

Na podlagi 31., 33., 182. in 190. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02 in 08/03 – popravek), 15. člena Statuta Občine Šentjur pri Celju (Uradni list RS, št. 40/99, 1/02) in programa priprave zazidalnega načrta Hruševci v coni S12-R, je Občinski svet občine Šentjur na 14. redni seji, dne 24. junija 2004 sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU HRUŠEVCI S12-R

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ureja območje otoka Š25 – Hruševci S12-R.

Določajo se meje, namen s pogoji za izrabo območja, merila in pogoji za oblikovanje in urejanje, merila in pogoji za izvedbo prometnega, komunalnega in energetskega omrežja ter etapnost izvedbe posegov (gradenj in ureditev).

Zazidalni načrt je na podlagi Programa priprave in pogojev pristojnih organov, organizacij in skupnosti, izdelala Regijska razvojna družba d.o.o. Domžale, pod št. projekta 15/2003 v novembru 2003 in ga na osnovi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitev in javne obravnave dopolnila v mesecu maju 2004.

2. člen

Lokacijski načrt vsebuje:

1. Splošni del
2. Tekstualni del
 - povzetek za javnost
 - izvleček iz strateškega planskega akta občine
 - obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - strokovne podlage
 - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - spis postopka
 - odlok
3. Grafični del

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Meja območja zazidalnega načrta Hruševci S12-R (v nadaljevanju ZN Hruševci) poteka skladno z določili sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana občine Šentjur in srednjeročnega družbenega plana občine Šentjur (Uradni list RS, št. 116/02, popravek 124/03 in 18/04).

Območje obdelave zajema del poselitvenega območja Hruševci, ki se nahaja na jugozahodnem delu urbanistične zasnove Šentjur. Obravnavano območje je s treh strani omejeno z obstoječimi prometnicami, na zahodu z Gajstovo ulico, na vzhodu s šolsko dovozno potjo parc. št. 1310/1 k.o. Šentjur, na severu s Cankarjevo ulico. Južno stranico območja zaokrožuje naravna struga potoka.

Območje obsega naslednja zemljišča parcelnih števil: 1302/15, 1304/2, 1303, 1301/19, 760/1, 758, 1304/1, 1309/2, 1307/1, 1309/1, 1308/1, 1309/10, 1310/1, 1308/8, 1305, 1306, vse k.o. Šentjur in 758, 760/1, 759, vse k.o. Rifnik.

Površina območja je 2,67 ha in je razvidna iz grafičnih prilog.

Poleg naštetih parcel so sestavni del tega ZN Hruševac tudi zemljišča izven območja ZN, ki so potrebna za izvedbo omrežij gospodarske javne infrastrukture, potrebnih za komunalno opremljanje območja ZN.

Zemljišča potrebna za izvedbo omrežja gospodarske javne infrastrukture so razvidna iz strokovnih podlag.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Obravnavano območje je v skladu s planskimi usmeritvami občine Šentjur namenjeno stanovanjski gradnji in družbenim dejavnostim.

Zasnova ZN Hruševac se navezuje na obstoječe stanje grajene strukture in infrastrukture ter vnaša nove sestavine, ki obstoječe stanje dopolnjujejo ter kvalitetno nadgradijo in s tem izboljšajo kakovost bivanja na obravnavanem območju. ZN Hruševac predvideva vnos stanovanjske gradnje v nizu in servisno poslovne in izobraževalne dejavnosti. Območje kvalitetno dopolnjujejo centralno locirana večnamenska ploščad in zelene javne površine. Predvidena je celostna ureditev prometnega omrežja in vzpostavitev zadostnega števila parkirnih mest ter kolesarskih in peš poti.

Ohranja pa se obstoječa namembnost in organizacija na zemljišču parc. št. 1305 in 1306 k.o. Šentjur.

5. člen

Specifična umestitev območja med dve lokalni prometnici, določa tudi mikro organizacijo prostora, ki temelji na:

- prečni postavitvi stavbne kompozicije stanovanjske gradnje v smeri vzhod – zahod, kot nadaljevanju obstoječe strukture zahodnega dela stanovanjskega naselja;
- umestitev servisno poslovne in izobraževalne dejavnosti na severovzhodni strani obravnavanega območja, kot nadaljevanje obstoječih dejavnosti;
- notranjemu napajanju preko prometnice, ki loči obe dejavnosti in zagotavlja dovoznost ter enostransko parkiranje vzdolž prometnice;
- izvedbi večnamenskega platoja in zelenih javnih površin;
- hortikulturni ureditvi, ki izhaja iz prepleta zelenih, travnih in utrjenih tlakovanih površin in povsod kjer je mogoče postavitev drevesne vegetacije.

Območje se v skladu z zgoraj navedenim ureja na sledečih konceptualnih osnovah:

- zadovoljitvi potreb po bivalnih površinah lokalnega in širšega področja;
- zagotovitvi manjkajočih kapacitet izobraževalnih in poslovnih dejavnosti z ambicijo vsestranske oskrbe lokalne sredine;
- možnost navezave na vzgojno varstveno ustanovo v severo - vzhodnem delu območja s pripadajočimi obstoječimi zunanjimi površinami;
- zagotovitvi zadostnega števila parkirnih površin za potrebe novo oblikovanih sklopov bivalnih in ostalih kapacitet;
- izvedbi bistvenih elementov urejenih zelenih površin.

IV. POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN NAPRAV TER DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

6. člen

Območje je razdeljeno na pet podobmočij, ki so medsebojno povezane s prometno, energetsko in ostalo infrastrukturo ter se v nadaljni fazi dele na funkcionalne celote:

- ZAHODNO PODOBMOČJE FCA je razdeljeno na šest enot stanovanjskih četvorčkov;

- JUŽNO PODOBMOČJE FCB je razdeljeno na dve enoti stanovanjskih četvorčkov;
- PODOBMOČJE OBSTOJEČIH OBJEKTOV FCO;
- OSREDNJE PODOBMOČJE FCZ;
- VZHODNO PODOBMOČJE FCSPI;
- PODOBMOČJE PROMETNE INFRASTRUKTURE FCI;

7. člen

Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja:

1. FUNKCIONALNA CELOTA FCA (od Fe A1 do Fe A6)

Funkcionalna celota FCA se nahaja na zahodnem delu območja med obstoječo Gajstovo ulico in novo notranjo zbirno cesto. Celoto sestavlja šest funkcionalnih enot (od Fe A1 do Fe A6), na katerih se določa gradnja šestih stanovanjskih četvorčkov, z možnostjo spremembe rabe v varovana stanovanja. Dostopi do funkcionalnih enot oz. do posameznih enot četvorčkov so predvideni iz prečnih dostopnih poti, razen Fe A1, kjer so dostopi možni iz Cankarjeve ulice.

Določa se vertikalni gabarit četvorčkov P + M, tlorisne dimenzije 31,83 m × 10,40 m, z dvema prizidkoma stavb na južni strani dimenzij 4,0 m × 6,0 m.

Strehe osnovnih četvorčkov so dvokapnice, s smerjo slemena V – Z, z naklonom strešin 6° - 10°. Strešna kritina je sive (rjave, rdeče) barve. Strehe nad prizidki so dvokapnice z žlebom na sredini, minimalnega naklona, krite z leksam ploščami, oziroma ravne plošče kot terase ali zimski vrtovi.

Arhitektonsko oblikovanje stavb po posameznih nizih mora biti enotno oblikovano. Dostopi in ureditve morajo biti izvedeni brez grajenih ovir, da so uporabni za funkcionalno ovirane osebe.

2. FUNKCIONALNA CELOTA FCB (od Fe B1 in Fe B2)

Funkcionalna celota FCB se nahaja na južnem delu območja med novonačrtovano notranjo zbirno cesto in južno cesto. Celoto sestavljata dve funkcionalni enoti na katerima se določa gradnja dveh stanovanjskih četvorčkov, z možnostjo spremembe rabe v varovana stanovanja. Dostopi do posamezne funkcionalne enote oziroma do posameznih enot četvorčkov so predvideni iz severa iz notranje zbirne ceste.

Določa se vertikalni gabarit četvorčka P + M, tlorisne dimenzije 31,83 m × 10,40 m, z dvema prizidkoma na južni strani, dimenzij 4,0 m × 6,0 m.

Strehi osnovnih stavb četvorčkov sta dvokapnici, s smerjo slemena V – Z, z naklonom strešin 6° – 10°. Strešna kritina je sive (rjave, rdeče) barve. Strehe nad prizidki so dvokapnice z žlebom na sredini, minimalnega naklona, krite z leksam ploščami, oziroma ravne plošče kot terase ali zimski vrtovi.

Arhitektonsko oblikovanje stavb po posameznih nizih mora biti enotno oblikovano. Dostopi in ureditve morajo biti izvedeni brez grajenih ovir, da je možna uporaba za funkcionalno ovirane osebe.

3. FUNKCIONALNA CELOTA FCO

Funkcionalna celota FCO se nahaja na vzhodu ob krožni cesti, kjer se nahaja obstoječa stanovanjska stavba in pomožni objekti. Predvideno je ohranjanje obstoječih namembnosti in organizacije prostora.

Dovoljene pa so tudi rekonstrukcije, dograditve in nadomestne gradnje, ter zunanje ureditve na gradbeni parceli skladno z osnovno namensko rabo. Spremembe namembnosti obstoječih objektov so možne v izkoriščenosti 50% obstoječe namenske rabe, kot poslovne dejavnosti in trgovine v okviru obstoječe gradbene parcele. Dovoljene so dejavnosti, ki v okolju ne povzročajo večje motnje, kot so s predpisi dovoljene za stanovanjsko območje.

Investitor oz. lastnik si je dolžan zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine za novo namembnost objekta na obstoječi gradbeni parceli.

4. FUNKCIONALNA CELOTA FCZ

Funkcionalna celota FCZ se nahaja v centru območja. Določa se ureditev večnamenske ploščadi javnega pomena.

Območje se opremi z urbano opremo, na zahodnem k južnem robu pa ustrezno linijsko zasadi s primerno drevesno vegetacijo.

5. FUNKCIONALNA CELOTA FC SPI

Funkcionalna celota FC SPI se nahaja na severovzhodnem delu območja, v trikotniku med notranjo zbirno cesto in krožno cesto. Območje je namenjeno servisno-poslovni namembnosti in izobraževalnim dejavnostim.

Dovoljene so dejavnosti, ki v okolju ne povzročajo večje motnje, kot so s predpisi dovoljene za stanovanjsko območje.

Funkcionalna celota ima ob meji 5 m širok (zelen) pas, kjer izraba prostora za gradnje ni dovoljena – gradbena meja. Znotraj gradbene meje se oblikujejo stavbišča do izkoriščenosti 60 % te površine.

Dostop do funkcionalne celote je predviden na vzhodu iz šolske dovozne poti parc. št.: 1310/1, k.o. Šentjur, neposredno v bližini funkcionalne celote FCO. Prav tako je možen dostop iz notranje zbirne ceste na jugo - zahodnem delu funkcionalne celote FC SPI.

Etažnost stavb je (K) + P + oziroma (K) + P + I. Maksimalna višina stavb ne sme presegati višine 11,0 m. Stavbe morajo biti oblikovane enotno. Stavbne mase, fasade morajo biti prilagojene celotnemu oblikovanju območja.

Strehe stavb so dvokapnice. Možni so poudarki in nadstreški ob glavnih vseh ter nadstreški nad nakladalnimi rampami.

Na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na dejavnost. Gradbene parcele so lahko grajene z žično ograjo, vendar višina ne sme presegati 1,50 m, oz. višina in izbor ograje ne sme ovirati preglednosti na cesti. Ni dovoljena uporaba bodeče žice in polnih betonskih ograj. Gradbene parcele je potrebno hortikulturno urediti.

Oblikovanje stavb v funkcionalnih celotah FC A, FC B, FC O in FC SPI:

Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno. Na gradbenih parcelah je dovoljena gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe. Vsi pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe.

V. POGOJI ZA IZVEDBO PROMETNEGA, KOMUNALNEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA

8. člen

Infrastrukturno opremljanje objektov in naprav se izvaja na sledečih osnovah:

1. PROMETNA UREDITEV

Območje ZN Hruševac se prometno navezuje na obstoječe prometnice, ki potekajo na severnem in zahodnem robu območja urejanja. Prometni režim temelji na izvedbi krožne ceste na vzhodnem in južnem robu območja z navezavo na obstoječo Gajstovo ulico na JZ delu in na Prešernovo ulico na severnem delu. Kot pomembnejša prometna hrbtenica se uvaja centralno locirano notranja zbirna cesta z navezavo na Cankarjevo ulico na severu in krožno cesto na vzhodu. Nanjo se navezujejo prečne dostopne poti širine 3,0 m. Prečne

dostopne poti imajo možnost intervencijskih dostopov na Gajstovo ulico oziroma na južno krožno cesto. Notranja zbirna cesta je širine 5,0 oz. 6,0 m z enostranskimi vzdolžnimi parkirnimi mesti širine 2,5 m. Vzhodna krožna cesta je širine 6,0 m z enostranskimi vzdolžnimi parkirnimi mesti, južna krožna cesta pa širine 6,0 m z obojestranskimi vzdolžnimi parkirnimi mesti.

Predvidena je rekonstrukcija Gajstove ulice z izvedbo poševnih parkirnih mest in izvedba novega pravokotnega križišča z južno krožno cesto. Prav tako je predvidena rekonstrukcija obeh križišč na Cankarjevi ulici. Za potrebe parkiranja osebnih vozil stanovalcev sta predvidena po dva parkirna mesta na enoto četvorčkov, to je 64 parkirnih mest, za obiskovalce pa je načrtovanih še dodatnih 17 parkirnih mest. Hitrost prometnic na obodu območja se določi na 50 km/h, hitrost notranje zbirne ceste pa na 30 km/h.

Cestni obod obravnavanega območja obkroža kolesarska steza in hodnik za pešce. Prav tako je načrtovana kolesarska steza in hodnik za pešce ob notranji zbirni cesti. Kolesarska steza je širine 2,5 m (oziroma 1,5 m ob Gajstovi ulici), hodnik za pešce pa širine 1,5 m.

Na nasprotni strani večnamenske ploščadi se določa peš aleja (med podobmočjem FC A in FC B), ki povezuje centralno območje z južnim delom. Dodatne parterne parkovne ureditve se določa ob peščenih površinah na zahodnem delu območja ob Gajstovi ulici.

Vse prometnice, kolesarske steze in peš hodniki morajo biti izvedeni v asfaltni izvedbi, razen peš aleje in parternih ureditev na zahodu, ki se tlakujejo oziroma poljubno obdelajo.

Vse prometne površine morajo biti odvodnjavane in označene z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo.

Invalidom ne sme biti oviran dostop po peš površini. Pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce poglobljene robnike.

Vse peš površine morajo biti zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov.

2. ZUNANJE UREDITVE

Izhajajo iz funkcij posameznih podobmočij ter se podreajo konceptu ureditev zelenih območij. Določa se intenzivna zasaditev vseh obcestnih površin in vmesnih parkovnih predelov, kjer to omogočajo odmiki pogojeni z mikrolokacijo komunalnih vodov in podzemnih objektov.

Gradbene parcele četvorčkov so lahko ograjene z zasaditvijo žive meje. Višina žive meje ne sme presegati 1,20 m in ne sme ovirati preglednosti v križiščih. Med posameznimi enotami četvorčka se lahko izvede lesena žična ali kombinirana ograja.

Okolica stanovanjskega četvorčka mora biti hortikulturno urejena.

3. VODOVODNO OMREŽJE

Vse novogradnje se priključujejo na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na zahodni in severni strani območja. Dopolni in nadgradi se obstoječi vodovodni sistem.

Novo vodovodno omrežje mora biti izvedeno na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, ustreza obrambno-zaščitnim zahtevam, biti mora krožno povezan brez slepih krakov in v skladu s predpisi. Novi cevovodi morajo potekati po oz. ob javnih prometnih površinah.

Na vodovodnem omrežju je potrebno zagotoviti hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti požarno vodo in mora biti krožno povezano na javni vod za odjemnim mestom.

Pri prečkanju vodovoda z drugimi komunalnimi vodi ali prometno infrastrukturo je vodovod izvesti v zaščitnih ceveh.

Spremenjen odjem vode ne presega dovoljenih kapacitet odjema. Vsak objekt ima kombiniran števec, vsako stanovanje in poslovna enota samostojni vodovodni števec.

4. KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno v ločenem sistemu.

Odpadne komunalne vode je obvezno odvajati v sistem obstoječe javne kanalizacije, ki ima končno dispozicijo v centralni čistilni napravi. Do vseh objektov se izvedejo sekundarne veje kanalizacije. Nove količine fekalnih odplak ne presegajo dovoljenih kapacitet odjema.

Novo kanalizacijsko omrežje mora biti izvedeno vodotesno, na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja in v skladu s predpisi.

Kanalizacijski vodi potekajo v javnih površinah. Odpadne komunalne vode se preko zunanjega revizijskega jaška priključijo na javno kanalizacijo.

Vse meteorne vode iz zelenic, streh in prometnic se v skladu z geotehničnim poročilom ter zahtevo pogojedajalcev obvezno spelje v novo meteorno kanalizacijo, ki poteka po novih in obstoječih rekonstruiranih prometnicah s končno dispozicijo v vodotok in sicer:

- iz strešin preko peskolovov,
- iz cest, parkirišč, dvorišč in garaž preko lovilcev olj in sparatorjev trdnih delcev.

V sklopu komunalnega opremljanja območja in odvajanja zalednih voda, je potrebno urediti tudi prečni površinski odvodnik na južnem delu zazidalnega načrta, kot povezava oz. odvodnjavanje do vodotoka Kozarica.

5. PLINOVODNO OMREŽJE

Ogrevanje objektov in priprava sanitarne tople vode se vrši individualno po stanovanjskih in poslovnih enotah z zemeljskim plinom. Območje se priključi na mestno plinsko mrežo, ki poteka po zahodnem in severnem delu območja v skladu z načrtom plinifikacije občine Šentjur.

6. ELEKTROOMREŽJE

Sedanje potrebe in potrebe za novo urejeno območje so pokrite s kapacitetami iz obstoječe trafo postaje na jugozahodnem delu obravnavanega območja na parc. št. 1302/13, k.o. Šentjur. Za potrebe urejanja območja zazidalnega načrta se prestavi DN 20kV vod ob poteku Gajstove in Cankarjeve ulice do obstoječe lokacije voda. Novo predvidene stavbe se preko novega kablskega nizkonapetostnega omrežja napajajo iz obstoječe transformatorske postaje. Ocenjena obremenitev novo zasnovane soseske je sovpadna z močno in kapacitetami obstoječe trafo postaje. Po potrebi se rekonstruira obstoječa trafo postaja, ki služi za potrebe oskrbovanja osnovnošolskega kompleksa v bližini območja obravnave. Meritve električne energije za posamezne odjemalce se določajo na stalno dostopnih mestih.

7. JAVNA RAZSVETLJAVA

Območje ima javno razsvetljavo ob Gajstovi in Cankarjevi ulici. Obstoječa razsvetljava se rekonstruira in izvede po celotnem obodu. Določa se tudi nova javna razsvetljava ob notranji zbirni cesti, peš aleji in večnamenski ploščadi. Višina in tip javne razsvetljave po obodu se prilagodi obstoječim svetilkam. Notranje luči javne razsvetljave so tipske višine 3,0 m.

8. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE, CATV SISTEM IN SISTEM ZA TELEMETRIJO

Celotno območje je pokritno z zemeljskim TK – CTV sistemom. Obstoječi TK zemeljski vod se opusti in predvidi novi TK sistem do vseh uporabnikov v območju urejanja.

Območje s oskrbuje iz obstoječega sistema. Območje bo v celoti opremljeno s sistemom omrežja kablске televizije, ki se zgradi istočasno s TK mrežo. Priključi se na že zgrajeno ali novo omrežje koncesionarja. V isti kablški kanalizaciji se določa izgradnja informacijskega omrežja.

9. VODNE UREDITVE

Širše območje ureditve zazidalnega načrta leži v območju poplavne ogroženosti vodotokov Voglajne in njenih pritokov Kozarice, Pešnice, Slomščice in hudourniškega potoka Hudičev graben.

Rezultati hidravličnih izračunov prav tako kažejo na poplavno ogroženost in potrebnih proti poplavnih ukrepih za realizacijo zazidalnega načrta.

Za zagotovitev poplavne varnosti območja zazidalnega načrta Hruševac kakor tudi širšega območja je potrebna ureditev nasipov ob Kozarici in jarku I, zaradi preprečitve razlivanja poplavnih voda. Višina nasipa je predvidena od 1,20 m do 1,60 m. V sklopu ureditve je potrebno nadvišanje lokalne in poljske ceste na jugu in vzhodu ureditvenega načrta in zamenjava obstoječih prepustov na jarku I s prepusti večjega premera, ki bodo prevajali tudi visoke vode površinskega odvodnika.

Višinske kote pritličja so pogojene z grafičnim delom zazidalnega načrta na podlagi projekta idejne zasnove VG ureditve območja Hruševac.

»Povzeto iz idejne zasnove VG ureditve Hidrosvet, d.o.o., Celje (št. proj. 39/03; sestavni del zazidalnega načrta).«

VI. VARSTVO OKOLJA IN MERILA TER POGOJI ZA BIVANJE IN DELO

9. člen

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo podtalnice, tal in preprečevanje nastanka prekomernega hrupa v naravnem in bivalnem okolju, prekomerne emisije dima, prašnih delcev in drugih snovi, ki bi imele negativne posledice v okolju.

Prav tako morajo zagotoviti oblikovanje objektov in razpored prostorov, ki omogočajo 45° kot osončenja za bivanje in delo občutljivih prostorov, oziroma v nasprotnem, z mnenjem pristojne institucije pri izdelavi projektne dokumentacije dokazati ustreznost pogojev za bivanje in delo.

10. člen

Javna higiena se zagotavlja z zabojniki za odpadke, ki so postavljeni znotraj posameznih gradbenih parcelah in so v času odvažanja odpadkov dostopni vozilu pooblaščen organizacije. Na območju transporta zabojnikov je potrebno cestne robnike pogrezniti.

Določa se dvoje ekoloških otokov v neposredni bližini, kjer se bo izvajalo ločeno zbiranje stekla, papirja, pločevink in plastenk. Tako sta predvideni lokaciji ekoloških otokov ob Gajstovi ulici in ob Cankarjevi ulici.

11. člen

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za preprečevanje morebitnih možnosti nastanka prekomernega hrupa.

Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine. Zagotovljeni so tudi zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara oziroma zagotovljeni ustrezni drugi ukrepi (požarna ločitev) in zagotovitev zadostne količine požarne vode.

VII. ETAPNOST IZVEDBE POSEGOV

12. člen

Zazidalni načrt območja zazidalnega načrta Hruševac se izvaja v več etapah.

Prva faza obsega izvedbo notranjega cestnega omrežja in predvidene komunalne infrastrukture.

Vsak stanovanjski četvorček lahko predstavlja svojo etapo, oziroma predstavlja vsaka funkcionalna celota svojo etapo. V okviru vsake etape je treba izvesti pripadajočo komunalno infrastrukturo in naprave in zagotoviti navezavo na obstoječo komunalno infrastrukturo v zadostnih kapacitetah.

Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja.

Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v izrisu iz zazidalnega načrta.

13. člen

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah ostaja enaka dosednji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo gradnje in prostorske ureditve, ki so potrebne za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

14. člen

Investitorji in izvajalci gradnje ter upravljalci in koncesionarji komunalnih naprav so dolžni zagotoviti:

- zgraditev komunalnih naprav znotraj območja sočasno z izgradnjo objektov oziroma predhodno, če je to potrebno, vse na podlagi predhodno izdelanega programa opremljanja območja;
- izvedbo ustreznih ukrepov za preprečitev morebitnih vplivov podtalnice na gradnjo in bodoče uporabnike v predelih, kjer je ta možnost obstaja;
- zagotoviti predhodno ali sočasno izvajanje vodnogospodarskih ukrepov za zmanjšanje poplavne ogroženosti območja;
- izvedbo ukrepov za varovanje bivalnega in delovnega okolja pred negativnimi vplivi;
- zagotoviti intenzivno zasaditev ob vseh prometnicah.

IX. ODPSTOPANJA

15. člen

1.) Odstopanja od, s tem odlokom in grafičnim delom zazidalnega načrta predpisanih gabaritov, so dovoljena do 100 cm v horizontali, oziroma 500 cm v horizontali za infrastrukturo. Deli stavb v posameznih etažah kot so balkoni, lože, terase, podaljški prostorov, oblikovni poudarki so lahko zamaknjeni iz gabarita stavbe do 100 cm.

2.) Poleg gradnje objektov stanovanjske namembnosti v funkcionalnih celotah FCA in FCB, je možna gradnja objektov ali sprememba namembnosti oz. sprememba rabe objektov, kot stanovanjska dejavnost za posebne namene s spremljajočimi programi, v okviru obstoječe gradbene parcele. Dovoljene so dejavnosti spremljajočih programov, ki v okolju ne povzročajo večje motnje, kot so s predpisi dovoljene za stanovanjsko območje oz. ko se z novo dejavnostjo posledično ne poveča vpliv objekta na okolje.

Za večja odstopanja je potrebno v izrisu iz zazidalnega načrta ugotoviti razloge ter zagotoviti skladno posegov z generalnim konceptom ureditve območja.

X. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Zazidalni načrt Hruševca je vsem zainteresiranim na vpogled na Oddelku za prostorsko načrtovanje in varstvo okolja občine Šentjur.

17. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna urbanistična inšpekcija.

18. člen

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

Štev.: 325-90/01-130

Datum: 24.06.2004

Župan:
ŠTEFAN TISEL