



Številka: 032-0002/2016

Datum: 10. 2. 2016

**13. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 18. 2. 2016**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZN STANOVANJSKA SOSESKA OB MIZARSKI CESTI – PRISTOVNIK
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PРАВNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> - 23., 27. in 34. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP in 106/10 popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15)
NAMEN:	Predvideni individualni stanovanjski hiši št. 21 in 22 zaradi neizvedenih cest nista imeli dostopa. Z novo prometno ureditvijo območja se bo gradnja za ti dve hiši sprostila.
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseška ob Mizarski – Pristovnik in ga daje občinskemu svetu v sprejem po skrajšanem postopku s tem, da se v 6. členu preveri obveza Petrola glede priključevanja novih objektov na plinsko ogrevanje in kuhanje.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseška ob Mizarski cesti – Pristovnik v skrajšanem postopku.</p>
POROČEVALCA:	Maksimilijana Ozimič Zorič - Biro 2001, Igor Frim
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseška ob Mizarski cesti – Pristovnik v skrajšanem postopku.

ŽUPAN
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseška ob Mizarski cesti – Pristovnik v skrajšanem postopku,
- obrazložitev,
- skica.

PREDLOG ODLOKA
skrajšani postopek

Na podlagi 23., 27. in 34. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP in 106/10 popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na redniseji dne sprejel

Odlok
o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska
soseska ob Mizarski cesti – Pristovnik

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

1) Za območje obravnave je izdelan Zazidalni načrt ob Mizarski ulici s spremembami in dopolnitvami (Razvojni center Celje TOZD Planiranje, št. proj. 23/86, Uradni list SRS, št. 40/86 in Uradni list RS, št. 8/91).

2) Predvideni individualni stanovanjski hiši št. 21 in 22 zaradi neizvedenih cest nista imeli dostopa. Z novo prometno ureditvijo območja se bo gradnja za ti dve hiši sprostila.

3) S tem odlokom se spreminjajo in dopolnjujejo posamezna določila Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta stanovanjska soseka ob Mizarski cesti (Uradni list SRS, št. 40/1986 in RS, št. 8/91).

2. člen

Doda se 1.c člen, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseka ob Mizarski cesti – Pristovnik, ki ga je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, Slovenska Bistrica s številko elaborata 02/15-ZN/SP v oktobru 2015, so sestavni del odloka in vsebuje:

- A) Tekstualni del
- B) Smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanje
- C) Grafične priloge«

II. OBMOČJE UREJANJA, SEZNAM PARCEL IN POVRŠINE

3. člen

Doda se 2.c člen, ki se glasi:

»Območje obravnave sprememb in dopolnitev odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseka ob Mizarski cesti – Pristovnik se nanaša na območje parc. št. 558/15, 558/16, 558/17, 558/18, 558/19, 558/21, 558/22, 558/23, 558/24, 558/25, 558/26, 558/27, 558/28, 558/29, 1519, 919/227 vse k.o. 1115 Slovenske Konjice v celoti, s skupno površino 3388 m².«

III. URBANISTIČNA ARHITEKTONSKA ZASNOVA, GABARITI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE

4. člen

Doda se 5.d člen, ki se glasi:

»1) Na obravnavanem območju iz 2.c člena je predvidena gradnja dveh stanovanjskih zgradb drugačne oblike in orientacije kot v osnovnem odloku.

Po velikosti in po zunanjem izgledu objekta ne smeta odstopati od podobnih v soseščini. Ohraniti se mora faktor pozidanosti 40 : 60, ki ne sme biti prekoračen. Na parceli oz. v objektu je potrebno zagotoviti zadostno število površin za parkiranje in hrambo osebnih vozil.

Objekta bosta oblikovana z upoštevanjem določil ZN, kjer se povzemajo elementi kvalitetno grajenih sosednjih objektov.

Velikost in tolerance:

2) Stanovanjski objekt 21 ima zunanji gabarit 10.50m x (9+1)m ± 1m, stanovanjski objekt 22 je zunanjih mer 10.00m x 12.00m ± 1m. Objekta sta umeščena znotraj gradbene meje, etažnost je pritličje z možno delno podkletitvijo. Kota pritličja ja na nivoju terena ± 0.00 = 339.00 m ± 1m. Naklon strešine lomljene ali simetrične dvokapnice je okoli 15^o do 20^o, kot na sosednjih objektih.

Nezahtevni in enostavni objekti

3) Ob stanovanjskih zgradbah je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, z upoštevanjem dopustnega faktorja pozidanosti. Oblikovanje zunanje podobe je podrejeno glavni zgradbi, z možnostjo izvedbe dvokapne strehe istega naklona, ravne strehe ali enokapnice. Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od zemljiške parcele s cesto je 1.50m do 2.50m, odmik od meje s sosedom je min. 1.50m. Ob pisnem soglasju sosedja je odmik lahko manjši.

Obstoječa gradnja

4) Možno je vzdrževanje, rekonstrukcija, adaptacija in dogradnja obstoječih zgradb. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost. Pri vseh novi gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor pozidanosti 40% ne bo prekoračen.«

V. PROMETNA UREDITEV

5. člen

Doda se 6.c člen, ki se glasi:

1) »Prometno se bo območje napajalo iz severne strani po novi dovozni cesti, s priključevanjem na Ulico pri izviru. Cesta bo potekala po parc. št. 919/227, preko 558/26, 558/24 in 558/23 vse k.o. 1115 Slovenske Konjice.

Pri urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju obravnavanega območja je potrebno upoštevati:

- Zakon o cestah (Zces-1, Uradni list RS, št. 91/2005)
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 86/2009) določa geometrijske in konstrukcijske elemente na osnovi prometne funkcije, vrste ceste in prometne obremenitve.
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/2009)

Širina parcele za cesto, ki znaša 5 m, omogoča gradnjo prečnega profila cestišča za malo prometno cesto (1 x 3.50 m vozišče + 2 x 0.75 m bankini).

Cestni priključek na kategorizirano cesto mora biti širine 3.00 m – 5.00 m, kjer vzdolžni naklon individualnega priključka ne sme presegati 4% na dolžini 5 m od roba glavne prometnice.«

VI. KOMUNALNA in ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

6. člen

1) Doda se 6.d člen, ki se glasi:

»Vodovod

Oskrbovanje stanovanjskih objektov 21 in 22 s pitno vodo iz javnega vodovoda bo preko novega vodovodnega priključka DN 100, ki poteka po 925/8 k.o. Slovenske Konjice, iz obstoječega zapirača s koordinatami Y=533259, X=132049.

Vodomer se vgradi v tipski vodomerni jašek zaščiten proti zmrzali, ki leži na zelenici na zemljišču v lasti investitorja, za vsako stanovanjsko enoto posebej.

Kanalizacija

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov se priključijo preko novih hišnih priključkov na prestavljeni mešani kanal DN 300 j v jašku J-B z GKK koordinatama Y=533420.261 X=131977.61 na višini mulde v jašku. V sklopu izvedbe interne kanalizacije je investitor dolžan obnoviti oz. zagotoviti priključitev obstoječih objektov na javno komunalno infrastrukturo.

Hišni priključek se izdelava iz UKC PVC cevi DN 160 mm SN 8 za povozne oz. SN 4 za nepovozne površine in odgovarjajočih fazonskih kosov. Naklon nivelete mora omogočati hitrost odtekanja komunalne vode med 0.5 in 3.0 m/s. Priporoča se naklon nivelete od 2-3%. Na vseh lomih hišnega priključka se izdelajo revizijski jaški iz PE materiala ali betona minimalnega premera DN 625 mm za globine do 1.00 m oz. DN 800 mm za globine 1 do 2 m.

Za potrebe kontrole hišnega priključka se izdelata na parceli revizijska jaška DN 625 mm ali DN 800 mm.

Neobremenjene meteorne vode iz streh objektov se odvajajo, skupaj s predhodno očiščenimi meteornimi vodami iz utrjenih površin, preko zadrževalnih bazenov in ponikovalnih drenov posredno v podtalje ali v javni mešani kanal DN 300 mm v primeru nepropustnega zemljišča. Investitor pridobi geotehnično poročilo o pogojih gradnje, ponikanja na območju predvidene gradnje in vplivih ponikanja na sosednje objekte ter možnost proženja plazov. Meteorne vode iz dovozne ceste se priključijo na obstoječi mešani kanal DN 300 mm po predhodnem zadrževanju v cevnem zadrževalniku.

Ureditev odvoda meteorne vode iz območja zaledja južno od Žičke ceste se izvede v sklopu ureditve obstoječega obcestnega jarka na južni strani Žičke ceste.

Elektrika

Na območju je 0,4 kV NN omrežje nadzemne in podzemne izvedbe iz TP Blato (t-273 OE Slovenska Bistrica) v lasti Elektro Maribor d.d..

Za izvedbo napajanja obravnavanih objektov z električno energijo bo potrebno:

- Zgraditi ustrezne nizkonapetostne priključke iz obstoječega NN omrežja do obravnavanega objekta in postaviti priključno omarico, ter namestiti ustrezne merilne naprave. Predviden je KBV iz droga ob Ulici pri izviro.
- Pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN KBV priključek.
- Pridobiti služnostne pogodbe za elektroenergetske vode.

Telekomunikacije

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se predhodno določijo z zakoličbo.

Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je kable potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

S projektom je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe.

Pogoji za priključitev novih objektov (vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja) se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

Plinovod

V območju ZN je delno že zgrajeno plinovodno omrežje zemeljskega plina, katerega koncesionar za distribucijo, izgradnjo upravljanje in vzdrževanje je PETROL d.d..

Vsi novi objekti, katerih inštalirana moč ogrevanja presega 50 kW, naj se priključijo na omrežje zemeljskega plina. Plin naj se uporablja za kuhanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

Kot energent za ogrevanje se variantno predvidi možnost vgradnje toplotne črpalke oz. uporaba drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje.«

VII. KONČNE DOLOČBE

7. člen

Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseka ob Mizarski cesti – Pristovnik je stalno na vpogled na Občini Slovenske Konjice.

8. člen

Nadzorstvo nad tem odlokom izvaja pristojna inšpekcijska služba.

9. člen

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

Številka:
Slovenske Konjice:

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

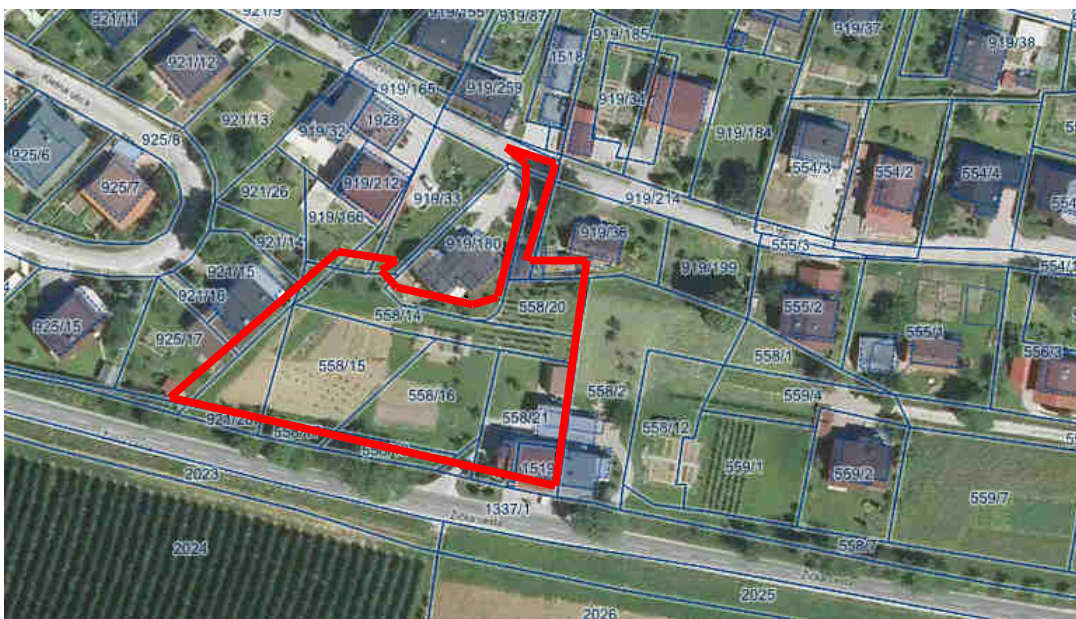
Obrazložitev:

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje obravnave leži na skrajnem južnem robu mesta Slovenske Konjice ob Žički cesti, ki se ureja z 29 let starim zazidalnim načrtom, ki ni v celoti realiziran. Zaradi razdrobljene lastniške strukture niso bile urejene ceste po ZN, kar je onemogočalo načrtovano gradnjo in so ostala zemljišča nepozidana.

Razlog za spremembe in dopolnitve odloka o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseska ob Mizarski cesti so v želji zapolniti prazne zemljiške parcele (hiša 22 in 21) z gradnjo hiš, ki pa je danes zaradi lastniške strukture in neizvedene načrtovane prometne ureditve nimajo dostopa.

Območje se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah ZN stanovanjska soseska ob Mizarski cesti (Ur. list SRS, št. 40/84,8/91).



Prikaz območja obravnave, ki leži severno pod JP 883931 Blato – Konjice

URBANISTIČNA ARHITEKTONSKA ZASNOVA, GABARITI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE

Znotraj območja obravnave je predvidena na dveh zemljiških parcelah št. 558/15 in 558/16 k.o. 1115 Slovenske Konjice gradnja dveh samostoječih stanovanjskih hiš (po klasifikaciji stavb 1100).

Gabaritno (po velikosti) in po zunanjem izgledu objekta ne smeta odstopati od podobnih v sosednjih ulicah na severni strani. Ohraniti se mora faktor pozidanosti 40 : 60, ki ne sme biti prekoračen.

Na parceli oz. v objektu je potrebno zagotoviti zadostno število površin za parkiranje in hrambo osebnih vozil.

Objekti bodo oblikovani z upoštevanjem določil ZN in bodo povzemali elemente kvalitetno grajenih sosednjih objektov.

gabariti objektov, tolerance:

Stanovanjski objekt 21

Zunanji gabarit bo 10.50m x (9+1)m ± 1m, umeščen znotraj gradbene meje
Etažnost – možna delana podkletitev + pritličje
Kota pritličja na nivoju terena ± 0.00 = 339.00 m ± 1m
Naklon strešine lomljene dvokapnice je okoli 15⁰ do 20⁰, kot na sosednjih objektih.

Stanovanjski objekt 22

Zunanji gabarit bo 10.00m x 12.00m ± 1m, umeščen znotraj gradbene meje
Etažnost – možna delna podkletitev v severnem delu zgradbe + pritličje
Kota pritličja na nivoju terena ± 0.00 = 339.00 m ± 1m
Naklon strešine simetrične dvokapnice je okoli 15⁰ do 20⁰, kot na sosednjih objektih.

Nezahtevni in enostavni objekti

Ob stanovanjskih zgradbah je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, z upoštevanjem dopustnega faktorja pozidanosti. Oblikovanje zunanje podobe je podrejeno glavni zgradbi, z možnostjo izvedbe dvokapne strehe istega naklona, ravne strehe ali enokapnice. Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od zemljiške parcele s cesto je 1.50m do 2.50m, odmik od meje s sosedom je min. 1.50m. Ob pisnem soglasju sosedja je odmik lahko manjši.

Obstoječa gradnja

Možno je vzdrževanje, rekonstrukcija, adaptacija in dogradnja obstoječih zgradb. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost. Pri vseh novi gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor pozidanosti 40% ne bo prekoračen.

PROMETNA UREDITEV

Prometno se bo območje napajalo iz severne strani po novi dovozni cesti, s priključevanjem na Ulico pri izvihu. Cesta bo potekala po parc. št. 919/227, preko 558/26, 558/24 in 558/23 vse k.o. 1115 Slovenske Konjice, ki so v lasti Občine Slovenske Konjice.

KOMUNALNA IN ENERGETSKA UREDITEV

Napajanje objektov na javne komunalne vode je predvideno s položitvijo napeljav, vodov v bodoči cesti – javni poti – parc. št. 919/227 in 558/26 k.o. 1115 Slovenske Konjice iz severne smeri s priključevanjem na razpoložljive kapacitete komunalnih vodov v Ulici pri izvihu.

Javna razgrnitev prostorskega akta je potekala v času od 23.10.2015 do 23.11.2015 in nanj ni bilo podanih pripomb in dopolnitev.

Predlagatelj:
Župan Miran Gorinšek