

OBČINA VOJNIK
16. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA
3. TOČKA
Datum: 20. 9. 2012

PREDLAGATELJ: ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR TER KOMUNALO

PREDLOG spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Uršt I

Na pobudo investitorja je Odbor za okolje in prostor ter komunalo, na svoji 10.redni seji, dne 12.9.2012 obravnaval predlog spremembe Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Uršt I.

ZN Uršt I. je bil sprejet v letu 2003 in je bil projektiran skladno s takratnimi zahtevami in veljavnimi predpisi za prostorsko ureditev na področju Nove Cerkve vzhodno. Dejstvo je, da so v tem času spremenile okoliščine. Energetska politika na ravni države zahteva in spodbuja energetske varčne gradnje, kjer je nizko energijska gradnja že zahtevana in se objekti, ki niso skladni s temi zahtevami sploh nebi smeli več graditi. Dejansko se vse nove smernice vse bolj nagibajo v smer pasivne gradnje. Na tem področju ureja smernice Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES 2010)

Arhitekturna zasnova objektov vključenih v ZN Uršt I. ni skladna z novimi smernicami in ne omogoča optimalne izrabe naravnih danosti za energetske učinkovitost. ZN Uršt I. se nahaja znotraj širšega področja, ki je predvideno za stavbna zemljišča. Zato so člani odbora soglašali, da se v tolerancah, ki so opredeljene v 22. členu odloka, le – te dopolnijo, kot je opredeljeno predloženi spremembi.

Opredelitev do načrtovanih prostorskih ureditev, ki jih je podalo Ministrstvo za kulturo, za sosednje objekte (št. 35012-131/2011/6 izdane 4.1.2012).

“Novejši del pozidave individualnih hiš na severovzhodni strani naselja ne sledi tradicionalnemu, gručastemu tipu pozidave, ampak s pravilnim rastrom cest ter s postavitvijo objektov na sredini parcele negativno vpliva na kvaliteto prostora. Zaradi neposredne bližine starega naselja in ohranjanja kvalitetnih vedut iz vzhodne strani, naj zato postavitev novih načrtovanih individualnih hiš v prostoru upošteva kontinuiteto stare pozidave, obstoječi relief in obstoječi rob gozdne zaplate ter tako ustrezno zaokroži celotno naselje na severovzhodni strani. Hiše naj bodo prtilične z izrabljeno mansardo (K+P+M), arhitekturno oblikovanje hiš naj sloni na tradiciji stavbarstva širšega prostora, hkrati je priporočljiv sodoben arhitekturni pristop pri oblikovanju, z uporabo sodobnih materialov. Hiše naj imajo podolgovate mase, strehe s simetričnimi dvokapnicami, kritimi z opečno kritino, kompozicijsko usklajene odprtine ter fasade v svetlih, nevtralnih barvnih tonih. Ureditev okolice objektov naj upošteva obstoječe kvalitete kulturne krajine, brez večjih umetnih podpornih zidov ter z avtohtono zasaditvijo”

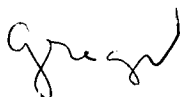
PREDLOG SKLEPA :

Občinski svet Občine Vojnik na svoji 16, redni, dne 20.9.2012, sprejme osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Uršt I

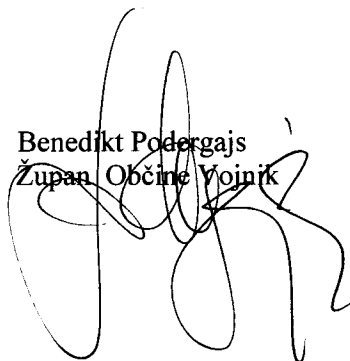
Občinski svet Občine Vojnik na svoji 16, redni, dne 20.9.2012, osnutek preoblikuje v predlog

Občinski svet Občine Vojnik na svoji 1, redni, dne 20.9.2012, sprejme predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Uršt I

Pripravila:
Jelka Gregorc



Benedikt Podergajs
Župan Občine Vojnik



Na podlagi 57. člena v povezavi s tretjim odstavkom 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) ter Statuta Občine Vojnik (Uradni list RS, št. 38/2011) je Občinski svet Občine Vojnik na svoji seji dne 20.9.2012 sprejel

O D L O K o spremembah in dopolnitvah
Odloka o zazidalnem načrtu Uršt I

1. člen

V odloku o zazidalnem načrtu Uršt I., (objavljen v Ur.l.RS 106/2003), se spremeni 22 člen odloka in sicer tako, da se na začetku besedila dodajo alineje;

- gradnja kleti ni obvezna
- višina kolenčnega zidu ne sme presegati 1, 4 m
- streha je lahko tudi brez čopov,
- smer streh naj bo vzhod zahod
- konstrukcija objekta je lahko tudi montažna.

2.

Sprememba tega odloka začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Slovenskih občin.

Številka: _____
Vojnik, dne: 20.9.2012

Župan Občine Vojnik
Benedikt Podergajs, l.r.

2. Občinski svet Občine Vojnik na 16. redni seji, dne 20. 9. 2012, prejme informacijo o prejemnikih priznanj župana.

Pripravila
Mojca Skale

Župan
Benedikt Podergajs

Na podlagi 23. in 175.člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02,8/03) ter 12. člena statuta Občine Vojnik (Uradni list RS, št. 82/98) je Občinski svet Občine Vojnik na svoji seji dne 26.2.2003 sprejel

ODLOK
o Zazidalnem načrtu Uršt I.

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Sprejeme se Odlok o zazidalnem načrtu Uršt I. (v nadaljnjem besedilu zazidalni načrt), ki ga je izdelal AR projekt, d.o.o., pod številko projekta ZN 53/02 v oktobru 2003.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A) TEKSTUALNI DEL

1. Upoštevana zakonodaja in predpisi
2. Uvodni del
3. Analiza ustvarjenih razmer
4. Ureditvena situacija
5. Urbanistično arhitektonski pogoji
6. Komunalna infrastruktura
7. Usmeritve za arhitektonsko urbanistično in krajinsko oblikovanje
8. Varstvo naravne in kulturne dediščine
9. Urejanje voda
10. Omejitve in pogoji glede zaščite okolja
11. Načrt gradbenih parcel
12. Etape izvajanja
13. Obveznosti investitorjev in izvajalcev
14. Pogoji pristojnih organov in organizacij
15. Soglasja pristojnih organov in organizacij

B) ODLOK

C) GRAFIČNI DEL

U1 Izsek iz planskega akta	M 1:5000
U2 Katastrski načrt	M 1 :2880
U3 Geodetska podloga	M 1 : 500
U4 Arhitekturna situacija	M 1 : 500
U5 Geodetska zazidalna situacija	M 1 : 500
U6 Situacija komunalnih vodov in naprav	M 1 : 500
U7 Načrt gradbenih parcel	M 1 : 500
U8 Prikaz priključnega vodovodnega in električnega omrežja na katastrskem načrtu	M 1:2880

II. OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

3. člen

Meja območja zazidalnega načrta meji na severni in vzhodni strani s travniki, na južni strani z dostopno cesto in na zahodni strani z obstoječim Boštekovim grabnom. Velikost območja zazidalnega načrta znaša cca 7.328m² in zajema naslednje parc. števil. k.o. Strmec pri Vojniku: 672, 671, 670, *87.

III. FUNKCIJE OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

V območju zazidalnega načrta so pod predpisanimi pogoji dopustni naslednji posegi v prostor:

- gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov
- gradnja dozidav, nadzidav, dopolnilna in nadomestna gradnja
- gradnja prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov in naprav ter ostalih infrastrukturnih objektov in naprav
- rekonstrukcije, adaptacije, sanacije
- spremembe namembnosti
- tekoča vzdrževalna dela
- gradnja pomožnih objektov
- gradnja opornih zidov
- gradnja vrtov, cvetličnjakov, zelenic ipd.

5. člen

Stanovanjski objekti

Predvidena je gradnja šestih stanovanjskih objektov, ki imajo lahko poslovno funkcijo.

Horizontalni in vertikalni gabariti morajo biti v skladu z že obstoječimi objekti v naselju.

Tlorisi novih objektov bodo podolgovate oblike, daljša stranica je pravokotna na obstoječo cesto, oziroma vzporedna s plastnicami.

Znotraj gradbene parcele je možnost gradnje pomožnih in začasnih objektov. Pomožni in začasni objekti morajo biti v skladu z odlokom o določitvi pomožnih objektov za katere ni potrebno lokacijsko dovoljenje (Ur.l. RS, št. 80/98).

Poleg novogradenj na območju zazidalnega načrta je predvidena obnova obstoječe domačije, oziroma je možna gradnja nadomestnih objektov.

Pri načrtovanju nadomestnega stanovanjskega objekta v sklopu obstoječe domačije je upoštevati oblikovne pogoje, ki so podani za gradnjo novih stanovanjskih objektov. Pri načrtovanju nadomestnega gospodarskega poslopja je upoštevati urbanistične, krajinske in arhitektonske značilnosti območja, da je višinsko prilagojen obstoječi pozidavi, da je smer slemena vzporedna s plastnicama, da je podolgovatega tlorisa, fasada pa svetle barve, naklon strešine 35-40°.

Dovozi do objektov bodo urejeni z obstoječe, oziroma predvidene ceste.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

6. člen

Stanovanjski objekti:

- horizontalni gabarit : 13.00m x 9.00m, lahko so različni gabariti, s tem, da se mora ohranjanj razmerje med stranicami 1: 1.5.
- vertikalni gabarit : klet + pritličje + izkoriščeno podstrešje.
- kolenčni zid: skrit pod kapjo, max. 1.00m.
- kota pritličja: cca 20cm nad koto terena, natančno se določi v postopku izrisa iz zazidalnega načrta.
- streha : simetična dvokapnica s čopi, glavna slemenska os vzporedna z daljšo stranico objekta, naklon strehe 35-40 stopinj, kritina opečna ali temno rjave barve. Osvetlitev podstrešnih prostorov z izvedbo frčad ali strešnih oken.
- konstrukcija: klasična - zidana
- fasada : členjena, svetle barve, s kombinacijo lesenih elementov temno rjave barve.

7. člen

Zunanja ureditev:

Po končani gradnji je potrebno okolico hortikulturno urediti.

Dovozne manipulativne površine se asfaltirajo ali tlakujejo in zaključijo z robniki.

Oporni zidovi morajo biti obloženi z naravnim kamnom.

8. člen

Gradbena parcela:

Gradbene parcele so določene v grafičnih prilogah U7.

Predvideni odmik objektov od parcelne meje je 4.00m, dovoljeni so manjši odmiki v soglasju lastnika sosednjega zemljišča ter ob upoštevanju sanitarno – tehničnih, varstvenih, požarno-varstvenih in obrambnih predpisov.

Meja zazidalnega načrta v naravi ni v celoti zamejičena in je prenešana iz grafičnih prilog katastrskega načrta v merilu 1: 2880. Zaradi tega proti grabnu, kjer meja območja ni bila zamejičena v naravi, lahko pride do odstopanja v izmeri in legi obodne gradbene parcele.

V. POGOJI ZA INFRASTRUKTURNO UREJANJE OBMOČJA

9. člen

Prometno omrežje:

Predvidena je rekonstrukcija obstoječe dostopne poti na širino vozišča min 5.00m.

Rekonstrukcija omenjene poti bo potekala na severno stran.

Sredi območja zazidalnega načrta je predvidena dostopna cesta širine vozišča 5.00m.

Obstoječi cestni priključek k obstoječi domačiji se rekonstruira.

Predvidena je izvedba cestnih priključkov s predvidene dovozne in obstoječe dostopne poti do posameznih stanovanjskih objektov.

Ceste bodo v asfaltni izvedbi.

10. člen

Vodovodno omrežje:

Na območju zazidalnega načrta je predvidena izvedba novega vodovoda PEHD Ø 80 v dolžini cca 170m. Od glavnega vodovoda, do posameznih stanovanjskih objektov so predvideni hišni priključki PEHDØ 32 z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani izven objekta na vedno dostopnem mestu.

Pri prečkanju cest in utrjenih manipulativnih površin se vodovodne cevi dodatno zaščitijo.

Na predvideno vodovodno omrežje se v zelenici postavi hidrant.

Predvideni vodovod za območje zazidalnega načrta se na severni strani priključi na obstoječi vodovod naselja PL Ø 80.

Vodovodno omrežje zunaj območja zazidalnega načrta ni predmet tega prostorsko izvedbenega načrta.

11. člen

Kanalizacijsko omrežje:

Na obravnavanem območju je predviden ločen kanalizacijski sistem.

Za naselje Nova cerkev je v fazi izgradnje čistilna naprava. Fekalne vode bodo speljane preko predvidene fekalne kanalizacije v obstoječi kolektor, ki poteka po zahodnem robu zazidalnega načrta.

Meteorne vode s strešin in utrjenih površin se speljejo preko predvidene meteorne kanalizacije in predvidenih zadrževalnih bazenov v obstoječi Boštekov graben na zahodni strani zazidalnega načrta, z asfaltiranih manipulativnih površin pa preko ustrezno dimenzioniranega oljnega separatorja v omenjeni graben.

Meteorna in fekalna kanalizacija bo izvedena iz PVC cevi. Dolžina fekalne kanalizacije PVC Ø 150 bo cca 160m, PVC Ø 200 bo cca 140m, meteorne kanalizacije PVC Ø 150 pa cca 220m.

Od predvidenih stanovanjskih objektov do načrtovanega kanalizacijskega omrežja so predvideni interni hišni priključki.

V primeru, da ne bo čistilna naprava začela obratovati do gradnje stanovanjskih objektov, se v prvi fazi za fekalne vode zgradi dvoprekatna neperetočna greznica na praznjenje.

12. člen

Električno omrežje:

Objekti se bodo napajali iz obstoječe transformatorske postaje Strmec šola.

Predvidena je izvedba NN električnega omrežja od Gasilskega doma do posameznih stanovanjskih objektov.

Priključek na NN omrežje mora biti v kabelski izvedbi. Pri prečkanju NN električnega kabla s prometno infrastrukturo mora biti kabel položen v zaščitne cevi in dodatno obbetoniran. Dolžina priključnega NN električnega kabla bo cca 230m.

Predvidena je osvetlitev območja zazidalnega načrta s svetilkami na drogovih.

Nizkonapetostno električno omrežje zunaj območja zazidalnega načrta ni predmet tega prostorsko izvedbenega načrta.

13. člen

Telefonsko omrežje:

Na območju zazidalnega načrta je predvidena izvedba telefonskega omrežja.

Trasa telefonskega kabla bo potekala ob obstoječi dovozni cesti, nato trasa zavije proti severu in naprej poteka ob gradbenih parcelah posameznih stanovanjskih hiš. V zelenici ob predvideni dovozni cesti je predvidena postavitve telefonske omarice.

Dolžina trase telefonskega kabla bo cca 220m.

Telefonske kable je potrebno polagati direktno v zemljo minimalno 0.80m globoko. Pri prečkanju cest in drugih vozni površin je minimalna globina vodenja kabla 1.00m.

Prečkanja z ostalimi komunalnimi vodi in prometnicami se izvedejo z dodatno zaščito.

Telefonsko omrežje zunaj območja zazidalnega načrta ni predmet tega prostorsko izvedbenega načrta.

14. člen

Odpadki:

Za komunalne odpadke se namestijo zabojniki za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Dostop do zabojnika mora biti vedno dostopen s specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Vojnik.

15. člen

Ogrevanje:

Ogrevanje objektov je predvideno individualno iz lastnih kotlovnice z možnostjo na utekočinjeni naftni plin, s kurilnim oljem in na trda goriva.

Po plinifikaciji naselja se predvideni objekti priključijo na plinovodno omrežje v soglasju z upravljavcem.

VI. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA

16.člen

Hrup:

Raven hrupa mora v mestu ostati v mejah dovoljenega.

Območje zazidalnega načrta spada po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravlja upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti.

S predvideno dejavnostjo ne bodo presežene maksimalno dovoljene ravni hrupa. Meja območja zazidalnega načrta trenutno meji na severni, vzhodni in zahodni strani zazidalnega načrta s površinami namenjeni kmetijski proizvodnji, na južni strani pa so površine trajno namenjene kmetijski proizvodnji.

17.člen

Požarno varstvo:

Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

Dostop gasilskim vozilom v primeru eventualnega požara je omogočen po dovozni cesti neposredno do objektov.

18.člen

Varstvo voda:

Onesnažene meteorne vode s parkirišča in manipulativnih utrjenih površin se vodijo preko lovilca olja in goriva v obstoječi graben.

Fekalne vode iz sanitarij se speljejo preko predvidene fekalne kanalizacije v čistilno napravo.

19.člen

Urejanje voda:

Na zahodni strani območja predvidene pozidave je Boštekov graben.

Po hidravličnemu izračunu, ki ga je izdelal Hidrosvet d.o.o. Celje št. 25/03 v maju 2003 visoke vode ne ogrožajo predvidene pozidave.

Vsi načrtovani posegi v območju zazidalnega načrta (zunanja ureditev) morajo biti odmaknjeni min. 5m od zgornjega roba brežine Boštekovega grabna.

20.člen

Obramba in zaščita:

Vsi objekti v Zazidalnem načrtu morajo biti dimenzionirani in projektirani za potresno območje VIII. stopnje po lestvici MCS.

21.člen

Stabilnost terena:

Posegi se izvajajo na podlagi geološkega poročila.

VII. TOLERANCE

22. člen

Načrtovani posegi v območju (situacija U5 Geodetska zazidalna situacija) lahko odstopajo v povečanje ali pomanjšanje 10%.

Dovoljene so večje spremembe navedenih toleranc z izrisom iz ZN ob upoštevanju sanitarno tehničnih, varstvenih, požarno-varstvenih in obrambnih predpisov ter na podlagi strokovne utemeljitve in preverbe.

Dovoljene so tudi tolerance pri komunalnem in energetske urejanju prostora na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in ekonomičnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta ZN.

VIII. ETAPE IZVAJANJA

23. člen

I. etapa

- izgradnja komunalne in energetske infrastrukture zunaj območja zazidalnega načrta za potrebe načrtovanih objektov
- rekonstrukcija obstoječe dovozne ceste

II. etapa

- infrastrukturo opremiti parcelo

III. etapa

- zgraditi objekte
- hortikulturno urediti gradbeno parcelo

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

24. člen

Pri izvajanju posegov v prostor na območju zazidalnega načrta je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišča in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

- ob izvedbi posega odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati;
- po končani gradnji odstranitičasne objekte, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih naprav ki so tangirani pri predmetni gradnji.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25.člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Vojnik.

26.člen

Nadzor nad izvajanjem zazidalnega načrta izvajajo pristojne inšpekcijske službe in komunalni nadzornik v občini.

27.člen

Za vse posege v prostor se mora pred izdajo dovoljenj pridobiti lokacijska informacija pristojnega občinskega organa za urejanje prostora Občine Vojnik.

28. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 697-10/2003-15
Vojnik, dne: 20.10.2003

župan Občine Vojnik
Benedikt Podergajs, l.r.