovoznih cestah pa 5.00 m. Ob predvidenih variantah nove regionalne obvozne ceste pa znaša odmik 15.00 m.

○ **velikosti objektov**

Prostornine objektov: Prostornina enostanovanjskih stavb lahko znaša največ do 2000 m<sup>3</sup>.

Tlorisni in višinski gabariti: Enostanovanjske stavbe imajo lahko tlorisne gabarite do največ 300 m<sup>2</sup> in etažnosti do K+P+1.

Zmogljivost objektov:

Faktor izrabe: 1,2.

Faktor gradbene prostornine: /

Faktor zazidanosti: 0,6.

Delež odprtih bivalnih površin: /

○ **oblikovanje objektov**

Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno se je oblikovno podrediti obstoječi podobi okoliškega gozda s primestno vilo. Celotno območje je zaščiteno kot kulturna dediščina. Zato je potrebno vse posege v prostor izvajati v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Oblikovne poteze posameznih objektov: Pri novogradnjah je potrebno upoštevati, da morajo biti objekti oblikovani sodobno, pri čemer morajo biti fasade pastelnih svetlih tonov oziroma v naravni barvi materiala. Strehe so lahko dvokapnice ali ravne. Pri dvokapnicah mora pri gradnji v hribu sleme potekati vzporedno s potekom plastnic.

Tipologija objektov: dovoljena je gradnja vrstnih hiš ali enostanovanjskih hiš, ki pa morajo imeti sprednjo fronto poravnano z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno z dovozno cesto.

Morfološka struktura: Potrebno je oblikovati gradnjo v zelenju, ki se mora podrejati območju Vile Široko.

Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo. Kot material se naj pretežno uporablja les

Površine za mirujoči promet: Vsak objekt si mora znotraj svoje parcele namenjene gradnji zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe mesta.

- **parcelacije**

Za enostanovanjsko gradnjo mora biti parcela namenjena gradnji velika okoli 400 m<sup>2</sup>, pri vrstnih je lahko tudi manj, vendar je potrebno upoštevati faktorje izgradnje.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Območje je prometno dobro napajano in urejeno. Gradnja novih prometnic ni dopustna.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.

## ŠM8/ 1 Hotel

### – **podrobnejša namenska raba**

Območja zelenih površin: druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo

Območja gozdnih zemljišč: gozdna zemljišča

Posebna območja: površine za turizem, ki so namenjene hotelom ali drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev

### – **elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**

#### ○ **namembnost stavb**

Vrste objektov glede na namen: Dovoljena je gradnja gostinskih in hotelskih stavb.

Vrste enostavnih objektov: Dovoljena je postavitve objektov za lastne potrebe, ograj, pomožnih infrastrukturnih objektov in urbane opreme.

Vrste gradenj: Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti.

#### ○ **lega objektov**

Odmiki od sosednjih zemljišč: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.

Medsebojni odmiki objektov: Območje je v celoti ločeno od ostale grajene strukture. Odmiki pa se določajo na podlagi strokovne presoje in vplivov na okolico.

Regulacijske črte: /

#### ○ **velikosti objektov**

Prostornine objektov: Pri rekonstrukciji obstoječega objekta je potrebno upoštevati obstoječe prostornine, pri novih objektih v neposredni bližini Vile Široko pa se naj večji volumni umeščajo po nivo terena, ostali novi volumni pa se naj umestijo izven vidnega območja vile..

Florisni in višinski gabariti: Florisni in višinski gabariti objektov ne smejo presegati gabaritov obstoječe Vile Široko.

Zmogljivost objektov: hotel z okoli 60 sobami, okoli 100 gostov.

Faktor izrabe: 1,2.

Faktor gradbene prostornine: /

Faktor zazidanosti: 0,6.

Delež odprtih bivalnih površin: /

#### ○ **oblikovanje objektov**

Pogoji za ohranjanje oblikovne podobe enote: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo meščanske vile in vrtno arhitekturne dediščine. Objekt vile kot celotno območje je zaščiteno kot kulturna dediščina. Zato je potrebno vse posege v prostor izvajati v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Novogradnja mora biti subtilno umeščena v prostor, vila mora absolutno dominirati v že obstoječi podobi.

Oblikovne poteze posameznih objektov: Objekt vile kot celotno območje je zaščiteno kot kulturna dediščina. Zato je potrebno vse posege v prostor izvajati v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Tipologija objektov: predmestna vila v gozdu

Morfološka struktura: Potrebno je ohranяти obstoječo podobo meščanske vile in vrtno arhitekturne dediščine. Objekt vile kot celotno območje je zaščiteno kot kulturna dediščina. Zato je potrebno vse posege v prostor izvajati v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Enostavni objekti: vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno ter v skladu s celotno podobo.

Površine za mirujoči promet: Motorni promet za potrebe vile se ustavi ob začetku drevoreda, kjer se umesti večje ozelenjeno parkirišče. Promet do vile je praviloma omejen, trasa drevoredne ceste se ne spreminja. Od parkirišča do hotelskega kompleksa pa se promet odvija kontrolirano s hotelskimi vozili, ki skrbijo tudi za dostavo gostov, prtljage in materiala. S tem povečamo zaznavo vile kot predmestnega objekta v gozdu..

Gradbeno inženirski objekti: vsi gradbeno inženirski objekti se izvedejo tako, da ne kazijo podobe območja.

- **parcelacije**

Velikost parcele namenjene za gradnjo se naj prilagaja potrebam.

- **priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo**

- **prometne ureditve**

Območje je prometno dobro napajano in urejeno. Gradnja novih prometnic ni dopustna.

- **oskrba z vodo**

Znotraj enote urejanja je že urejena oskrba s pitno vodo, tako da je obvezna priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.

- **odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode**

Znotraj enote urejanja je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in priključeno na skupno čistilno napravo. Vse stavbe morajo biti priključene nanj. Poleg tega je potrebno pred izpustom padavinskih voda v vodotoke poskrbeti za njeno zadrževanje.

- **oskrba z električno energijo**

Vsi objekti znotraj enote morajo biti priključeni na električno omrežje. Ob nadaljnjem povečevanju odjemne moči pa se praviloma povečuje moč obstoječih TP postaj, gradnja novih pa se naj v kolikor je možno izgrajuje znotraj predvidenih objektov.

- **toplovodno omrežje**

V neposredni bližini enote urejanja je že zgrajeno toplovodno omrežje. Nanj morajo praviloma biti priključeni vsi objekti. Pri umeščanju novih objektov v prostor je potrebno upoštevati že obstoječe trase in kolikor je možno se jim prilagajati. Z izvedbo novih posegov je po potrebi potrebno povečevati tudi priključno moč.

- **telekomunikacijsko omrežje**

Pri načrtovanju novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je potrebno zaščititi oz. prestaviti, v kolikor bi le-to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za vse predvidene širitve je potrebno načrtovati novo ali pa razširitev obstoječega telekomunikacijsko omrežja. Do posameznih novih objektov se predvidijo nove trase telekomunikacijskih vodov, do novih območij širitev grajene strukture se predvidijo novi telekomunikacijski dovodi.