



OBČINA ŽALEC

Župan

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec

☎: (03) 713 64 40 Fax: (03) 713 64 64

E-pošta: zvonka.zupancic@zalec.si

Številka: 02/1-07 AŽ

Datum: 16. 01. 08

OBČINSKEMU SVETU

**ZADEVA: ZAZIDALNI NAČRT STANOVANJSKE SOSESKE LIBOJE - SEVER –
SPREJEM ODLOKA**

V obravnavo in sprejem vam posredujemo usklajeni predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje – sever. Gradivo je obravnaval odbor za okolje, prostor in komunalne zadeve in zavzel do njega pozitivno stališče.

Za obrazložitev pooblašчам vodjo oddelka za varstvo okolja in urejanje prostora Aleksandra Žolnirja, univ. dipl. inž. kmet.

VODJA ODDELKA

Aleksander Žolnir, univ. dipl. inž. kmet.

DIREKTOR

ŽUPAN

OBČINSKE UPRAVE

Stojan Praprotnik, univ. dipl. ekon.

Lojze Posedel, univ. dipl. ekon.

Priloga:

- Predlog odloka o ZN
- stališče do pripomb
- pregled vsebine pripomb in odgovorov
- pisna seznanitev pripombodajalcev
- obrazložitev usklajenega predloga



OBČINA ŽALEC

Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec

☎: (03) 713 64 40 Fax: (03) 713 64 64

E-pošta: zvonka.zupancic@zalec.si

Številka: 35005-00008/2002 02/02

Datum: 3.12.2007

Zadeva: ZAZIDALNI NAČRT STANOVANJSKE SOSESKE LIBOJE-SEVER – sprejem odloka

V prilogi vam posredujemo:

- ODLOK o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske Liboje - sever - usklajeni predlog (v mapi usklajenega predloga ZN),
- STALIŠČE do vseh pripomb, ki so bile podane na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever, ki ga je sprejel župan Občine Žalec dne 30. januarja 2007 (št. 35005-00008/2002 02/02),
- PREGLED vsebine pripomb in odgovorov na pripombe na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever (CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana, št. 207-U/06 z dne 9.11.2006) s prilogama:
 - zapisnik javne obravnave ZN št. 35005/0008/2002 02/02 z dne 27.07.2006
 - sklep 1. seje odbora za okolje, prostor in komunalne zadeve št. 032-04-0002/2007-211-1 z dne 29.01.2007
- PISNO SEZNANITEV pripombodajalcev na območju ZN s stališči do njihovih pripomb (Občina Žalec, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, št. 35005-00008/2002 02/02 z dne 07.02.2007) in
- OBRAZLOŽITEV usklajenega predloga - povzetek za javnost (CONSTRUCTA d.o.o., Ljubljana)

z namenom, da gradivo obravnavate in do njega zavzamete stališče.

OBRAZLOŽITEV POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA ZN:

Osnova za načrtovanje prostorskih ureditev na območju stanovanjske soseske Liboje – sever je bila vzpostavljena s sprejetjem »Programske zasnove nove stanovanjske soseske Liboje sever« z oznako P35 v okviru sprejema odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin planskih aktov občine v oktobru leta 2002 (Uradni list RS, št. 94/02).

Do začetka postopka javne razgrnitve v aprilu 2006 so bile skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje izvedene naslednje aktivnosti:

- **sprejem programa priprave ZN** stanovanjske soseske Liboje sever v decembru 2002 (skladno s 175. členom ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03, se začeti postopki za nove in spremembe in dopolnitve občinskih PA po uveljavitvi tega zakona nadaljujejo in končajo po določbah ZUreP-1, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci),
- **izbor izdelovalca ZN** s strani naročnika izvedbenega dokumenta v novembru 2003 (naročnik je fizična oseba, lastnica večjega dela zemljišč znotraj meje območja ZN),
- **pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora** v času od julija do septembra 2004),

- izdelava predloga ZN stanovanjske sošeske Liboje sever v februarju 2006 in odprava napak na osnovi pripomb strokovnih služb občine Žalec (CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana, št. proj. 420/04);

Do predložitve usklajenega predloga ZN strokovnim službam Občine Žalec so bile v nadaljevanju opravljene še naslednje aktivnosti:

- **javna razgrnitev** predloga ZN, ki je potekala v času od 19. aprila 2006 do 18. maja 2006 (Uradni list RS, št. 38/2006),
- **javna obravnava dne 25. aprila 2006** v prostorih krajevne skupnosti Liboje,
- **posredovanje pripomb** KS Liboje oz. strokovnim službam Občine Žalec v času javne razgrnitve predloga ZN,
- **priprava pregleda vsebine pripomb in odgovorov na pripombe** na predlog zazidalnega načrta stanovanjske sošeske Liboje-sever (CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana, št. 207-U/06 z dne 9.11.2006),
- **sprejem končnega stališča do pripomb** (župan Občine Žalec dne 30. januarja 2007 po seji Odbora za okolje, prostor in komunalne zadeve),
- **pisna seznanitev pripombodajalcev** na območju ZN s stališči do njihovih pripomb (Občina Žalec, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, št. 35005-00008/2002 02/02 z dne 07.02.2007)), skladno s 77. členom zakona o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03),
- **naročilo izdelovalcu ZN, da izdelava usklajeni predlog ZN** (dopis strokovnih služb občine Žalec v februarju 2007),
- **pridobitev mnenj na usklajeni predlog ZN** (od junija 2007 do oktobra 2007, negativno mnenje Elektra Celje št. PP C/EC 07013717/07-DF z dne 29.6.2007 je izdelovalec ZN reševal z nosilcem urejanja prostora šele v oktobru 2007),
- **izdelava usklajenega dopolnjenega predloga ZN** (CONSTRUCTA d.o.o., Celje, št. 420/04, avgust 2007);

Celoten postopek priprave in sprejema ZN je trajal skoraj 5 let s tem, da ugotavljamo, da so bile vse zamude na strani naročnika in izdelovalca ZN (najdaljši roki: eno leto za izbor izdelovalca ZN, skoraj 7 mesecev za izdelavo elaborata z pridobitvijo mernic, eno leto in pol za izdelavo predloga ZN za javno razgrnitev, 10 mesecev za izdelavo usklajenega predloga ZN). V postopku priprave predmetnega ZN so bili navedeni roki skoraj petkrat daljši od običajnih rokov.

Izdelovalec je predlog ZN uskladil s sprejetim stališčem do pripomb in z mnenji nosilcev urejanja prostora. **Usklajeni dopolnjeni predlog ZN je izdelan skladno s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju zazidalnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.**

Pripravila:

VODJA ODDELKA

Višja svet. za prostorsko planiranje

Aleksander Žolnir, univ.dipl.inž.kmet.

Manca Birsa, univ.dipl.inž.arh.

Priloge:

- kot v tekstu

Dostavljeno:

1. Odboru za okolje, prostor in komunalne zadeve
2. Občinskemu svetu Občine Žalec

Na podlagi 23. 73., 77 in 175. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popr., 58/03-ZZK-1), 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) ter 16. in 24. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 43/00, 37/01, 25/02, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 94/05, 23/06) je občinski svet Občine Žalec na seji dne _____ sprejel

O D L O K

o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske Liboje-sever

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za zazidalni načrt)

S tem Odlokom se sprejme zazidalni načrt stanovanjske soseske Liboje – sever, ki je skladen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec (Uradni list RS, št. 21/90, 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99, 28/99) in spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec – za območje občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 98/00, 94/02).

2. člen

(predmet Odloka)

S tem Odlokom se sprejme zazidalni načrt stanovanjske soseske Liboje - sever za območje urejanja P35- Kasaze 011-5 (v nadaljevanju: ZN), ki vsebuje:

- ureditveno območje ZN,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje ZN,
- roke za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč.

3. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z ZN)

Z ZN se znotraj ureditvenega območja predvidi gradnja 25 enostanovanjskih objektov, ureditev zelenih, prometnih in drugih utrjenih površin v skupni rabi ter se določi pogoje glede posegov v obstoječe stanovanjske objekte.

4. člen
(*sestavni deli ZN*)

Sestavni deli ZN so:

- I. Pregled vsebine z uvodnimi listi,
- II. Besedilo Odloka,
- III. Kartografski del ter
- IV. Priloge.

5. člen

ZN je izdelalo podjetje CONSTRUCTA d.o.o., Ljubljana, v AVGUSTU 2007, pod številko projekta 420/04.

II. UREDITVENO OBMOČJE ZN:

6. člen
(*ureditveno območje ZN*)

Ureditveno območje ZN zajema celotno območje urejanja P35 Kasaze 11-5. Ureditveno območje ZN obsega površine, na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, ki so potrebne za njihovo nemoteno rabo, v času gradnje in vplivnim območjem pričakovanih vplivov načrtovanih objektov na okolico.

Meja območja ZN poteka po vzhodni parcelni meji zemljišča s parc. št. 146/9, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/10, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/11, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/6, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/5, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/13, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. *165 del meje s cesto Liboje – Petrovče, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 136/1 del, preko parc. št. 136/3, po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/24, po vzhodni in severni meji zemljišča s p.št. 264, delno po vzhodni meji zemljišča s parc. št. 146/2, po SV meji zemljišča parc. št. 146/2, po severni meji zemljišča parc. št. 146/2 in 136/1, prečka zemljišče parc. št. 135/6, 135/7 in 135/1, poteka po delu Z in J roba zemljišča parc. št. 135/1, delu Z roba zemljišča parc. št. 138, se obme proti vzhodu do J roba zemljišča parc. št. 137, poteka po celotnem V in J robu zemljišča parc. št. 138, delu zemljišča parc. št. 146/4, V robu zemljišča parc. št. 146/23 in 146/16, po J meji zemljišča parc.št. 146/16, nadalje poteka po Z meji zemljišč parc.št. 146/15, 146/20, 146/12, 146/5, 146/6, 146/11, 146/10, 146/17, po južni parcelni meji zemljišč s parc. št. 146/17 in 146/9. Meja ureditvenega območja je razvidna v karti »Načrt namenske rabe prostora« in »Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije«.

Seznam parcel v obravnavanem območju: 146/17, 146/25, 146/10, *171, 146/11, *166, 146/6, 146/12, *161, 146/5, *170, 146/13, *165, 146/20, 146/15, 146/19,

146/16-del, 146/21, 146/22, 135/5, 136/1, 136/3del, 140, 264, 146/2, 146/24,*23, 136/2, *22, 135/2, 137, 135/4, 135/7-del, 135/6-del, 758/1-del. (parcele so navedene po stanju na dan 21/2/2005).

Vse navedene parcele ležijo na območju k.o. Kasaze.

Površina ureditvenega območja ZN znaša skupaj 38189 m².

7. člen:
(*vplivno območje*)

Vplivno območje ZN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja v m.e. »D«: parc. št.: 146/10 (izgradnja TK voda, prestavitev NN voda), 146/11 (izgradnja TK voda, izgradnja vodovodnih priključkov, izgradnja opornega zidu), 146/5 (izgradnja vodovoda, ukinitev NN voda, prestavitev NN voda), 146/13 (izgradnja vodovoda) in zunaj ureditvenega območja (zemljišča s parcelnimi številkami 151/253 (izgradnja vodovoda), 151/50 (izgradnja vodovoda), 758/1-del (rekonstrukcija ceste), 146/7 (izgradnja vodovoda), 756/1 (izgradnja vodovoda, izgradnja cestnih priključkov, izgradnja elektroenergetskih priključkov), 262/2 in 253/1 (izgradnja elektroenergetskega priključka), 262/1 (izgradnja elektroenergetskega priključka), 135/6 (izgradnja vodovoda), 135/1 (izgradnja vodovoda), 146/4 (izgradnja vodovoda), (izgradnja vodovoda), 135/7 (izgradnja vodovoda), k.o. Kasaze.

Po izgradnji prostorske ureditve bo vplivno območje ZN obsegalo zemljišča znotraj ureditvenega območja.

III. UMEMTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen
(*opis vplivov in povezav s sosednjimi območji*)

Obravnavana gradnja ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno infrastrukturo v širšem območju. Vodovod in elektrika se izvedeta z dodatnimi infrastrukturnimi posegi, z izvedbo nove TP in vodovodne napeljave.

V bližini območja so vse dejavnosti, ki so potrebne za normalno oskrbo obravnavane lokacije.

Obravnavana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito okolice. Prav tako ne bo vplivala na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici.

Predvidena gradnja bo vplivala na podobo krajine, zato so v ZN natančno določeni pogoji za umestitev objektov v prostor in za njihove maksimalne gabarite.

Negativnih vplivov iz okolice na predvidene objekte ne bo.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov)

V ureditvenem območju ZN je predvidena izgradnja 25 novih enostanovanjskih objektov, ureditev skupnih površin v naselju ter izvedba prometne in komunalne ureditve.

Novopredvideni sta dve cesti, ki povezujeta dve območji novogradenj z obstoječo cestno infrastrukturo.

Za dva objekta ob cesti Petrovče – Liboje se izvede samo nov cestni priključek.

V naselju se oblikuje štiri morfološke enote z različnimi tipi pozidave. Objekti bodo usmerjeni vzporedno s plastnicami terena. Smer slemen je prikazana v karti lega objektov, funkcionalna zasnova.

V morfološki enoti A so objekti novogradnje, lahko stopničaste (terasne) zasnove, dovozi in dostopi v nivoju kleti (objekti nad cesto) in v najvišji etaži (objekti pod cesto). Objekti so prostostoječi. Med vhodom v objekt ali uvozom v garažo in med cesto se formira dovozni plato.

V morfološki enoti B so objekti zasnovani kot hiše v vrsti. Objekti se stikajo z garažami. Nad garažami ni višje etaže, je terasa. Po zasnovi dostopa se hiše prilagajajo konfiguraciji terena in delijo na dva tipa: na hiše, pri katerih se teren od ceste spušča in hiše, pri katerih se teren od ceste dviguje.

Med cesto in objektom je dovozna površina.

V morfološki enoti C so samostoječi objekti, katerim se ni treba prilagajati konfiguraciji terena s terasno zasnovo, razen objekta C/19, ki je lahko zasnovan kot večvolumenski grozd.

V morfološki enoti D so obstoječi enostanovanjski objekti s pomožnimi in gospodarskimi poslopji. Hiše bodo v vsaj eni etaži, v primeru terasne zasnove, podolgovatih tlorisnih oblik. Razmerje med stranicama vsaj ene najbolj razpotegnjene etaže znaša 1:2-2,5. Predvidena etažnost je max. 3 etaže in vkopana klet. Najvišja etaža mora biti pokrita s streho v obliki dvokapnice z naklonom 30 – 40 stopinj. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Odstopanja pri oblikovanju strehe so dopustna, če se enaka oblika strehe izvede v večini morfološke enote in postane značilni oblikovni element.

Morfološka enota E je namenjena skupnim površinam (družabne površine, komunalni otoki).

Tehnološka enota F je namenjena elektroenergetski infrastrukturi (transformatorski postaji).

10. člen

(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

Na prostih površinah ob vhodih v objekte se bodo uredila tlakovana dvorišča, namenjena parkiranju in manipulaciji z osebnimi vozili.

V morfoloških enotah A, B, C se dvorišča uredijo usklajeno oz. izenačeno s koto cestne površine.

V morfoloških enotah A, B in območju C/19 bodo dvorišča locirana med objektom in cesto.

V območju C/20, C/21 so dvorišča tudi na severni strani objektov.

V morfološki enoti D so funkcionalna dvorišča obstoječa.

Terase ob objektih se uredijo kot tlakovane, ali z drugim materialom obdelane zunanje bivalne površine.

Večji del prostih površin bo ozelenjen.

V morfoloških enotah A in C zelene površine predstavljajo vsaj 40% površine gradbene parcele, v morfološki enoti B pa vsaj 20% površine gradbene parcele.

Ureditve na zunanjih robovih naselja se maksimalno prilagajajo obstoječi konfiguraciji terena.

Višinske razlike se premostijo z ozelenjenimi brežinami in le izjemoma z opornimi zidovi. Oporni zidovi so visoki do 1,50 m, višji oporni zidovi se izvajajo do višine 2,80 m, kadar geotehnična služba ugotovi možnost rušenja terena zaradi večje višinske razlike. Še večje višinske razlike se izvajajo z opornimi zidovi v terasah. Vsi oporni zidovi morajo biti intenzivno zazelenjeni in finalno obdelani z materiali naravnega izgleda. Za premostitev višinske razlike med dvema sosednjima zemljiščema je dovoljena izvedba opornih zidov, katerih višina ne sme presegati 1,50 m. Premoščanje večjih višinskih razlik se uredi z več opornimi zidovi in terasastim profilom terena, ali v kombinaciji z brežino.

V kolikor se izvaja ograja ali oporni zid v skladu z zgoraj navedenimi pogoji na robu gradbene parcele ali tik ob parcelni meji, soglasje mejaša ali upravljalca ceste ni potrebno.

Po izvedbi ograje ali opornega zidu mora investitor ograje na sosednjem zemljišču na lastne stroške obvezno vzpostaviti prvotno stanje na sosednjem zemljišču.

Na oporni zid, katerega višina znaša več kot 0,50 m je treba namestiti ograjo ali drugače preprečiti možnost padca na nižje ležeče zemljišče.

Ograje ob cesti ne smejo presegati višine 1,00 m. Ograje med gradbenimi parcelami so lahko visoke do 1,60 m. Ograje se izvedejo v leseni izvedbi, kot žive meje ali lahke kovinske ograje na nizkem parapetnem zidu. Ob cesti se ograje lahko gradijo tik ob ali na parcelni meji.

Skupne zunanje površine v naselju predstavljata površina z ekološkim otokom (EK) in transformatorska postaja (EE), ploščad za druženje (otroško in športno igrišče, hortikultura zasaditev s prostorom za posedanje pod lipo).

Na površini z ekološkim otokom je predvidena izvedba tlakovane ploščadi za namestitev tipskih zabojnikov za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Ob ploščadi se nasadijo gmovnice, ostali del parcele se zatravi.

Površina s transformatorsko postajo (EE) bo ograjena in nedostopna nepooblaščenim. Ob ekološkem otoku ob cesti Liboje – Petrovče je možno urediti avtobusno postajališče.

V morfološki enoti A se na območju A/11 začasno uredi gradbiščni plato, ki mora biti ograjen in zaščiten pred vstopom nepooblaščenih oseb.

Priobalno zemljišče ob vodotoku mora ostati dostopno za vzdrževanje vodotoka v širini min. 5m merjeno od zgornjega roba brežine – korita vodotoka.

11. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- Linija cestne meje razmejuje površine v javni rabi, dostopne vsakomur pod enakimi pogoji.
- Linija drugih skupnih površin razmejuje površine v javni rabi, dostopne lastnikom pod enakimi pogoji.
- Linija komunalne površine omejuje površine, ki so skupne, vendar dostopne pod posebnimi pogoji (uporablja upravljalec).
- Površine skupne rabe (vodotoki), so dostopne vsakomur pod enakimi pogoji.
- Nezazidljive površine so površine v zasebni rabi, dostopne pod posebnimi pogoji (uporablja upravljalec).
- Gradbena meja je meja, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.
- Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
- Dovoljeni so le manjši zamiki fasade ali delov fasade od gradbene meje ali gradbene linije.
- Objekt lahko presega gradbeno mejo ali gradbeno linijo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so: nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. Arhitekturni elementi objekta, kot so npr. erkerji, etaže na pomolu ali ganki, naj bodo obdelani s transparentno konstrukcijo ali tako, da prepuščajo pogled skozi 50 % oblikovanega volumna.
- Meja vodnega zemljišča omejuje pas ob vodotoku v širini min.5m merjeno od zgornjega roba brežine – korita vodotoka, v katerem gradnja objektov ni dovoljena, razen premostitvenih objektov za dostop do zemljiške parcele.

Za fasado, katere deli presegajo gradbeno linijo ali gradbeno mejo, veljajo naslednji pogoji:

- skupna dolžina vseh delov fasade, ki presegajo gradbeno linijo (ali gradbeno mejo, kjer sta skupni), ne sme biti daljša od 20 % dolžine tlorisne projekcije celotne fasade ob gradbeni liniji ali gradbeni meji,
- skrajna točka presegajočega dela objekta od gradbene meje oziroma gradbene linije ne sme biti oddaljena več kot 1,00 m navzven ali 2,00 m navznoter.

Regulacijske linije, gradbene linije, gradbene meje ter linije ob vodotoku so razvidne iz kart »Raba površin« in »Regulacijska karta«.

Pri oblikovanju novogradenj je treba upoštevati naslednje pogoje:

- Objekti morajo upoštevati zgoraj navedene regulacijske elemente.
- Objekti morajo biti sodobno in kakovostno oblikovani. Tlorisni gabarit se lahko razvija znotraj površine, določene z gradbeno mejo ali gradbeno linijo. Gradbene linije in gradbene meje ne veljajo za kletne dele objektov, če so le ti v celoti vkopani. Najmanjša oddaljenost kletnega dela objekta, v kolikor je le-ta v celoti vkopan, od sosednje parcelne meje znaša 1,50 m, pri objektu A/1 je na parcelni meji.
- Etažnost objektov je lahko K+ 2E (dve etaži)+M. V kolikor se izvede tudi 2. klet, mora biti le-ta v celoti vkopana.
- Objekt naj bo razgiban. Vidna fasadna ploskev ne sme presegati 2 polni etaži višine v eni ravnini (etaža 2,85 m).

Višinska regulacija

Kote finalnega tlaka v nivoju dostopa so določene v karti »Višinska regulacija«. Dopustno je odstopanje do +/- 0,50 m. V območju C/19 je zaradi zelo strmega terena dopustno tudi večje odstopanje.

Oblikovanje objektov

Zunanost mora imeti jasno vodoravno členitev med kletnim delom in pritlično etažo. Členitev naj se doseže z oblikovanjem stavbne mase in fasade, ter z izborom barv in materialov.

Če se v objekt vključi ravna streha, mora le-ta predstavljati max. 35% zazidane površine stanovanjskega objekta.

Razčlenjen objekt mora imeti najvišji element stavbne mase pokrit s streho v naklonu. Eventuelni sončni kolektorji ne smejo presegati slemena objekta in morajo ležati vzporedno s strešino.

Izraba parcele

Na vsako gradbeno parcelo, kjer še ni objektov, je dopustno postaviti samo en stanovanjski objekt.

Morfološka enota B :

Na gradbeni parceli je, ob upoštevanju ostalih pogojev Odloka, dopustna zazidana površina do 120 m² površine.

V zazidano površino se šteje površina zemljišča skladno s standardom SIST ISO 9836. Površina pomožnih objektov je regulirana s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 13/04 – v nadaljevanju Pravilnik), vendar se lahko zgradi samo en istovrsten pomožni objekt.

Morfološke enote A, C, D :

Na gradbeni parceli je, ob upoštevanju ostalih pogojev Odloka, dopustna zazidana površina do 200 m² površine. V zazidano površino se šteje površina zemljišča skladno s standardom SIST ISO 9836. Površina pomožnih objektov je regulirana s Pravilnikom, vendar se lahko zgradi samo en istovrsten pomožni objekt.

Posebna merila in pogoji:

Morfološka enota A : A/1, A/2, A/3:

- Dopustna je gradnja enostanovanjskega objekta z možnostjo nemoteče domače obrti ali servisne, poslovne dejavnosti, ki se lahko glede vplivov na okolje vključijo v čiste stanovanjske površine.
- Sleme poteka vzporedno s plastnicami terena (SZ – JV do SV - JZ).
- Etažnost: K+3E ali K+2E+M (etaže, ki se po horizontali ne pokrivajo, so med seboj po višini zamaknjene za polovico etažne višine).
- Kolenčni zid max. 1,50 m.

Morfološka enota A : A/4 – A/14

- Dopustna je gradnja enostanovanjskih objektov.
- Sleme poteka vzporedno s plastnicami terena (SZ – JV do SV – JZ).
- Etažnost: K+3E ali K+2E +M (etaže, ki se po horizontali ne pokrivajo, so med seboj po višini zamaknjene za polovico etažne višine).
- Kolenčni zid: max. 1,50 m.
- Nevkopana fasada kletne etaže mora biti tako obdelana, da je jasna horizontalna členitev in povdarjena tektonika vidnega volumna.

Morfološka enota B: B/15, B/16, B/17, B/18

- Dopustna je gradnja enostanovanjskih objektov.
- Sleme poteka vzporedno z zbirno cesto.
- Etažnost: K+P+M.
- Kolenčni zid max. 1,80 m.

- Garaža: P.
- Pari objektov B/15 - B/16, B/17 - B/18 se gradijo do vmesne parcelne meje, kot hiše v vrsti. Izdela se enotna arhitektura rešitev na obeh zemljiščih. Garaže morajo imeti enako oblikovno rešitev strehe.

Morfološka enota B: B/22, B/23, B/24, B25

- Dopustna je gradnja enostanovanjskih objektov.
- Sleme poteka vzporedno z zbirno cesto.
- Etažnost: K+P+1+M
- Kolenčni zid: max. 1,00 m.
- Garaža: P+1 (uvoz v 1).
- Pari objektov B/15 - B/16, B/17 - B/18 se gradijo do vmesne parcelne meje, kot hiše v vrsti. Izdela se enotna arhitektura rešitev na obeh zemljiščih. Garaže morajo imeti enako strešno rešitev. Uvoz se izvede s cestne (pritlične) strani.

Morfološka enota C: C/19

- Dopustna je gradnja enostanovanjskih objektov.
- Sleme je usmerjeno S-J.
- Etažnost: K+3E+M.
- Kolenčni zid: max. 0,40 m.
- Višina objekta od najnižje kote prereza fasade in terena, do napušča (ob zidu), ne sme presegati 9,00 m.

Morfološka enota C: C/20, C/21

- Dopustna je gradnja enostanovanjskih objektov.
- Sleme poteka v smeri ceste.
- Max. etažnost: K+P+1E+M.
- Kolenčni zid: max. 1,00 m.

Morfološka enota E : E/1, E/2, E/3

Površine z oznako E se uredijo kot skupne površine, namenjene zbiranju komunalnih odpadkov (E/2-del in E/3). E/1 se uredi kot igrišče in ogradi z varnostno ograjo na parcelni meji. Del E/2 se hortikulturno zazeleni. V vseh površinah morfoloških enot z oznako E se postavi nadstrešnice za zaščito komunalnih otokov ali vrtno ute v dimenzijah, skladno s Pravilnikom.

Morfološka enota F : F/1

Dopustna je gradnja elektroenergetskega objekta v obsegu in v skladu s tehničnimi smericami dobavitelja in upravljalca elektroenergetskega omrežja.

12. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Kot obstoječi objekti se štejejo vsi objekti v morfološki enoti D (morfološka enota D: D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10, D/11, D/12, D/13, D/14, D/15) in objekti, ki so bili zgrajeni v skladu z določili tega odloka pred prenehanjem veljavnosti ZN.

Na obstoječih objektih so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela, dozidave in nadzidave v okviru določil, ki veljajo za novogradnje v morfološki enoti C. Dopustna je tudi rušitev in nadomestna gradnja enostanovanjskega objekta pod pogoji, ki veljajo za novogradnje na območju ZN.

13. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Na obravnavanem območju je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe: bazen, drvarnica, lopa, nadstrešek, steklenjak, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, uta, zbiralnik za kapnico, greznica;
- ograje: medsoleska ograja, igriščna ograja (morfološka enota E), oporni zid;
- infrastrukturni objekti, ki so potrebni za priključitev stanovanj in drugih prostorov v objektu na javno komunalno infrastrukturo in objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave, pločnik, avtobusno postajališče (ob cesti Liboje-Petrovče);
- pomožni kmetijski objekti (morfološka enota D): kašča, kozolec, kmečka lopa, rastlinjak, skedenj.

Pomožni objekti se lahko gradijo znotraj območja, ki ga omejujejo gradbene meje oziroma gradbene linije.

Infrastrukturne objekte je dopustno graditi tudi izven tega območja.

Pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni z glavnim objektom na zemljišču. Tlorisna površina pomožnih objektov na posamezni gradbeni parceli mora ustrezati velikosti, kakor jih določa obstoječi Pravilnik (Ur. List RS 130/04), vendar je lahko zgrajen samo en pomožni objekt posamezne vrste.

IV. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Dovozna cesta in navezava na javno cestno omrežje:

Dovoz do objektov bo potekal preko dveh novih zbirnih poti znotraj naselja, ki se z izvedbo novih priključkov priključita na obstoječo cestno infrastrukturo. Novi priključki se iz ostalih gradbenih parcel, ki nimajo predvidenega priključka na zbirno cesto, izvajajo direktno na obstoječe ceste.

Obstoječa cesta, na katero se izvede priključek za uvoz na »zgornji« oz. Z del ureditvenega območja, se od predvidenega novega priključka do navezave na cesto Liboje – Petrovče rekonstruira v smislu razširitve cestnega profila in povečanja nosilnosti.

Iz vsake gradbene parcele je možen po en priključek.

Zbirne poti, in novi priključki bodo služili tudi kot intervencijski dostop. ZN obravnava priključke na obstoječo cesto do meje ureditvenega območja.

Dostop do objektov:

Dovoz do posameznega objekta bo izveden preko pogreznjenega pločnika, uvozno/izvozne širine min. 6,0 m, globine min. 4,00m.

Stanovanjski objekti bodo ob cesti »C« dostopni peš, po pločniku širine od 0,50 m in 1,10 m oz. 1,20m.

Morfološki enoti A in B se povežeta s pešpotjo (pločnikom) širine 1,20 m, ki poteka po zahodnem robu enote B/22, južnem robu enote A/13, med enotama A/13 in A/14. Pločnik se priključi na cesto »C«.

Priključek ceste »C« in cesta »B« imata obojestranski pločnik širine 1,20 m in 0,50 m.

Cesta »A« nima pločnika.

Mirujoči promet:

Za ureditev mirujočega prometa je treba predvideti po min. 2 parkimi mesti na posamezen objekt ali stanovanje v njem.

Parkirna mesta se zagotovijo na nepozidanih delih posameznih gradbenih parcel (na prostem ali pod nadstrešnico ali v garažah objektov).

Normalni profil dovoznih cest »A« in »B« ima naslednje elemente:

Cesta »A«

-	hodnik za pešce	0,00 m	
-	vozišče	3,50 m	priključek na obstoječo cesto 2 x 2,75 m
-	zelenica	0,00 m	
-	skupaj	3,50 m	5,50 m

Cesta »B«

-	hodnik za pešce	1,20 m	
-	hodnik za pešce	0,50 m	
-	vozišče	2 x 2,75 m	
-	zelenica	0,00 m	
-	skupaj	7,20 m	

Cesta »C« del

-	hodnik za pešce	1,20 m
-	hodnik za pešce	1,10 m
-	vozišče	2 x 2,35 m
-	zelenica	0,00 m
<hr/>		
-	skupaj	7,00 m

Cesta »C« del

-	hodnik za pešce	1,20 m
-	hodnik za pešce	0,50 m
-	vozišče	2 x 2,35 m
-	zelenica	0,00 m
<hr/>		
-	skupaj	6,40 m

15. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Kanalizacija

Sanitarne vode: Na obravnavanem območju se bo sanitarna odpadna voda iz objektov začasno odvajala v nepretočne greznice, ki bodo locirane ob objektih. Odpadne vode iz greznic se bodo odvažale na čistilno napravo v Kasazah. Kasneje, ko bo zgrajen povezovalni kolektor, bodo sanitarne vode po povezovalnem kolektorju odvajane na centralno čistilno napravo v Kasazah.

Padavinske vode: Voda iz strešnih površin vseh objektov bo speljana v ponikovalnice, ki bodo locirane ob objektih. Če bodo kasnejše geomehanske raziskave terena pokazale, da ponikovalnice ne predstavljajo strokovno korektnih rešitev, bo voda s streh odvedena v občestne jarke. Na obravnavanem zazidalnem območju ni večjih s prometom obremenjenih cest, zato ni potrebna izvedba lovilcev olj in usedalnikov.

Vodovod

Za oskrbo novogradenj bo potrebno izvesti novo vodovodno omrežje s priključitvijo na obstoječega v neposredni bližini.

Za izvedbo priključne zanke na obstoječem vodovodu bo izven območja ZN poseg segel na parc. št. 151/50, 146/7, 146/4, 135/6, 135/7, 135/1, vse k.o. Kasaze.

Po končanem posegu je na tangiranih zemljiščih potrebno ponovno vzpostaviti pozitivno stanje.

Plinovod

Za oskrbo s plinom se predvidijo individualne vkopane plinske cisterne. Za ogrevanje se uporablja plinski ali tekoči naftni energent ali alternativni viri, ki ne povzročajo večjih vplivov v okolici, kot prej naštetih viri.

Elektroenergetski vodi

Za priključitev območja ZN na električno omrežje je treba zgraditi novo transformatorsko postajo in kabelsko kanalizacijo do merilno razdelilnih omaric.

Transformatorska postaja se vključi v visokonapetostno zanko 20kV daljnovid Petrovče, odcep Mirošan-Kasaze.

Do nove transformatorske postaje se od nosilnega 20kV droga v zemljo na peščeno posteljico položijo zemeljski SN enožilni kabli 20kV, XHE 49-A 3x (1 x 70mm²).

Obstoječi zračni NN vodi se tam, kjer je potrebno doseči potreben odmik od novogradenj, prestavijo in izvedejo v zemeljski kabelski kanalizaciji.

Vsi novopredvideni NN napajalni vodi se izvajajo v zemeljski kabelski kanalizaciji.

Zunanja razsvetljava

Zunanje površine ob objektih bodo osvetljene z javno razsvetljavo, ki se predvidi v načrtu zunanje ureditve.

Za napajanje zunanje razsvetljave se pri transformatorski postaji predvidi merilno mesto.

Zaradi izvedb na območju ZN bo potrebno prestaviti NN elektrovođe in izvesti priključitev TP na VN vod preko parcel izven območja urejanja z ZN, in sicer : 146/7, 262/2, 758/1, 262/1, vse k.o. Kasaze. Po končanem posegu je potrebno na tangiranih zemljiščih ponovno vzpostaviti pozitivno stanje.

Telekomunikacijski vodi

Objekti se bodo priključili na telekom in CA-TV omrežje preko predvidene kabelske kanalizacije, ki bo izvedena z navezavo na obstoječ razvodni sistem na J robu območja ZN. Za posamezno skupino objektov se predvidi prosto stoječa TK omarica. Za območje ZN je za CA-TV omrežje predvidenih pet ojačevalnih mest.

Pri nadaljnjem projektiranju elektroenergetskih in TK vodov je treba upoštevati idejno rešitev št. 420/04, ki jo je izdelal Vegrad, projektivni biro, junija 2005.

CA-TV omrežje se bo obdelalo v fazi PGD-PZI s strani upravljalca lokalnega KKS.

Odpadki

Za zbiranje gospodinjskih odpadkov so predvidena skupna zbirna mesta (ekološki otok), za morfološko enoto A in B po eno.

Za objekte C/20 in C/21 se uredi zbirno – odjemno mesto na gradbeni parceli investitorja. Zbirno-odjemna mesta morajo biti zasnovana tako, da omogočajo ločeno zbiranje gospodinjskih odpadkov. Pri projektiranju je treba upoštevati Pravilnik o minimalnih pogojih za določitev zbirnega in odjemnega mesta ter o načinu določanja velikosti posod za zbiranje komunalnih odpadkov.

Dostop za komunalna vozila bo potekal po obstoječih cestah.

Odstopanja

Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljavcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

V skladu s pogoji upravljalcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave ZN ni bilo možno predvideti. Vsi komunalni vodi naj se v ureditvenem območju ZN izvajajo v cestnem telesu, razen kadar to ni racionalno ali ni možno.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen (varovanje okolja)

Zaščita pred hrupom

Po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št.105/05) za območje velja III. stopnja varstva pred hrupom. Na območju novogradnje obremenitev s hrupom ne bo presežena.

Zaščita ozračja

Odvod zraka iz stanovanj je treba speljati nad streho predvidenega objekta.

Prezračevanje garaže se odvede v okolje.

Prezračevalne odprtine v nobenem primeru ne smejo biti usmerjene proti bivalnim prostorom sosedu in zmanjševati kvaliteto bivalnega standarda sosednjih bivalnih prostorov.

Osončenje

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

Naravna osvetlitev delov objektov z več kot 4 ležišči ne sme biti zagotovljena izključno skozi odprtine, ki so usmerjene v območju od severovzhodne do severozahodne smeri.

Zaščita vodnih virov

Obravnavano območje ne leži v vodovarstvenem območju vodnih virov. Pri projektiranju je treba upoštevati naslednje pogoje:

- kanalizacijski sistemi morajo biti izvedeni neprepustno za vodo, neprepustnost se potrdi s tlačnim preskusom;
- vse povozne parkime površine v okolici objektov bodo utrjene in po želji obrobene z robniki. Padavinske odpadne vode s teh površin se ponikajo in jih ni potrebno pred iztokom očistiti preko lovilca olj.

Zaščita naravnih danosti

Pri gradbenih izkopih se živica odstrani ločeno od ostalega podtalja in ločeno deponira. Po končani gradnji se živica ponovno uporabi za zazelenitev gradbene parcele ali pa se jo deponira na za to določeno komunalno deponijo.

Varovanje tal

Cisterne za hranjenje kurilnega olja morajo biti atestirane za hranjenje kurilnega olja. Prostor za hranjenje mora biti zgrajen oljetesno in takšne kapacitete, ki lahko zdrži eventuelno izlitje celotne vsebine cisterne.

Na območju, ki je začasno opredeljeno kot gradbiščni plato, niso dovoljene aktivnosti, ki bi lahko povzročile onesnaženje podtalja.

17. člen

(varstvo kulturne in naravne dediščine)

Območje ni varovano kot naravna ali kulturna dediščina in ne vsebuje spomenikov naravne ali kulturne dediščine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

18. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Za območje ZN ni predvidenih ukrepov za obrambo.

V okviru zaščite pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- intervencijske poti in površine,
- zunanje hidrantno omrežje,
- potrebni odmiki med objekti,
- poti za evakuacijo.

Intervencijske poti in površine

Vsa zemljišča v ureditvenem območju ZN so v primeru požara dostopna po predvidenih cestah »A«, »B« in »C«, ter cesti Libočaj-Petrovče. Cesti »A« in »B« sta

slepi ulici, ki omogočata obračanje na zasebnih površinah za mirujoči promet ob cesti in ustrežata standardu SIST DIN 14090.

Utrjene intervencijske poti in dostopi morajo biti široki najmanj 3,00 m, s potrebnimi razširitvami v območju radijev.

Kjer znaša naklon ceste 12%, je potrebno zgornjo-povozno plast izdelati z grobim asfaltom.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 t.

Hidrantna mreža

V primeru požara se bo za gašenje uporabljala voda iz predvidenega javnega hidrantnega omrežja v naselju. Hidranti so predvideni na medsebojni razdalji ne več kot 150,00m.

VII. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišča je določena na karti »Meja ureditvenega območja: gradbene parcele, raba površin, vplivno območje«.

Zemljišče sestavljajo parcele:

- gradbene parcele enostanovanjskih objektov,
- parcele cest (»A«, »B«, »C«),
- skupne površine v naselju (E, F),
- javne površine – potok.

Površine in podatki za zakoličbo parcel so prikazani v kartah »Načrt parcelacije – prikaz v katastru«.

Gradbene parcele v morfološki enoti D se lahko formirajo tudi drugače.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega Odloka.

20. člen (javno dobro)

V območju ki se ureja z ZN, so kot javno dobro opredeljene površine vodotoka, površine namenjene transformatorski postaji in površine namenjene za avtobusno postajališče. Ceste in ostale skupne površine so javne površine-zasebna lastnina v skupni rabi.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE ZN

21. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Prvo etapo izvedbe predstavlja izgradnja prometne in komunalne ureditve naselja v območju morfološke enote A. Enako velja za morfološko enoto B.

V drugi etapi se bodo gradili stanovanjski objekti.

Vsak stanovanjski objekt predstavlja samostojno gradbeno fazo, vključno z izvajanjem opornih zidov za formiranje gradbenih parcel za gradnjo.

Istočasno z izvedbo prve etape se na območju morfološke enote A, v delu A/11, lahko izvede začasna ureditev gradbiščnega platoja za funkcionalne potrebe gradbišča (deponiranje humusa, gradbenega materiala, gradbene mehanizacije, gradbene barake, kamionsko parkirišče).

Gradbiščni plato preneha služiti svojemu namenu najkasneje ob dokončanju predzadnjega objekta z oznako »A« in predzadnjega objekta z oznako »B« in ni več možna uporaba, ki je opredeljena kot začasna (deponiranje humusa, gradbenega materiala, gradbene mehanizacije, gradbene barake, kamionsko parkirišče). Lahko se uporabi samo za namene gradnje stanovanjskega objekta pod skupnimi pogoji, ki veljajo za ostala območja v morfološki enoti A.

22. člen

(drugi pogoji in zahteve za izvajanje ZN)

Pred pričetkom gradnje je treba izdelati geotehnično poročilo in predvideti morebitne potrebne ukrepe za zavarovanje obstoječih objektov. V času gradnje je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja. V primeru, da se bo v času gradnje posegalo na sosednja zemljišča, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov teh zemljišč.

Investitor sodeluje pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju, v skladu s programom opremljanja zemljišča.

Obveznost investiranja se opredeli z urbanistično pogodbo med občino in investitorjem.

IX. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ

23. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč)

Do dograditve objektov je treba zgraditi prometno ter komunalno in energetska infrastrukturo, v območju ZN in tisto, ki se nanaša na regulacijo obstoječe infrastrukture, ki ni v ureditvenem območju ZN.

Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja so:

- prometne ureditve,
- izgradnja vodovoda v skladu z idejnim projektom, ki ga je izdelalo podjetje VODNAR d.o.o.,
- izgradnja elektroenergetskega omrežja v skladu idejno rešitvijo VEGRAD, projektivni biro d.o.o.,
- izgradnja telekomunikacijskega in CATV omrežja v obliki pripravljene mreže razvodnih kanalov, ožičenje ni pogoj, v skladu z idejno rešitvijo VEGRAD projektivni biro d.o.o.,
- izgradnja javne razsvetljave v skladu z idejno rešitvijo VEGRAD projektivni biro d.o.o..

Zemljišča, potrebna za posege v ureditvenem območju ZN, niso vsa v lasti investitorja ZN.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI ZN

24. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti ZN)

Ko bodo na obravnavanem območju zgrajeni vsi predvideni novi enostanovanjski objekti, preneha veljati ZN. Po prenehanju veljavnosti ZN so na zgrajenih objektih dovoljena: investicijsko vzdrževalna dela, dozidave in nadzidave v okviru določil, ki veljajo za novogradnje v posamezni morfološki enoti. Dopustne so tudi rušitve in nadomestne gradnje enostanovanjskih objektov pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju ZN, v posamezni morfološki enoti. Na nepozidanih zemljiščih so dopustne novogradnje v skladu s pogoji tega Odloka. Dovoljena je tudi gradnja enostavnih objektov v skladu s 13. členom tega Odloka.

Dovoljena so tudi združevanja in razdruževanja stanovanj, pri čemer se ne sme spreminjati zunanji izgled objekta. Pri tem je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za vsako stanovanje v objektu (2 PM). Največje dopustno število stanovanj za celotno ureditveno območje je 45.

XI. KONČNE DOLOČBE

25. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega Odloka opravljajo inšpekcijske službe, pristojne za posamezna področja.

26. člen

ZN stanovanjske soseske Liboje-sever je stalno na vpogled pri:

- Občini Žalec, Oddelku za varstvo okolja in urejanje prostora,
- Upravni enoti Žalec, Oddelku za okolje in prostor.

27. člen

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

Št. 35005-0008/2002 02/02

Žalec, dne

Župan
Občine Žalec
Lojze Posedel, univ. dipl. ekon.

Na podlagi 36. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 43/00, 37/01, 25/02, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 94/05 in 23/06) in pregleda vsebine pripomb in odgovorov na pripombe na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever, ki ga je pripravila CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana pod št. 207-U/06 dne 9.11.2006, je župan občine Žalec dne 30. januarja 2007 sprejel

STALIŠČE

do vseh pripomb, ki so bile podane na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever

- I. Sprejme se pregled vsebine pripomb in odgovorov na pripombe na predlog ZN stanovanjske soseske Liboje-sever, ki ga je pripravila CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana pod št. 207-U/06 dne 9.11.2006, (**priloga1**), v celoti.
- II. Skladno s podanim stališčem (točka I) in določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1) ter določili podzakonskih aktov mora načrtovalec izdelati usklajeni dopolnjeni predlog zazidalnega načrta.

Št.: 35005-00008/2002 02/02

Žalec, 30. januar 2007.

OBČINA ŽALEC
Župan

Lojze Posedel,

univ. dipl. ekon.

Priloga:

- **priloga 1**: Pregled vsebine pripomb in odgovorov na pripombe na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever (CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana, št. 207-U/06 z dne 9.11.2006 in grafična ponazoritev načina upoštevanja pripomb) s prilogo (zapisnik javne obravnave ZN št. 35005/0008/2002 02/02 z dne 27.07.2006)
- **sklep** 1. seje odbora za okolje, prostor in komunalne zadeve št. 032-04-0002/2007-211-1 z dne 29.01.2007



OBČINA ŽALEC
ODDELEK ZA VARSTVO OKOLJA IN
UREJANJE PROSTORA
Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec

☎: (03) 713 64 00 Fax (03) 713 64 64

in

KRAJEVNA SKUPNOST

LIBOJE

Številka: 35005-00008/2002 02/02

Datum: 16.1.2008

Z A P I S N I K

javne obravnave predloga zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever,

ki je bila v torek, 25. aprila 2006 ob 18. uri, v prostorih KS Liboje

Prisotni:

- lista prisotnih je priloga zapisnika

Po uvodni obrazložitvi, ki sta jo podala:

- v zvezi s postopkom priprave in sprejemanja ZN Manca Birsa,
- v zvezi z vsebino razgrnjenega predloga ZN stanovanjske soseske Liboje-sever predstavnik izdelovalca ZN Riko Gantar,

je sledila razprava, v kateri so z mnenji in pripombami sodelovali:

1. Milan Dolenc, krajan:

- ZN predvideva odvajanje odpadnih vod v greznice, znano pa je, da se bo v letu 2007 pričel graditi povezovalni kolektor, ki bo odplake odvajal na centralno čistilno napravo v Kasazah,
- ime zazidalnega načrta ne ustreza, ker se območje ZN nahaja v Kasazah in ne v Libojah;

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- v predlogu ZN je opredeljeno, da se odplake začasno odvajajo v nepretočne greznice, po izgradnji povezovalnega kolektorja pa v centralno čistilno napravo Kasaze,
- ko bo trasa kolektorja znana, se lahko vriše tudi v predlog ZN;

Uroš Feldin, KS Liboje:

- gradnja povezovalnega kolektorja je predvidena v letu 2008, bilo je izdelanih več variant, zadnja varianta poteka ob in po cesti (nad Avsecem);

Manca Birsa, Občina Žalec:

- ime lokacijskega načrta je izbrano na podoben način kot pri Keramični industriji Liboje, ki se nahaja v neposredni bližini obravnavanega območja in je tudi locirana v naselju Kasaze,
- v kolikor bi ime predstavljalo problem, se lahko tudi spremeni;

2. Uroš Feldin, KS Liboje:

- med zgornjo in spodnjo cesto ni nobene pešpoti;

Odgovor:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- pešpot je v predhodnih rešitvah že bila predvidena, ni problem, da jo spet vključimo;

3. Ana Novak, krajanka:

- v prvotni rešitvi je preko obstoječega objekta, ki ni bil vrisan, načrtovalec predvidel cesto; napako je potem odpravil, ni pa obvestil krajanke, ki je na napako opozorila, da je napaka odpravljena,
- želi, da se njena parcela izloči iz ureditvenega območja zazidalnega načrta (parcela je zelo majhna, stroški infrastrukturne ureditve se bodo verjetno delili na vse lastnike, ki imajo nepremičnine znotraj ureditvenega območja ZN);

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- pripomba glede vrisa hiše je bila upoštevana, bo pa Constructa v zvezi s tem pripravila še pisni odgovor (problem z vrisom hiše je nastal, ker na začetku še ni bil izdelan geodetski posnetek za celotno obravnavano območje ZN);

Manca Birsa, Občina Žalec:

- zahtevo po izločitvi predmetne parcele iz predloga ZN je potrebno pripraviti v pisni obliki in jo podati kot pripombo na razgrnjeni predlog ZN;

4. Jože Herman, krajan:

- zazidalni načrt obravnava le majhen del Kasaz, naselje Kasaze obsega dejansko večjo površino,
- severni del obravnavanega območja ZN bo zaradi strmine in zamočvirjenosti težko izvajati (problem bo zahodna vrsta); za vsakega izmed objektov bo potrebno pridobiti geomehansko poročilo,
- sprašuje, ali bo načrtovana cesta znotraj ZN dovolj široka za intervencijska vozila,
- v preteklosti je obstajala prečna povezava – mimo Baloha proti Šulerju,
- sprašuje, kako KS Liboje razmišlja o bodočem razvoju kmetijstva (ali samo sadjarstvo – Mirošan ali tudi prehrabena industrija), kakšne načrte ima KILI,
- kdo bodo stanovalci nove stanovanjske soseske (domačini ali priseljenci – vikendi); če bodo domačini, je potrebno zagotoviti nova delovna mesta (izven Kasaz ali v obrtno-stanovanjskih predelih v KS Liboje); KS potrebuje obrtno cono,
- priključek na cesto proti Mirošanu je zelo strm,
- nujna je regulacija Bistrice,
- zgornjo cesto je potrebno rekonstruirati, odtočni jarki za meteorno vodo so bili zasuti, bilo bi jih potrebno ponovno aktivirati;

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- širina načrtovane ceste na območju ZN je ustrezna: širina ceste znaša 4,70m, pločnik pa 1,20m,
- načrtovalec je seznanjen s situacijo, da se stanovanjska cesta priključuje na Mirošansko cesto v strmini, zato je v predlogu ZN (zaradi strmega terena) predvidenih tudi toliko višinskih regulacij,
- predlog ZN ne predvideva širitve zgornje ceste, res pa je, da jo bo gradbena mehanizacija v času izgradnje območja uporabljala in tudi poškodovala,
- generalno geotehnično poročilo za ureditveno območje predloga ZN ni bilo izdelano; predlog ZN določa obveznost, da je potrebno pred pričetkom gradnje pridobiti geotehnično poročilo in predvideti morebitne potrebne ukrepe za zavarovanje obstoječih objektov;

Manca Birsa, Občina Žalec:

- meja ureditvenega območja predloga ZN je določena s programsko za snovo, ki je bila sprejeta v sklopu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov občine Žalec konec leta 2002,
- razvoj celotnega naselja Kasaze (namenska raba prostora, razvoj dejavnosti ...) je stvar drugih prostorskih aktov kot sta na primer prostorski plan in urbanistična zasnova, ki obravnavata prostor iz širšega vidika,
- smiselno bi bilo, da v času javne razgrnitve predloga ZN KS Liboje poda pripombo v zvezi z nujnostjo ureditve zgornje ceste (predlog ZN naj predvidi rekonstrukcijo te ceste),
- KS Liboje naj tudi razmisli o tem, da poda zahtevo, da načrtovalec ZN zaradi zahtevnega terena pridobi generalno geotehnično poročilo še pred sprejemom ZN na občinskem svetu občine Žalec;

5. Zidar Stane, krajan:

- želi graditi stanovanjsko hišo na mestu obstoječega gospodarskega poslopja in ga zanima, če je to glede na pogoje, ki jih opredeljuje predlog ZN, možno,
- sprašuje, kako je s pridobitvijo gradbenega dovoljenja pred sprejemom predloga ZN;

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- predlog ZN dovoljuje nadomestne gradnje, upoštevati je potrebno le pogoje za izvedbo posega;

Manca Birsa, Občina Žalec:

- nadomestna gradnja je možna praviloma le na mestu objekta, ki se ruši, namembnost objekta pa mora biti enaka namembnosti rušenega objekta, zato pridobitev gradbenega dovoljenja pred sprejemom predloga ZN ne bo možna,
- da se celotna situacija podrobneje prouči, bi bilo dobro podati pripombo na razgrnjeni predlog ZN;

6. Iztok Pere, krajan:

- stanuje na drugi strani lokalne ceste Petrovče-Liboje in ga zanima, kam bo speljana meteorna voda, ker je teren že zdaj močviren;

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- voda iz strešnih površin objektov bo speljana v ponikovalnice, ki bodo locirane ob objektih; če bodo kasnejše geomehanske raziskave pokazale, da ponikovalnice ne predstavljajo strokovno korektno rešitve, bo voda s streh odvedena v občestne jarke (v končnem bo prišlo vse do Bistrice);

Manca Birsa, Občina Žalec:

- izdelovalec predloga ZN naj še enkrat temeljito prouči rešitev odvajanja padavinskih vod in s tem v povezavi upoštevanje točke 3. v smericah, ki jih je podala Agencija Republike Slovenije za okolje, Pisarna Celje (št. 35001-555/2004-01042075 z dne 30.08.2004);

7. Leonida Grobelnik, krajanka:

- po kakšnem ključu se je izdeloval predlog ZN, da so eni obstoječi objekti znotraj ureditvenega območja ZN, drugi pa izven ZN,
- kako naj ravna bodoči graditelj enega izmed predvidenih objektov, kam se naj obrne,
- kako je z oblikovanjem objektov in njihovo velikostjo oz. so možna kakšna odstopanja;

Odgovori:

Riko Gantar, Constructa d.o.o., Ljubljana:

- po sprejemu ZN mora bodoči graditelj na občini Žalec najprej pridobiti lokacijsko informacijo in nato pri projektantski organizaciji naročiti izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (ZN verjetno ne bo predpisoval določenih tipov objektov, ampak samo pogoje za gradnjo, verjetno bo predlagana stopničasta gradnja),
- objekt se lahko pomakne od določene gradbene linije objekta največ 2m navznoter;

Manca Birsa, Občina Žalec:

- meja ureditvenega območja predloga ZN je bila določena s programsko zasnovo (glej tudi odgovor pri točki 4), meja programske zasnove pa je bila opredeljena tako, da je zajela prostorsko in funkcionalno zaključeno celoto;

8. Herman Jože, krajan:

- v preteklosti je imelo območje naselij Kasaze, Liboje in Zabukovica gospodarsko bistveno drugačno sliko od današnje (bili sta dve keramični tovarni, trije rudniki, na območju Mirosana je bila opekarna, pri Domu svobode električna centrala),
- kamnolom Liboje bo imel vpliv na nove prebivalce stanovanjskega območja (hrup), prav tako bo na odločitve v zvezi z gradnjo vplivala tudi bližina Mirosana zaradi intenzivnega škropljenja sadnega drevja in s tem povezano prisotnostjo zdravju škodljivih snovi v ozračju;

Manca Birsa, Občina Žalec:

- dobro izhodišče za KS Liboje, da razmisli, kako bo v bodoče urejala svoj prostor, da bo nenazadnje pripravila tudi dobre pogoje za pozidavo stanovanjskega območja, ki ga ureja predlog ZN Liboje-sever;

Javna obravnava je bila zaključena ob 19.45 uri.

Zapisala:

Manca Birsa

KRAJEVNA SKUPNOST LIBOJE

PREDSIEDNIK

Uroš Feldin

VODJA ODDELKA

Aleksander Žolnir, univ. dipl. inž. kmet.

Zapisni kprejmejo:

- KS Liboje
- CONSTRUCTA d.o.o., Ljubljana
- Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, 2 izvoda

Zapisni kprejmejo tudi:

- Občina Žalec, župan
- Občina Žalec, podžupan Ferdinand Halter



OBČINA ŽALEC

Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec

☎: (03) 713 64 40 Fax: (03) 713 64 64

E-pošta: zvonka.zupancic@zalec.si

Številka: 35005-00008/2002 02/02

Datum: 16.1.2008

KRAJEVNA SKUPNOST LIBOJE

ZADEVA: ZAPISNIK javne obravnave predloga zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever

V prilogi vam pošiljamo 5 izvodov zapisnika javne obravnave predloga zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever. Prosimo vas, da ga proučite in podpišete ter nam vrnete 4 izvode.

Opravičujemo se za časovno zamudo pri pripravi zapisnika.

S spoštovanjem!

Pripravila:

Višja svet. za prostorsko planiranje

Manca Birsa, univ.dipl.inž.arh.

VODJA ODDELKA

Aleksander Žolnir, univ.dipl.inž.kmet.

Priloge:

- kot v tekstu



OBČINA ŽALEC

ODDELEK ZA VARSTVO OKOLJA

IN UREJANJE PROSTORA

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec

☎: (03) 713-64-00 📠 (03) 713-64-64

Številka: 35005-00008/2002 02/02

Datum: 07.02.2007

Zadeva: ZAZIDALNI NAČRT STANOVANJSKE SOSESKE LIBOJE-SEVER – stališče do pripomb

V skladu z določili 77. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03) mora Občina Žalec pred obravnavo predloga ZN na občinskem svetu Občine Žalec **pisno seznaniti lastnike nepremičnin** na območju zazidalnega načrta s **stališči do njihovih pripomb**. Zato vam v prilogi posredujemo:

- »**STALIŠČE do vseh pripomb**, ki so bile podane na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje - sever, ki ga je sprejel župan Občine Žalec dne 30. januarja 2007 (št. 35005-00008/2002 02/02) s prilogami:
- **priloga 1:** Pregled vsebine pripomb in odgovorov na pripombe na predlog zazidalnega načrta stanovanjske soseske Liboje-sever (CONSTRUCTA d.o.o. Ljubljana, št. 207-U/06 z dne 9.11.2006) s prilogama:
 - grafična ponazoritev načina upoštevanja pripomb
 - zapisnik javne obravnave ZN št. 35005/0008/2002 02/02 z dne 27.07.2006 in
- **priloga 2:** sklep 1. seje odbora za okolje, prostor in komunalne zadeve št. 032-04-0002/2007-211-1 z dne 29.01.2007

z namenom:

- da se seznanite s stališčem župana Občine Žalec do vseh pripomb, ki so bile podane na predlog ZN stanovanjske soseske LIBOJE SEVER.

S spoštovanjem!

Pripravila:

VODJA ODDELKA

Višja svet. za prostorsko planiranje

Aleksander Žolnir, univ.dipl.inž.kmet.

Manca Birsa, univ.dipl.inž.arh.

Priloge:

- kot v tekstu

Obveščeni:

1. Krajevna skupnost Liboje
2. Mariina in Stane Zidar, Kasaze 26, p. Petrovče
3. Ivana Cimperman, Polzela 87, p. Polzela
4. Ana in Vladimir Novak, Kasaze 27a, p. Petrovče
5. Milan Dolenc, Kasaze 103, p. Petrovče
6. Jože Herman, Trubarjeva ulica 55c, p. Celje
7. Iztok Pere, Kasaze 64, p. Petrovče
8. Leonida Grobelnik, Dobriša vas 7/B, p. Petrovče