

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.l.SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur.l.RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter na podlagi 15.člena Statuta Občine Šentjur pri Celju (Ur.l.RS, št. 40/99) je Občinski svet Občine Šentjur pri Celju na 24. seji, dne 26. 11. 2001 sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA UREDITVENO OBMOČJE BLAGOVNA

1.člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za ureditveno območje Blagovna, ki ga je pod št. proj. 473/00 v decembru 2000 izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje in je sestavni del tega odloka.

2.člen

Območje obravnave obsega parcelo št 263/1, k. o. Goričica in obsega 23853 m².

Meja območja poteka:

na severu: po gozdem robu
na vzhodu: približno do odprtega jarka in ribnika
na jugu: do funkcionalnih zemljišč obstoječih stanovanjskih hiš
na zahodu: do roba gozdne ceste

POGOJI ZAVODA ZA VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

3.člen

Območje na vzhodni strani meji na naravno vrednoto, za katero je predvideno, da se z aktom zavaruje kot naravni spomenik, hkrati pa se na delu območja nahaja pomembnem habitatni tip (mokrišče), ki je varovan z Ramsarsko konvencijo (Ur. list RS, št. 15/92).

Pri eventuelnih posegih v območje zelenih površin vzhodno od obstoječe gozdne ceste je potrebno skladno s 105. členom Zakona o ohranjanju narave (Ur. list RS, št. 56/99), pridobiti naravovarstveno soglasje.

POGOJI ZAVODA ZA GOZDOVE

4.člen

Območje meji na gozdna zemljišča, preko njega potekata dve gozdni poti. Vzhodna pot bo ostala nespremenjena, zahodna pa bo urejena kot dovozna cesta do stanovanjske soseske in bo omogočala dovoz dalje v gozd.

Naravni potek vodotoka v vzhodnem delu se ohrani in ostane površinski (prepoved kanalizacije vodotoka). Ob njem ostane več kot 10 m širok pas avtohtone vegetacije, ki ne bo zasipavana z materiali iz izkopov in drugimi materiali.

Pozidava se bo končala pri gozdni poti, tako, da bo območje v jugovzhodnem delu služilo za skupno rabo in omogočalo sonaravno ureditev bližine ribnika.

URBANISTIČNO ARHITEKTONSKA ZASNOVA

5.člen

Funkcija območja

Območje bo namenjeno stanovanjski dejavnosti. V sklopu stanovanjskih objektov je dovoljena sprememba dela objekta za namembnosti za intelektualne storitve.

6.člen

Urbanistična zasnova

Predvidena je gradnja 23 stanovanjskih objektov, velikosti parcel od 600 do 800m².

Objekti bodo pravokotne oblike, orientirani bodo vzporedno s predvideno cesto. V delu zazidave, kjer je možna gradnja večjih objektov (št. 19-23) so slemena objektov pravokotno na os ceste. Garaže so postavljene kot samostojni objekti, na mejo parcele, tako da se stikujejo s sosedovo garažo. Glede na želje posameznih graditeljev je garažo možno izgraditi tudi v objektu.

Etažnost objektov je definirana s pritličjem in izzidanim podstrešjem. Objekti lahko imajo tudi klet, vendar tako, da je pritličje dvignjeno nad teren max. 30 cm.

Za objekte so določeni maksimalni gabariti in obvezne gradbene linije. Strehe so simetrične dvokapnice z naklonom večjim od 32°. Objekti so prostorsko razvrščeni v 4 skupine, označene s števili:

Objekti 1-5

Stanovanjske hiše so maksimalnih tlorisnih dimenzij 15.00m x 10.00m, etažnost P+IP. Garaže so prostostoječi objekti, maksimalnih tlorisnih dimenzij 6.00m x 6.00m, etažnost P.

Objekti 6-12

Stanovanjske hiše so maksimalnih tlorisnih dimenzij 12.00m x 10.00m, etažnost P+IP. Garaže so prostostoječi objekti, maksimalnih tlorisnih dimenzije 6.00m x 6.00m (objekti 6, 7, 8, 11 in 12) oziroma 4.00m x 6.00m (objekti 9 in 10), etažnost P.

Objekti 13-18

Stanovanjske hiše so maksimalnih tlorisnih dimenzij 12.00m x 10.00m, etažnost P+IP. Garaže so prostostoječi objekti, maksimalnih tlorisnih dimenzij 6.00m x 6.00m, etažnost P.

Objekti 19-23

Garaže so lahko izvedene kot samostojni objekti, v prizidku ali znotraj stanovanjskega objekta. Skupne maksimalne tlorisne dimenzije (stanovanjski objekt + garaža) bodo 18.00m x 10.00m, etažnost P+IP. Kolikor bodo garaže izvedene kot prostostoječi objekti je dovoljena etažnost P.

7.člen

Pogoji za arhitektonsko oblikovanje

Objekti bodo pravokotne tlorisne zasnove, vhodni del naj bo poudarjen s členitvijo fasade in frčado na strešnem delu, ki lahko poteka do tal kot nadstrešek nad vhodom.

Na fasadah, ki mejijo na sosednja zemljišča (severozahodne ali jugovzhodne fasade pri objektih 1-18 in severovzhodne fasade pri objektih 19-23) so na parcelno mejo orientirana le manjša okna sekundarnih prostorov.

V mejah maksimalnih določenih gabaritov je možna izvedba zimskih vrtov.

Kritina bo opečna ali njej podobna kritina po barvi in teksturi.

8.člen

Zunanja ureditev

Območje zelenih površin, ki predstavljajo varovalni pas ribnika in mokrišča bo v celoti ohranjeno. Ohranja se obstoječa vegetacija habitata. Območje bo služilo za skupno rabo in omogočalo sonaravno ureditev brežine ribnika.

Interna cesta skozi sosesko je krožna, na obstoječo dovozno cesto na zahodu območja se priključi s krožiščem. Na vzhodnem delu se na cesto priključita dve pešpoti, ki se priključita na obstoječo gozdno cesto in tako omogočata dostop do zelenih površin in ribnika.

Ob cesti, med cesto in ograjo parcele je predviden 2.00m širok pas za parkiranje in komunalno infrastrukturo. Tlakovan bo s travnimi ploščami. Prostor pripada k funkcionalnemu zemljišču stanovanjskih hiš, vendar pa ne sme biti ograjen ali zasajen z živico na zunanji (cestni) strani.

Na vzhodni strani krožišča je predviden manjši prostor, ki bo namenjen za skupne površine za komunalno ureditev - postavitve transformatorske postaje, možna postavitve smetnjakov...

Funkcionalna zemljišča so lahko ograjena z ograjo, ki bo členjena, med vertikalnimi stebrički bodo polnila, višina ograje do 1.50 m ali z živo mejo do višine 1,80 metra. Okolice objektov bodo zatravljene, zasajene z okrasnimi grmovnicami in nizkim drevjem. Sajenje sadnega drevja, ki potrebuje zaščitno škropljenje, ni dovoljeno.

Na območju funkcionalnih zemljišč je možna postavitve vrtnih ut, pergol in bazenov.

9.člen

Funkcionalna zemljišča

Velikosti funkcionalnih zemljišč so določena v tekstualnem delu elaborata.

POGOJI ZA PROMETNO UREDITEV

10. člen

Prometne površine

Potrebna je izgradnja krožišča in krožne dovozne ceste.

Za peš povezavo iz dovozne ceste do gozdne ceste na vzhodnem obrobju zazidave je potrebno zgraditi pešpoti.

Iz krožišča je potrebno omogočiti dostop do gozdnih parcel, oziroma na obstoječo cesto.

POGOJI ZA KOMUNALNO, ENERGETSKO IN TELEKOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO

11. člen

Oskrba s pitno vodo

Znotraj obravnavanega območja je potrebna izgradnja zankastega cevovoda DN 80 mm z hišnimi priključki 1" in nadzemnimi hidranti za zagotavljanje potrebne protipožarne zaščite.

Pri trasi je potrebno upoštevati komunalni koridor ob dovozni cesti.

Odvod padavinskih vod

Padavinske vode s streh in ostalih površin je treba voditi preko peskolovov in cestnih požiralnikov v javno kanalizacijo.

Odvod fekalnih odplak

Fekalne odplake se morajo priključiti na javno kanalizacijo, ki bo vezana na skupno čistilno napravo.

Pred izgradnjo ČN ni dovoljeno priključevanje posameznih objektov na kanalizacijo.

Kanalizacija in objekti na njej morajo biti vodotesni.

Oskrba z električno energijo

Za zagotovitev preskrbe z električno energijo je potrebna izgradnja nove TP 20/0.4 kV z priključnim vodom in nizkonapetostnim razvodom do posameznih objektov. Pri razvodu je potrebno upoštevati komunalni koridor ob dovozni cesti.

TK omrežje

Potrebna je izgradnja TK omrežja na obravnavanem območju s priključitvijo na obstoječe omrežje. Pri razvodnem omrežju je potrebno upoštevati komunalni koridor.

Ogrevanje

V primeru ogrevanja objektov na tekoče gorivo, morajo biti skladišča goriva urejena v skladu s "pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi" (Ur.list SRS, št. 3/79).

VODNOGOSPODARSKI POGOJI

12.člen

Pred priključitvijo posameznih objektov na kanalizacijo mora biti zgrajena čistilna naprava, za katero je potrebno ločeno pridobiti vodnogospodarske pogoje.

Kanalizacija in objekti na njej morajo biti načrtovani in izvedeni vodotesno.

Odvajanje meteornih vod je potrebno načrtovati v ločenem sistemu.

Investitorji si morajo k vsaki načrtovani investiciji pridobiti ločene vodnogospodarske pogoje in k projektni dokumentaciji iz naslova teh pogojev še ločena vodnogospodarska mnenja.

V primeru ogrevanja objektov na tekoče gorivo in v tem primeru skladiščenja okolju škodljivih snovi v teh objektih, morajo biti te skladiščene v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS, št. 3/79).

UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

13.člen

Hrup

V skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št. 45/95) sodi območje zazidalnega načrta v II. območje varstva pred hrupom, za katerega veljajo mejne dnevne ravni hrupa 55dBA in mejne nočne ravni 45dBA.

Predvidena soseska ne bo obremenjevala okolja s hrupom, ki bi presegal zakonsko dovoljene ravni. V času gradnje objektov je potrebno upoštevati čas gradnje v roku delovnega časa.

Zrak

Za zagotovitev nižje stopnje onesnaženosti zraka, je kot energetski vir predviden zemeljski plin.

Vode

Odpadne in meteorne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje in dalje v čistilno napravo.

Odpadki

Komunalni odpadki se bodo zbirali v zabojnikih in se odvažali na komunalno deponijo skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Šentjur pri Celju (Ur. list RS, št. 4/98).

POŽARNA VARNOST

14.člen

Zazidalni načrt upošteva določila 22. člena Zakona o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 71/93).

Dovozi omogočajo dovoz intervencijskih vozil in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

Odmiki med objekti preprečujejo širjenje požara. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s Pravilnikom o hidrantnem omrežju (Ur. list SFRJ, št. 30/91).

ETAPNOST IZVAJANJA

15.člen

Kot prva faza se izvede cestno omrežje znotraj soseske in komunalna infrastruktura.

Posamezni objekti se bodo izvajali postopoma kot druga faza glede na možnosti investitorjev.

16.člen

TOLERANCE

Kot tolerance je dovoljeno:

- gradnja objektov manjših dimenzij kot so določene maksimalne dimenzije,
- ureditev garaž znotraj stanovanjskih objektov ali kot prizidek,
- gradnja garaž (pri objektih 9 in 10) večjih dimenzij ob zmanjšanju stanovanjskega objekta,
- gradnja kletne etaže, če je to možno glede na pogoje geološko-geomehanskega poročila in pod pogojem, da je kota pritličja enaka kot pri pritličju, določeni v ZN.

17.člen

Zazidalni načrt za ureditveno območje Blagovna je stalno na vpogled na Občini Šentjur pri Celju, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora in gospodarske javne službe.

18.člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

19.člen

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

Št.: 004-10/01-100
Šentjur, 26. 11. 2001

Župan
Občine Šentjur pri Celju
Jurij Malovrh l.r.