

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

številka: 350-6/2011

datum: 28. 01. 2013

OBČINSKI SVET ZAGORJE OB SAVI

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever v Zagorju ob Savi

NAMEN: prva obravnava

PRAVNA PODLAGA: 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C) in 16. člen Statuta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/2009 –UPB, 44/2012)

POROČEVALEC: Tatjana Podbregar, univ. dipl. inž. arh.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.

OBRAZLOŽITEV:

Na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je župan 23. 7. 2012 sprejel sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever v Zagorju ob Savi.

Razlog za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je pobuda lastnika dela obravnavanega območja, da pristopijo k izdelavi OPPN, kot izvedbenega prostorskega dokumenta za načrtovano novo naselje enodružinskih hiš.

Enota urejanja z oznako OP-5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever zavzema relativno veliko področje, katerega pobudnik je lastnik le dela območja, zato se OPPN pripravi le za smiselno zaokroženi del navedene enote urejanja v lasti pobudnika.

V 53. členu odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi je opredeljeno, da je OPPN možno izvesti v več fazah, oziroma jih je možno deliti na več manjših OPPN, pod pogojem, da posamezni OPPN predstavlja prostorsko in funkcionalno smiselno in zaključeno enoto. V primeru, da se OPPN izvaja le za del območja, je potrebno izdelati strokovne podlage za celotno območje OPPN. Strokovne podlage so gradivo, ki celovito obravnavajo v Občinskem prostorskem načrtu občine Zagorje ob Savi opredeljeno stanovanjske območje Okrogarjeve kolonije in na podlagi analize stanja prostora opredeljujejo usmeritve za pripravo enega ali več Občinskih podrobnih prostorskih načrtov na območju obravnave.

OPPN OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever obsega pretežno travniško pobočje v izmeri cca 0,6 ha in vključuje naslednje parcele oziroma njihove dele parcel št. 1058/2, 1059/1, 1059/3, 1059/4, 1059/5, 1059/6, 1060/3 in 1060/11 vse k.o. Zagorje-mesto ter 375/1 k.o. Zagorje.

Namen tega občinskega podrobnega prostorskega načrta je, da se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za del območja v enoti urejanja prostora (EUP) OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever v Zagorju ob Savi. Opredelitve izhodišč javnih in zasebnih interesov za sprejemanje odločitev o nadaljnjem razvoju v prostoru OPPN je usklajena v elaboratu Strokovne podlage za celovito ureditev območja OPPN določenega v skladu z OPN Zagorje ob Savi (Savaprojekt d.d. Krško, številka 11261-10, julij 2012).

Na južnem delu območja je že zgrajena stanovanjska hiša in priključena na javno infrastrukturo, ki jo v OPPN ohranjamo in omogočamo tudi drugačno ureditev.

Z OPPN je predvidena parcelacija šest stavbnih zemljišč za enostanovanjske hiše. Stavbna zemljišča se lahko po potrebi združuje in prav tako na novih parcelah tudi temu primerno objekti.

Dovoz do območja obravnave je urejen z južne strani in bo samo podaljšan do posameznih stavbnih zemljišč. Sočasno bo potrebno urediti obstoječo dovozno ulico. Dvozna cesta poteka po strmem terenu in jo je možno načrtovati – podaljšati do obstoječega cestnega omrežja na severu.

Infrastrukturni vodi so načrtovani v predvideni dovozni cesti oziroma po pešpoti, ki omogoča bližnjico in je last investitorja (ne posega po privatnih parcelah).

Za območje obravnave je investitor pridobil Geološko geotehnični elaborat (GEOGENG & CO k.d. Ocepek, št. 09/12-PGD, Ljubljana, september 2012) v katerem so podane geološke in geomehanske lastnosti tal, podani pogoji temeljenja stavb ter ostali pogoji.

S tem OPPN je predvidena ureditev priključnih infrastrukturnih vodov, ki so pogoj za funkcioniranje OPPN. Za priključne vode se izdelata ustrezna dokumentacija v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, ki veljajo na območju, kjer potekajo.

Na območju OPPN so dopustne dejavnosti za bivanje v stanovanjskih objektih. Poleg bivanja ni dovoljeno opravljati nobenih spremljajočih dejavnosti.

Pogoji za načrtovanje šestih objektov s stanovanjsko dejavnostjo:

Tlorisni gabariti:

V osnovi se tlorisni gabariti novih stavb prilagajajo obstoječi pozidavi na sosednjih zemljiščih na katere meji oziroma se upošteva, naslednje:

- stavbe so z daljšo stranico omejene z določeno gradbeno mejo / površino za razvoj objekta;
- izjemoma pri manjših objektih je tloris L-oblike - prizidek na notranjo stran osnovnemu kubusu;
- največje skupne dimenzije (širina x dolžina z vsemi dozidavami skupaj) pri stanovanjskih stavbah 12 m x 20 m;
- najmanjša dimenzije (širina x dolžina) pri stanovanjskih stavbah 8 m x 12 m;
- ne stanovanjske stavbe so največ 8 m x 5 m.

Dozidave stavb so lahko do 30% osnovnega tlorisa objekta, ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Vertikalni gabariti:

Pri stanovanjskih objektih je klet z ene strani v celoti vkopana in z dveh sosednjih strani vsaj do 2/3 kletne etaže.

Kolenčni zid: višine največ 1,0 m, v katero je vključena kapna lega.

Višina objekta je npr. vrh slemena strehe v naklonu, ipd. Nad višino objekta je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, anten, dimnikov.

Usklajevanje obstoječih parcel:

Zaradi večjega izkoristka stavbnega zemljišča v območju OPPN, je poleg najugodnejše parcelacije za nove stanovanjske objekte preverjena tudi obstoječa parcelacija in predlagane manjše korekture (dovoljene so izravnave, racionalizacije, zamenjave) v soglasju s prizadetimi lastniki.

Skladno s sklepom in zakonskimi določili je podjetje Savaprojekt d.d. Krško, ki ga je za izdelavo načrta izbral investitor oz. lastnik zemljišč, izdelalo strokovne podlage in gradivo za pridobitev smernic za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Sledila je izdelava osnutka OPPN in priprava gradiva za javno razgrnitev in javno obravnavo. Župan je dne 7. 11. 2012 sprejel sklep o javni razgrnitvi. OPPN je bil javno razgrnjen v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi in na sedežu KS Rudnik Toplice v času uradnih ur. Javna razgrnitev je trajala od 23. novembra do 23. decembra 2012, z javno obravnavo 12. decembra 2012 ob 16. uri v sejni sobi v mansardi upravne zgradbe občine.

Na javni obravnavi so bila podana vprašanja in mnenja, prispele so tudi pisne pripombe. Izdelovalec in pripravljavec sta pripombe povzela in nanje pripravil odgovore oz. stališča:

Vprašanja in mnenja na javni obravnavi:

Pripomba investitorja:

Za območje bi bil dovolj en hidrant.

Stališče:

Predlog se upošteva.

Načrtovano območje je lahko pokrito le z enim nadzemnim hidrantom, v skladu s podzakonskimi akti.

Vprašanje lastnika obstoječega objekta:

Kolikšen je odmik načrtovane ceste od severnega vogala njihove stanovanjske hiše.

Odgovor:

Odmik je 5 m.

Pripomba lastnika obstoječega objekta:

Načrtovana garaža pri njihovi stanovanjski hiši naj bo opredeljena kot dozidava in ne kot samostojni objekt.

Stališče:

Predlog se upošteva. V prostorski ureditvi bo garaža prikazala kot dozidava.

Pripomba lastnika sosednjega objekta:

Smiselno bi bilo proučiti tudi peš povezavo skozi Okrogarjevo kolonijo.

Stališče:

Ker gre za precejšnjo višinsko razliko med območjema in ker je zemljišče med objekti v Okrogarjevi koloniji zelo ozko, izvedba pešpoti ni mogoča.

Mnenje lastnika sosednjega objekta:

Največji problem je obstoječa cesta infrastruktura oz. obstoječi dovozi do območja, ki so preozki in na nekaterih delih dotrajani, zato apelira na pristojne službe občine, da skušajo to urediti.

Mnenje lastnika parc. št. 1059/3 k.o. Zagorje-mesto:

Strinja se, da parcela ostane kot zelena površina ter da je načrtovani odmik objekta od parcelne meje 3 m.

Pripomba lastnika sosednjega objekta:

Oporni zid nad četrto vrsto v Okrogarjevi koloniji ne bo zdržal obtežbe načrtovanih hiš.

Stališče:

Načrtovani objekti bodo temeljeni v raščen teren, načrtovana ureditev pa tudi pušča obstoječi zeleni pas nad zidom kot možnost izgradnje nadomestnega zidu, v kolikor bo potreben.

Pripombi lastnikov obstoječega in sosednjega objekta:

Ob obilnem deževju se sredi travnika pojavlja vdorna jama.

Stališče:

Za območje obravnave je investitor pridobil Geološko geotehnični elaborat v katerem so podane geološke in geomehanske lastnosti tal, podani pogoji temeljenja stavb ter ostali pogoji, ki jih bo pri projektiranju in pri gradnji potrebno upoštevati.

Pripombi lastnikov obstoječega in sosednjega objekta:

Zaokrožiti želijo svoja stavbna zemljišča, zato od investitorja pričakujejo pobudo ter rešitve za menjave zemljišč, ki jih potrebuje za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Stališče:

Predlog se upošteva. Investitor naj s sosedi doseže dogovor in se rešitev vključi v predlog prostorske ureditve.

Pisne pripombe:**Pripomba investitorja:**

Pločniki ob načrtovani dostopni cesti niso potrebni.

Stališče:

Predlog se delno upošteva.

Pločniki se ne načrtuje, vendar robniki so potrebni, da zbirajo meteorno vodo z vozišča in tako preprečuje erozijo zemljine bankine. Bankine ustrezne širine se utrdijo in ob morebitnem vkopu ceste se izvedejo oporni zidovi.

Pripomba investitorja:

Obstoječi vodovod, ki poteka skozi območje, ni potrebno prestavljati, saj trasa poteka pod bodočo cesto in ob meji. Potrebno pa je potegniti novo traso vodovoda za načrtovane objekte.

Stališče:

Predlog se upošteva.

Tlačni vodovod se ne prestavlja, če ne bo to upravičena zahteva pristojnega nosilca urejanja prostora. Potrebno je njegovo varovanje pred posegi oziroma zaščita v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora.

Pripomba investitorja:

V območju naj se načrtuje le en nadzemni hidrant, lociran med objektoma S4 in S5.

Stališče:

Predlog se upošteva.

Načrtovano območje je lahko pokrito le z enim nadzemnim hidrantom, v skladu s podzakonskimi akti.

Pripomba investitorja:

Vsa infrastruktura potrebna za načrtovane objekte naj bi se zgradila pred pričetkom gradnje objektov. Po končani 3. gradbeni fazi načrtovanih objektov naj bi se dokončala cesta – z asfaltno prevleko.

Stališče:

Predlog se upošteva.

Predvideva se fazna izgradnja dovozne ceste: najprej umestitev primarne infrastrukture, nato nasutje in utrditev trase ceste in na koncu asfaltiranje dovozne ceste.

Pripomba lastnika obstoječega objekta:

Zahtevala odmik ceste od meje parcele 4 metre.

Stališče:

Predlog se delno upošteva.

Rob ceste (vozišče) se lahko umakne od roba privatne parcele (v skrajni točki) le 3m, ker se sicer naklon dostopne ceste dvigne nad 12°. Večji naklon ni primeren in ni strokovno upravičen. Najbližji vogal stanovanjske hiše je odmaknjen od roba vozišča 6 m.

Z odmikom vozišča od stavbnega zemljišča nastane neuporabna trikotna parcela, za katero se ne ve kdo jo bo vzdrževal in kakšen bo imela namen.

Pripomba lastnika obstoječega objekta:

Iz prostorskega vidika ni možno postaviti pločnika ob njihovi stavbni parceli.

Stališče:

Predlog se upošteva. Pločniki se ne načrtuje, vendar robniki so potrebni, da zbirajo meteorno vodo z vozišča in tako preprečuje erozijo zemljine bankine. Bankine ustrezne širine se utrdijo in ob morebitnem vkopu ceste se izvedejo oporni zidovi.

Obravnavani osnutek odloka z grafično podlogo je podan v prilogi. Občinski svet naj osnutek obravnava in poda stališča do pripomb iz javne razgrnitve.

V skladu s stališči občinskega sveta bo popravljen predlog, pridobljena bodo vsa mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa bo občinski podrobni prostorski načrt posredovan občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

pripravila:
Tatjana Podbregar, u.d.i.a.

ŽUPAN
Matjaž Švagan, l.r.

Priloge:

- sklep
- osnutek odloka
- ureditvena situacija
- situacija komunalne infrastrukture

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

OBČINSKI SVET

številka: 350-6/2011

datum: 21. 02. 2013

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C) in 16. člena Statuta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/2009 – UPB, 44/2012) je občinski svet Zagorje ob Savi na svoji 16. redni seji dne 21. 02. 2013 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet je obravnaval osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever v Zagorju ob Savi.

II.

Občinski svet je obravnaval in sprejel stališče do pripombe iz javne razgrnitve.

III.

Predlagatelj odloka pripravi predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 5 ZS 31 – Okrogarjeva kolonija sever v Zagorju ob Savi za drugo obravnavo in sprejem.

IV.

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
OBČINE ZAGORJE OB SAVI
MATJAŽ ŠVAGAN

Vročiti:

1. Občinski svet Zagorje ob Savi
2. Oddelek za okolje in prostor
3. Savaprojekt d.d. Krško