

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: 352-6/94
Datum: 5. 12. 2011

OBČINSKI SVET ZAGORJE OB SAVI

ZADEVA: Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Košenina na Izlakah

NAMEN: prva obravnava

PРАВNA PODLAGA: 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10 – ZUPUDPP) in 16. člen statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/09 – UPB)

POROČEVALEC: Tatjana Podbregar, univ. dipl. inž. arh.
Dejan Bevc, univ. dipl. inž. arh.

OBRAZLOŽITEV:

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Košenina na Izlakah, ki je bil sprejet leta 1996 (Uradni vestnik Zasavja, št. 7/96) ter spremenjen in dopolnjen v letu 2008 (Ur. list RS št. 31/08).

Pobudnik sprememb ZN sta investitorja Livija Dolanc in Sandi Češko, Medijske toplice 33, 1411 Izlake, ki nameravata na navedenih zemljiščih zgraditi stanovanjski objekt, ki bo povezan z obstoječim objektom Medijske toplice 33.

Razlog za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je, da na obravnavanem območju po veljavnem zazidalnem načrtu zaradi strmega pobočja in posebnih zahtev gradnje objekt ni bil predviden. V času od sprejetja zazidalnega načrta je gradbena tehnologija napredovala in je gradnja na tekšnem terenu mogoča.

Na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju je župan 09. 09. 2011 sprejel sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Košenina na Izlakah (Uradni list RS, št. 74/11).

Za predvideno gradnjo je bila izdelana idejna zasnova, ki jo je izdelalo podjetje Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o., 1000 Ljubljana. Na podlagi idejne zasnove ter ugotovljenih pogojev v območju, predvsem geoloških in hidroloških, se v ZN določijo pogoji za nove posege.

Spremembe in dopolnitve ZN se načrtujejo na zemljiščih 125/1 in 125/10 - del, oboje k.o. Izlake ter na zemljišču 849 k.o. Ržiše. Velikost območja, ki se na novo ureja s spremembo in dopolnitvijo ZN je 0,57ha.

Namembnost območja Košenina (IZ1) se ne spreminja, območje bo namenjeno stanovanjski gradnji.

Določila ZN se spremenijo in dopolnijo tako, da je na območju možno zgraditi dodaten stanovanjski objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo, pejsažno ureditvijo, izvesti sanacijo terena ter izvesti priključke na javno komunalno in cestno omrežje.

Predvideni stanovanjski objekt bo imel specifično oblikovno zasnovo in postavitve v prostor, ki izhaja iz specifičnih danosti območja. Zasnovan bo v treh nivojih, nivo 0, nivo 1 in nivo 2, ki bodo terasasto položeni v obstoječ teren. Nivo 0 bo v celoti vkopan v teren, nivoja 1 in 2 bosta iz zadnje in deloma iz stranskih strani vkopana v brežino.

Objekt nima oblike klasične hiše, niti nima klasične strehe. Tlorisne forme delov, ki niso vkopani v brežino so organske, celota deluje kot preurejena krajina. Strehe posameznih nivojev bodo zazelenjene, gledano iz vrha bo objekt v celoti integriran v naravno okolje. Objekt bo s podzemnim delom povezan z obstoječim objektom Medijske toplice 33 istih lastnikov.

Horizontalni gabariti objekta so razgibani, dimenzije po posameznih nivojih so naslednje:

- ureditev na nivoju 0: (osnovni gabarit) 22,40 x 40,70m + (povezovalni del) 19,10 x 3,3m + 11,80 x 7,20m + 9,30 x 8,70m + 5,10 x 4,20m + (vhod in uvoz) 12,30 x 5,50m;
- ureditev na nivoju 1: 16,00 x 8,50m + 10,00 x 5,50m + 20,70 x 8,50m + 10,00 x 10,50m + 24,90 x 7,70m + 10,20 do 0,00 x 11,10m; navedeni zunanji gabariti so zunanje mere, ki se na južni strani zmanjšane za zaokrožitve;
- ureditev na nivoju 2: 12,90 x 8,60 + 10,50 x 5,70m.

Objekt se na javno cestno omrežje priključi z izvedbo neposrednega priključka. Za potrebe uporabnikov novega objekta se predvidi minimalno 3 parkirna mesta znotraj gradbene parcele. Po idejni zasnovi arhitekture je predvidene ureditev 5 parkirnih mest, 3 parkirna mesta so na voljo še v obstoječi podzemni garaži.

Objekt bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Uporaba obnovljivih virov za energetska oskrbo objekta (geotermalna, sončna energija ipd.) v tej fazi ni predvidena, vendar je potrebno predvideti možnost, da se to izvede, skladno s predpisi, ki urejajo to področje.

Skladno s sklepom in zakonskimi določili je podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana izdelalo strokovne podlage in gradivo za pridobitev smernic za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Sledila je izdelava osnutka in priprava gradiva za javno razgrnitev in javno obravnavo. Župan je dne 08. 11. 2011 sprejel sklep o javni razgrnitvi.

Dopolnjen osnutek Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Košenina na Izlakah je bil javno razgrnjen v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi in na sedežu KS Izlake v času uradnih ur. Javna razgrnitev je trajala 15 dni, saj se spremembe in dopolnitve nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, zato se trajanje javne razgrnitve lahko skrajša na 15 dni, in sicer od 21. novembra do 5. decembra 2011 z javno obravnavo dne 30. novembra 2011 ob 16. uri na sedežu KS Izlake. V času javne razgrnitve in obravnave lahko na razgrnjeni dokument podajo pripombe in predloge vsi zainteresirani. Pripombe in predlogi se lahko podajo pisno kot zapis v knjigo pripomb in predlogov na mestu javne razgrnitve ter pisno na naslov občine. Ustno se lahko pripombe podajo na javni obravnavi. Na javni obravnavi ni bilo podanih pobud, predlogov in pripomb. Tudi pisnih pripomb ni bilo.

Obravnavani osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Košenina na Izlakah z grafično podlogo je podan v prilogi. Občinski svet naj osnutek obravnava in poda stališča do mnenj iz javne razgrnitve.

V skladu s stališči občinskega sveta bo popravljen predlog, pridobljena bodo vsa mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa bodo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta posredovane občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

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

ŽUPAN
Matjaž Švagan, l.r.

Priloge:

- sklep
- osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta
- ureditvena situacija

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: 352-6/94
Datum: 19. 12. 2011

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10 – ZUPUDPP) in 16. člena statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/09 – UPB je občinski svet Zagorje ob Savi na svoji seji dne 19. 12. 2011 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet je obravnaval osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Košenina na Izlakah, ki ga je izdelalo podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 336-11 v novembru 2011.

II.

Občinski svet se je seznanil, da pripomb in predlogov v času javne razgrnitve ni bilo.

III.

Predlagatelj odloka pripravi predlog odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Košenina na Izlakah 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. Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana
4. Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o., 1000 Ljubljana

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10 – ZUPUDPP), Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Košenina na Izlakah (Uradni list RS, št. 74/11) in 16. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/09 – UPD) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na seji dne sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Košenina na Izlakah

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Košenina na Izlakah (v nadaljnjem besedilu spremembe in dopolnitve ZN), ki določajo:

- I. območje sprememb in dopolnitev ZN,
- II. dopustne prostorske ureditve in pogoje za njihovo izvedbo,
- III. pogoje za priključevanje na komunalno in energetska omrežje,
- IV. pogoje za prometno urejanje,
- V. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen (veljavnost odloka)

Ta odlok na območju sprememb in dopolnitev ZN v celoti nadomešča določila odloka o Zazidalnem načrtu Košenina na Izlakah (Uradni vestnik Zasavje, št. 7/96) ter odloka o njegovih spremembah in dopolnitvah (Uradni list RS, št. 31/08).

3. člen (predmet sprememb in dopolnitev)

Predmet sprememb in dopolnitev ZN je gradnja novega stanovanjskega objekta, preureditev obstoječe podzemne garaže, ureditev zunanjih površin, sanacija stabilnosti terena, vključno s pejsažnim preoblikovanjem terena, priključitev novega objekta na javno komunalno in energetska infrastrukturo in javno cestno mrežo.

4. člen (sestavni deli)

Spremembe in dopolnitve ZN so pripravljene kot občinski podrobni prostorski načrt, skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10 – ZUPUDPP).

Sestavni deli sprememb in dopolnitev ZN so:

- A. Besedilo odloka
- B. Tekstualni del, ki obsega:
 - opis prostorskih ureditev, ki se načrtujejo s spremembami in dopolnitvami ZN,
 - opis omejitev in pogojev, ki se nanašajo geološke in geotehnične pogoje gradnje in preoblikovanje terena,
 - opis rešitev glede priključevanja objekta na komunalno infrastrukturo in javno cestno mrežo,
- C. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:
(Prikaz lege prostorskih ureditev)
 - 1.1 Ortofoto – prikaz širšega območja
 - 1.2 Občinski prostorski načrt Občine Zagorje ob Savi - izsek
(Načrt območja z načrtom parcelacije)

3.1 Geodetski načrt – prikaz območja sprememb in dopolnitev ZN	1:500
3.2 Katastrski načrt– prikaz območja sprememb in dopolnitev ZN	1:1000
3.3 Parcelacija – obodna parcelacija in parcelacija predvidene gradnje, katastrski načrt	1:500
(Predvidene prostorske ureditve)	
4.1 Ureditvena situacija	1:500
4.2 Ureditvena situacija – nivo 0 - 341.70m/nm (338.00m/nm)	1:500
4.3 Ureditvena situacija – nivo 1 - 345.40m/nm	1:500
4.4 Ureditvena situacija – nivo 2 - 349.50m/nm	1:500
4.5 Ureditvena situacija – horizontalni in vertikalni gabariti	1:500
4.6 Ureditvena situacija – pejzažna ureditev, višinska regulacija	1:500
4.7 Komunalna ureditev – potek omrežij in priključevanje objekta nanje	1:500

5. člen

(priloge)

Priloge sprememb in dopolnitev ZN so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta – OPN Občine Zagorje ob Savi,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve sprememb in dopolnitev ZN,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev ZN,
- povzetek za javnost.

6. člen

(izdelovalec)

Spremembe in dopolnitve ZN je izdelalo podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 336-11 v novembru 2011.

7. člen

(območje sprememb in dopolnitev ZN)

Območje sprememb in dopolnitev ZN zajema parcelo št. 125/1, del parcele 125/10, oboje k.o. Izlake ter del parcele št. 849 k.o. Ržiše. Velikost območja sprememb in dopolnitev ZN je 0,575ha.

Grafično je meja območja sprememb in dopolnitev ZN prikazana na načrtih »3.3 Parcelacija – obodna parcelacija in parcelacija bodoče gradnje«.

Meja območja sprememb in dopolnitev ZN poteka od zahodnega vogala parcele št. 125/1 k.o. Izlake, po delu zahodnega roba parcele 849 k.o. Ržiše, preko parcele 849 k.o. Ržiše, do vzhodnega vogala parcele 125/1, po vzhodnem robu parcele 125/1 in delu vzhodnega roba parcele 125/10, preko parcele 125/10, se dotakne severnega roba parcele 125/14, preko parcele 125/10, po zahodnem robu parcel 125/10 in 125/1, vse k.o. Izlake, do izhodišča v zahodnem vogalu parcele št. 125/1 k.o. Izlake.

8. člen

(dopustni posegi)

Na območju sprememb in dopolnitev ZN so dopustne naslednje prostorske ureditve:

- priprava stavbnega zemljišča, vključno s sanacijo stabilnosti terena in preoblikovanjem terena,
- gradnja novega stanovanjskega objekta; po enotni klasifikaciji vrst objektov je dopustna

- dejavnost v objektu CC-SI 11100 – enostanovanjske stavbe,
- preureditev obstoječe podzemne garaže,
 - urejanje zunanjih površin, višinska regulacija terena, pejsažna ureditev,
 - izvedba priključkov na javno komunalno in energetska omrežje ter priključka na javno cestno mrežo.

9. člen

(opis rešitev za načrtovane prostorske ureditve)

(1) Nov stanovanjski objekt

Nov stanovanjski objekt je zasnovan v treh nivojih, nivoju 0, nivoju 1 in nivoju 2, ki bodo terasasto položeni v obstoječo teren. Posamezni nivoji bodo iz več strani vkopani v brežino, nivo 0 bo vkopan v celoti, nivo 1 in nivo 2 bosta delno vkopana.

Objekt ima dele, ki so vidni iz terena oblikovane v organskih formah, krivuljah. Strehe vseh nivojev bodo zazelenjene, kar bo zagotavljalo, da bo objekt v celoti integriran v naravno okolje. S podzemnim delom na nivoju 0 bo objekt povezan z obstoječim objektom Medijske toplice 33.

Horizontalni gabariti novega objekta so razgibani, dimenzije po posameznih nivojih so naslednje:

- ureditev na nivoju 0: (osnovni gabarit) 22,40 x 40,70m + (povezovalni del) 19,10 x 3,3m + 11,80 x 7,20m + 9,30 x 8,70m + 5,10 x 4,20m + (vhod in uvoz) 12,30 x 5,50m;
- ureditev na nivoju 1: 16,00 x 8,50m + 10,00 x 5,50m + 20,70 x 8,50m + 10,00 x 10,50m + 24,90 x 7,70m + 10,20 do 0,00 x 11,10m; navedeni zunanji gabariti so zunanje mere, ki se na južni strani zmanjšane za zaokrožitve;
- ureditev na nivoju 2: 12,90 x 8,60 + 10,50 x 5,70m.

Višinski gabarit so naslednji:

- nivo 0 bo situiran na koti 341.70m/nm, povezava do obstoječega objekta bo na koti 341.70m/nm do kote 338,00m/nm,
- nivo 1 bo situiran na koti 345,40m/nm; ta kota je obenem kota strehe nad nivojem 0,
- nivo 2 je situiran na koti 349,50m/nm; ta kota je obenem kota strehe nad nivojem 1,
- kota strehe nad nivojem 2 je 353,60/nm.

Bruto velikost objekta je skupaj 2.165m².

(2) Obstoječ stanovanjski objekt Medijske toplice 33

Obstoječi stanovanjski objekt ima tri etaže, vkopano klet, pritličje in nadstropje. Pritličje in nadstropje sta v delu višinsko zamaknjena. Kletna etaža gabaritno presega del objekta nad terenom. Horizontalni gabarit objekta nad terenom je 37,20 x 16,90m (naveden je maksimalni zunanji obseg objekta, ki ga na posameznih stranicah zmanjšujejo zajede različnih velikosti). Bruto velikost obstoječega objekta je skupaj 1.320m².

Na obstoječem objektu so dopustne dozidave, ki lahko obstoječi objekt tlorisno povečajo za največ 10%; dozidave morajo biti višinsko in oblikovno skladne z obstoječim objektom.

(3) Obstoječa samostojna podzemna garaža

Obstoječa samostojna podzemna garaža ima horizontalni gabarit 13,20 x 9,10m in jo je dopustno preurediti; horizontalni gabarit se lahko pri tem ohrani ali zmanjša.

10. člen

(geološki in geomehanski pogoji za projektiranje in gradnjo)

Geološki in geomehanski pogoji se nanašajo na temeljenje objekta, zaščito gradbene jame, izdelavo nasipov pri pejsažnem preoblikovanju terena, vključno s sanacijo stabilnosti terena, izvedbo zunanjih površin in odvajanje meteornih vod.

Gradnja novega stanovanjskega objekta in drugi posegi morajo upoštevati pogoje, navedene v geološko geomehanskem poročilu (Geologija Idrija d.o.o., 2453-129/2011-01) in

podrobnejših geoloških raziskavah, ki morajo biti izvedene pred načrtovanjem posegov v prostor in morajo biti obvezno izdelane na podlagi geomehanski vrtin.

11. člen

(ureditev zunanjih površin)

Robovi zunanjih površin na novoju 1, na nivoju 2 in na nivoju strehe nad nivojem 2 se izvedejo v krivuljastih linijah, ki se povežejo z linijami pejsažno preoblikovanega terena na stiku z objektom. Na severnem robu se teren v okviru sanacije stabilnosti preoblikuje v lijakasto formo s spodnjim robom na koti terena 345,40m/nm in gornjim robom na koti terena 349,50m/nm.

Pri izvedbi zatravljenih površin ob objektu se predvidi vmesna plast, ki onemogoča zamakanje meteorne vode v telo nasipa okoli objekta.

12. člen

(priključevanje na komunalno in energetska omrežje)

Objekt bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, komunalnih objektov in naprav ter priključkov nanje zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Dopustna je uporaba obnovljivih virov za energetska oskrbo objekta (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Vodovod

Omrežje za oskrbo s pitno vodo in hidrantno omrežje je na območju zgrajeno. Objekt se na omrežje priključi po pogojih upravljalca.

Odvajanje meteornih voda

Odvodnjavanje zaledne vode iz hribine za predvidenim objektom, odvodnjavanje izcedne vode iz nasipa in odvodnjavanje površinskih vod iz zunanjih površin okoli objekta se izvede v obstoječo meteorno kanalizacijo.

Odvodnjavanje se izvede z drenažnimi cevmi DN 100 in drenažnimi kanalizacijskimi cevmi DK 160 do zbirnih jaškov in dalje do obstoječe meteorne kanalizacije. Navezava na obstoječo meteorno kanalizacijo se izvede skladno s pogoji upravljalca.

Padavinske vode iz cestnega priključka in zunanjih površin objekta ne smejo biti speljane na javno površino. Padavinske vode iz povoznih površin morajo biti v javno kanalizacijo speljane preko lovilca olj.

Odvajanje odpadnih voda

Za zbiranje in čiščenje odpadne vode iz predvidenega objekta se izvede mala čistilna naprava. Naprava mora biti izvedena vodotesno in skladno z vsemi veljavnimi okoljevarstvenimi predpisi. Prečiščeno vodo iz naprave se priključi na javno kanalizacijo za odvod meteorne vode po pogojih upravljalca. Napravo je možno dimenzionirati in zgraditi tako, da se na njo priključi tudi objekte v okolici.

Elektroenergetska omrežje

Nizkonapetostno omrežje za oskrbo z električno energijo je na območju zgrajeno. Objekt se na omrežje priključi po pogojih upravljalca.

Plinovod

Na območju je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje PE63 z delovnim tlakom 250mbar. Priključitev na omrežje se izvede skladno s predpisi s področja graditve, obratovanja in vzdrževanja plinovodov in po pogojih upravljalca.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju je zgrajeno kabelsko telekomunikacijsko omrežje. Objekt se na omrežje priključi po pogojih upravljalca.

13. člen
(prometno urejanje)

Objekt se bo na javno cestno mrežo priključil z neposrednim priključkom. Parkiranje za potrebe uporabnikov se izvede znotraj gradbene parcel. Urediti je potrebno minimalno 3 parkirna mesta.

14. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Odstopanja pri tlorisnih gabaritih objektov v novoju 1 in nivoju 2 so lahko pri dimenziji posameznega dela do $\pm 0,50\text{m}$, vendar samo v okviru pripadajoče gradbene parcele. Kletna etaža (nivo 0) se lahko povečuje ali manjša, vendar samo v okviru gradbene parcele. Odstopanja pri višinskih gabaritih objektov so lahko do $\pm 0,50\text{m}$. Odstopanja pri višinski regulaciji terena so lahko do $\pm 0,50\text{m}$.

15. člen
(javni vpogled v sprejete spremembe in dopolnitve ZN)

Spremembe in dopolnitve ZN so stalno na vpogled pri Oddelku za okolje in prostor Občine Zagorje ob Savi.

16. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna služba občinske uprave.

17. člen
(končna določba)

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

Številka: 352-6/94

Datum:

Župan
Matjaž Švagan