

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: 3505-4/2008  
datum: 24. 10. 2012

## **OBČINSKI SVET ZAGORJE OB SAVI**

### **ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za območje »Selo« v Zagorju ob Savi**

**NAMEN:** druga obravnava in sprejem

**PРАВNA PODLAGA:** 61. člen Zakona prostorskem načrtovanju (Uradni 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. 109/2005 -UPB)

**POROČEVALEC:** Tatjana Podbregar, univ. dipl. ing. arh.

### **OBRAZLOŽITEV:**

Na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je župan 17. 6. 2008 sprejel sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »Selo« v Zagorju ob Savi. Obravnavano območje je bilo v Urbanističnih zasnovah naselja Zagorje ob Savi, kot v novem OPN, opredeljeno kot območje za stanovanja.

Razlog za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je pobuda novega investitorja BATIS d.o.o., Koprška cesta 2a, Ljubljana, da se za obravnavano območje, glede na novo zakonodajo, izdela OPPN, kot temeljni prostorski dokument za načrtovano novo naselje enodružinskih hiš.

Območje se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja Zagorje. Ureditveno območje OPPN »Selo« predstavlja področje južno od lokalne ceste Zagorje - Ravenska vas. Teren predstavlja rahlo nagnjeno, zahodno orientirano travnato pobočje nad potokom Kotredeščica in pod Javorjem.

Znotraj ureditvenega območja so zemljišča parc. št. 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574/1, 1574/2, 1574/3, 1574/4 in 1474/5 vse k.o. Zagorje - mesto. Površina ureditvenega območja je 11.676m<sup>2</sup>.

Na ureditvenem območju se načrtuje novo naselje devetnajstih individualnih enodružinskih stanovanjskih hiš z etažnostjo klet, pritličje in mansarda.

Vsaka hiša bo stala na samostojni gradbeni parceli. Velikost individualnih parcel od cca 406 m<sup>2</sup> do cca 720 m<sup>2</sup>. Do posameznega objekta bodo omogočeni dostopi z avtomobilom. Na vsaki gradbeni parceli so predvideni trije parkirni prostori. Območje je na neravnem terenu, zato bo temu primerno urejena okolica v nivojih.

Stanovanjski objekti bodo organizirani tako, da bodo omogočeni optimalni pogoji bivanja glede danosti in lege parcele. Objekti bodo podkleteni delno vkopani in prilagojeni nivelaciji terena. V etažah bodo organizirani vsi servisni in bivalni prostori. Komunikacije med etažami bodo znotraj volumna objekta. Parkirišča se lahko nadkrijejo z nadstreški v leseni izvedbi s

prosojno streho v blagem naklonu ali izvedejo kot vkopane garaže z ozelenjeno ravno streho.

Ureditveno območje namerava investitor komunalno opremiti z vso zahtevano infrastrukturo, predvideno za urejanje tovrstnih zemljišč. Predvidena je izvedba komunalne infrastrukture vodovod, kanalizacija – mala čistilna naprava, plin – plinohram, elekrika...

Območje urejanja se navezuje na lokalno cesto Zagorje – Ravenska vas na severni strani z tremi uvozi v širini 5,00m. Ob obstoječi cesti je predviden hodnik za pešce v širini 1,50m.

Na južni strani območja je predvideno otroško igrišče oziroma park.

Na zahodni strani se s peš potjo območje navezuje na sosednje območje ob bližnjem ribniku.

Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, če se pri nadaljnjem, podrobnejšem proučevanju prometnih, komunalnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer izkažejo rešitve, ki so primernejše z tehničnega, okoljevarstvenega ali prostorskega vidika.

Načrtovana ureditev je podrobneje prikazana v kartografskem delu in opisana v besedilu OPPN.

Skladno s sklepom in zakonskimi določili je izdelovalec – ARHITEKTA Lipičar&Colja k.d., Slovenska cesta 6, Ljubljana izdelal 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 15. 1. 2009 sprejel sklep o javni razgrnitvi. OPPN je bil javno razgrnjen v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi in na sedežu KS Franc Farčnik v času uradnih ur. Javna razgrnitev je trajala 30 dni in sicer od 1. 2. 2009 do 2. 3. 2009, z javno obravnavo 18. 2. 2009 ob 16. uri na sedežu KS Franc Farčnik.

Na javni obravnavi so bila podana vprašanja in mnenja, podane pa so bile tudi pisne pripombe. Pripombe so bile v največji možni meri upoštevane.

Občinski svet je na svoji seji dne 05. 11. 2009 obravnaval osnutek Odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »Selo« v Zagorju ob Savi in obravnaval tudi pripombe z javne razgrnitve ter sprejel stališča do pripomb, ki so bila vsem pripombodajalcem pisno posredovana.

Občinski svet je tudi sprejel pobude in stališča odbora za okolje in prostor ter posameznih članov občinskega sveta :

- Do druge obravnave odloka se pripravi predpogodba o komunalnem opremljanju zadevnega območja, v kateri se skladno z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju definirajo medsebojna razmerja med Občino Zagorje ob Savi in investitorjem podrobnega prostorskega načrta.
- Predlagatelj odloka naj do druge obravnave odloka s pristojnimi službami prouči možnost priključevanja bodočega naselja, ki ga urejuje predmetni odlok, na daljinsko ogrevanje iz mestne kotlovnice.
- Do druge obravnave odloka naj občinska uprava pripravi podrobni vsebinski in terminski načrt gradnje potrebne spremljajoče lokalne infrastrukture na in ob Trboveljski cesti.

Občinski svet je sprejel tudi sklep, da predlagatelj odloka pripravi predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »Selo« v Zagorju ob Savi za drugo obravnavo in sprejem.

Aktivnosti investitorja družbe BATIS d.o.o. so v letih 2010 in 2011 nekoliko zamrle, v letošnjem letu pa je bila med Občino Zagorje ob Savi in investitorjem podpisana predpogodba o opremljanju območja, ki ga ureja OPPN »Selo« v Zagorju ob Savi, št. 2505-4/2008 z dne 12. 7. 2012.

Komunala Zagorje je na podlagi Študije o optimalnosti širjenja kapacitet – sistem za pripravo in transport tople vode daljinskega ogrevanja iz kotlarne Zagorje proučila možnost priključevanja bodočega naselja, ki ga urejuje predmetni odlok, na daljinsko ogrevanje iz mestne kotlovnice in podala mnenje, da priključitev bodočega novega naselja devetnajstih individualnih enodružinskih stanovanjskih hiš na območju Sela ni smiselna predvsem zaradi velike višine naložbe v širitev kapacitet kotlovnice in v izgradnjo omrežja za distribucijo ter težko določljivega števila uporabnikov, ki bi se ob morebitni izgradnji priključili na daljinsko ogrevanje.

Glede gradnje potrebne spremljajoče lokalne infrastrukture na Trboveljski cesti pa je bila ta v letošnjem letu rekonstruirana.

Izdelovalec – ARHITEKTA Lipičar&Colja k.d. je skladno z zakonodajo zaprosil tudi za dokončna mnenja vse pristojne nosilce urejanja prostora, ki so svoja pozitivna mnenja tudi podali.

Tako je usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »Selo« v Zagorju ob Savi, ki je v prilogi, posredovan občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

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

ŽUPAN  
Matjaž Švagan

Priloge:

- sklep
- odlok o OPPN
- ureditvena situacija



## OBČINSKI SVET

številka: 3505-4/2008  
datum: 12. 11. 2012

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. List .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. 109/2005 -UPB) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji redni seji dne 12. 11. 2012 sprejel

### SKLEP

#### I.

Sprejme se odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »Selo« v Zagorju ob Savi. Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje »Selo« v Zagorju ob Savi je pod številko projekta OPPN-ML-08 izdelalo projektivno podjetje Arhitekta Lipičar&Colja k.d., Ljubljana.

#### II.

Odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

#### III.

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. Arhitekta Lipičar&Colja k.d., Ljubljana
4. BATIS d.o.o., Koprška cesta 2a, Ljubljana