

Na podlagi 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07) ter 7. in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popravek) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 7. redni seji, dne 21.06.2007 sprejel

ODLOK

O občinskem lokacijskem načrtu za območje individualne gradnje na območju osrednje urbane aglomeracije Velika Kostrevnica – VK 2

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme lokacijski načrt za območje urejanja **VELIKA KOSTREVNICA VK 2**, ki ga je izdelala Matrika s.p., v januarju 2007 pod številko projekta 03-2006/A.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

- | | |
|---|----------|
| I. Besedilni del | |
| 1. Besedilo odloka o občinskem lokacijskem načrtu | |
| 2. Priloge občinskega lokacijskega načrta | |
| II. Grafični del | Merilo |
| 1. Načrt namenske rabe območja | M 1:2500 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | M 1:500 |
| 3. Pregledna situacija | M 1:5000 |
| 4. Arhitektonsko-zazidalna situacija | M 1:500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:500 |
| 6. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija | M 1:500 |
| 7. Prečna prereza ceste | M 1:50 |
| 8. Prečni prerezi skozi območje | M 1:500 |

Besedilo odloka vsebuje še:

- | | |
|---|----------|
| – Izsek iz dolgoročnega plana občine za obdobje 1986–2000 | M 1:2500 |
| – Obrazložitev zazidalnega načrta | |
| – Smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij | |
| – Analiza smernic pristojnih organov in organizacij | |
| – Seznam strokovnih podlag za območje urejanja | |
| – Ocena stroškov investicije | |
| – Geodezija: – seznam parcel | |
| – seznam koordinat lomnih točk gradbenih parcel | |

3. člen

Območje urejanja se nahaja v k.o. Liberga v naselju Velika Kostrevnica.

Ureditveno območje se nahaja v osrednjem delu naselja Velika Kostrevnica, severno od lokalne ceste, ter zajema območje parcel št. 1335/8, 1335/9, 1335/10 in 1335/11 ter posega na parcele št. 2034/1 in 1337/4. Vse navedene parcele se nahajajo v k.o. Liberga. Meja območja urejanja in vplivno območje so razvidni v grafičnih prilogah "Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije", "Arhitektonsko – zazidalna situacija" in "Situacija komunalne in energetske infrastrukture".

II. SKUPNA DOLOČILA

4. člen

Območje urejanja je namenjeno gradnji stanovanjskega naselja v zelenju, ureditvi javnih tlakovanih in zelenih površin, ter gradnji komunalne, prometne in energetske infrastrukture.

5. člen

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

- Regulacijska linija (**RL**) razmejuje površine v javni rabi, dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi.
- Gradbena meja (**GM**) je linija, 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 (**GL**) 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 le 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. 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, ne sme biti daljša od 30 % 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 2,00 m.
- H_{max} je največja višina objekta, merjena od kote finalnega tlaka v pritličju do najvišje točke objekta.
- $H_{v,max}$ je višina venca ali višinska kota kapi, merjena od kote finalnega tlaka v pritličju.
- H_p je največja višina pritličnih delov objekta, merjena od kote finalnega tlaka v pritličju do najvišje točke objekta.

Regulacijske linije, gradbene linije in gradbene meje so razvidne iz karte "Arhitektonsko – zazidalna situacija".

6. člen

Posegi na obstoječih objektih in ob njih

Za posege na obstoječih objektih in ob njih veljajo naslednja določila:

- dovoljena so investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije;
- dovoljene so rušitve in nadomestne gradnje ob upoštevanju regulacijskih elementov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje;
- dovoljene so spremembe namembnosti v skladu z osnovno namembnostjo območja.

7. člen

Vrste posegov na gradbenih parcelah objektov

Na posamezni gradbeni parceli so dovoljeni:

- gradnja enostanovanjske stavbe;
- izraba dela objekta za mirno poslovno ali storitveno dejavnost brez motečega vpliva na okolico;

- postavitve pomožnih objektov;
 - urejanje odprtih površin ob objektu.
- V sklopu zunanje ureditve ob objektih je dopustna tudi izvedba odprtih bazenov.

8. člen

Oblikovanje novogradenj

Pri oblikovanju novogradenj je treba upoštevati naslednje pogoje:

- Objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, določene v 5. členu tega odloka.
- Tlorisni gabarit se lahko razvija znotraj površine, določene z gradbeno mejo (GM) ali gradbeno linijo (GL).
- Etažnost objektov je lahko (K)+P+M.
- Če se izvede klet, mora biti le-ta vkopana v celoti. Pri izvedbi kleti je treba upoštevati prisotnost talne vode in stoletne poplavne vode.
- Strehe je potrebno uskladiti s sosednjimi objekti v morfološki celoti na podlagi enotne zasnove. Možno je odpiranje strešin za potrebe osvetlitve mansarde, vendar odprtine ne smejo presegati 30% tlorisa posamezne strešine.
- Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovne strehe. Sončnih zbiralnikov ni dovoljeno postavljati tako, da segajo nad slemena streh in morajo biti locirani vzporedno s strešino.
- Višina kota kapi ($H_{v,max}$) je 3,40 m nad koto finalnega tlaka v pritličju. Toleranca je mogoča navzdol.
- Kota finalnega tlaka v pritličju znaša 0,30 m nad koto zunanje ureditve in 0,50 m nad koto ceste in je določena v kartah “ Prometno - tehnična situacija in višinska regulacija ” ter “Prečni prerezi skozi območje”.

9. člen

Oblikovanje pomožnih objektov

Pri oblikovanju pomožnih objektov je treba upoštevati naslednje pogoje:

- Pomožni objekti se lahko gradijo kot prostostoječi objekti ali prizidki v območju znotraj gradbene meje in v tistem delu gradbene parcele, ki je v grafičnih prilogah označen kot “območje možne pritlične pozidave”.
- Skupna površina vseh pomožnih objektov na posamezni gradbeni parceli je lahko največ 35 m².
- Odmik od sosednjega zemljišča mora biti vsaj 1,50 m (merjen od strehe objekta).
- Odmik je lahko manjši le ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča.
- Nadstrešnice in pomožni objekti morajo biti po oblikovanju in materialih skladni z osnovnim objektom.
- Višina pomožnih objektov ne sme presegati višine 3,40 m nad nivojem urejenega terena ob objektu; toleranca do 0,30 m je dopustna za uskladitev višine s streho pritličnega dela objekta.
- Strehe pomožnih objektov so ravne ali z minimalnim naklonom.

10. člen

Zunanja ureditev

Vse zelene površine na obravnavanem območju je treba urediti, zatraviti in ozeleniti z drevjem in grmičevjem. Posegi v teren se izvajajo z blagimi nakloni. Gradnja opornega zidu višjega od 1,0 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.

Ograje ob meji gradbenih parcel so lahko žive meje ali lahke kovinske ograje na nizkem parapetnem zidu. Ograje imajo maksimalno višino 1,20 m – merjeno skupaj z parapetnim zidom. V sklopu ograje ob cesti se na mestih, ki so označena v grafičnih prilogah, izvedejo komunalni otoki. V projektni dokumentaciji PGD in PZI za komunalno ureditev območja se izdelata načrt za tipski element, ki zajema nišo z nadstrešnico za postavitve posode za odpadki.

Minimalno 20% gradbene parcele je potrebno zasaditi z avtohtonimi vrstami drevja..

11. člen

Določanje gradbenih parcel

V grafičnem delu zazidalnega načrta so določene gradbene parcele. Minimalna velikost gradbene parcele je 600 m².

Parcelacije, prikazane v grafičnem delu, ni dovoljeno spreminjati.

Pozidanost gradbene parcele (osnovni objekt in pomožni objekti) ne sme presegati 40% površine gradbene parcele.

III. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

12. člen

Ceste

Na jugo-zahodni strani območja je kot dostop do dveh enot predvidena dovozna cesta, ki se navezuje na lokalno cesto Šmartno – Velika Kostrevnica in dva direktna uvoza do preostalih dveh objektov. Dovoz do dveh objektov je urejen z dovozno cesto okvirne dolžine 20m, širine 3.50m.

13. člen

Mirujoči promet

Na vsaki gradbeni parceli je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest v skladu z naslednjima normativoma:

- najmanj 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto,
- za storitvene ali poslovne dejavnosti 1 parkirno mesto na 30 m² površine.

Dostop za ovirane

Dovozna cesta in uvozi morajo biti izvedena brez grajenih ovir tako, da jih lahko uporabljajo funkcionalno ovirani ljudje. Na mestih uvozov na dvorišča se v primeru izvedbe betonskih robnikov izvedejo pogreznjeni robniki oziroma ustrezni ukrepi, ki ne predstavljajo grajenih ovir.

V. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

14. člen

Objekti v območju urejanja morajo biti priključeni na omrežja in objekte gospodarske infrastrukture za oskrbo z vodo, odvajanje odpadnih in odpadnih padavinskih vod, za oskrbo z električno energijo in na telekomunikacijsko omrežje.

15. člen

Primarno ali sekundarno komunalno in energetska omrežje mora potekati po javnih površinah v cestnem telesu ali ob njem. Trase komunalnih vodov so razvidne v prilogi " Situacija komunalne in energetske infrastrukture ".

Gradnja komunalnih naprav in ceste mora potekati usklajeno. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

16. člen

Vodovod

Oskrba novih uporabnikov z vodo bo zagotovljena iz obstoječega vodovodnega sistema, ki poteka ob lokalni cesti Šmartno – Velika Kostrevnica. Znotraj območja urejanja se pod predvideno dovozno cesto in ob obstoječi lokalni cesti izvede vodovod za oskrbo pitne vode. Hidrantna mreža se uporablja obstoječa.

17. člen

Kanalizacija

Znotraj območja odpadno meteorno vodo iz strešin in utrjenih površin ponikamo v ponikovalnicah preko kanalizacije iz PVC cevi in vtočnimi jaški. Vse meteorne vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, je treba odvesti preko lovilcev olj in peskolovov v kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico oziroma v skladu z veljavnimi predpisi.

Na obravnavanem območju fekalne kanalizacije ni. Znotraj območja urejanja se izvedejo tripreklatne neprepustne greznice.

Vsi objekti morajo biti priključeni na fekalno kanalizacijo, ki se konča s predvideno ustrezno čistilno napravo, ko se le ta izgradi.

18. člen

Elektrika

Novi objekti se bodo priključili na obstoječe nadzemno električno omrežje skladno s pogoji upravljavca. Trase novih električnih NN vodov so razvidne na grafični prilogi št. 3.3.

19. člen

Telefon

Predvidena je vključitev naselja v obstoječe telekom omrežje, ki poteka ob lokalni cesti Šmartno – Velika Kostrevnica. Izvede se 4-cevna kabelska kanalizacija s kabelskimi jaški, ki poteka ob objektih. Dve cevi sta predvideni za telekom omrežje, ena za CATV, ena cev pa je rezervna. Telekom omrežje se dimenzionira na dva priključna para na stanovanjsko enoto. Omrežje se zaključi na robu gradbene parcele.

VII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

20. člen

V območju se lahko opravljajo le take dejavnosti, ki ne vplivajo negativno na bivalno okolje sosednjih objektov in ne povzročajo večjih emisij škodljivih snovi v zrak, vodotoke in tla, kot so določene z zakoni in predpisi.

Varstvo vode

Pred ponikanjem morajo biti odpadne meteorne vode očiščene do te mere, da ustrezajo Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja.

Varstvo pred hrupom

Območje obravnave je skladno z določili Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96) razvrščeno v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Odpadki

Komunalni odpadki se zbirajo ločeno na mestih, ki so za to predvidena, na vsaki parceli. Zabojnike za zbiranje odpadkov je potrebno locirati na funkcionalnem zemljišču, dostopno za komunalna vozila. Pozicije so prikazane v grafičnih prilogah

Osončenje

Zadostno osončenje bo zagotovljeno, če bodo objekti zgrajeni znotraj območja, ki ga omejuje gradbena meja ali gradbena linija. V primeru odstopanja od gradbene meje v okviru dopustnih toleranc proti sosednjemu objektu je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja preveriti, ali je osončenje bivalnih prostorov sosednjega objekta v skladu z veljavnimi normativi.

VIII. ZAŠČITA PRED POŽAROM

21. člen

Do vseh predvidenih stanovanjskih objektov znotraj obravnavanega območja je treba zagotoviti dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil in tehnike v skladu s SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču.

Cestišče mora biti široko najmanj 4,50 m, na mestih, predvidenih za delovanje intervencijskih vozil, mora biti najmanj 3,00 m široka utrjena površina in 2,00 m široka površina brez ovir. Poti morajo biti odmaknjene od objektov od 3,00 do 9,00 m.

Dovozne površine v območju zelenic, namenjene dostopu intervencijskih vozil, morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

Zasaditve ob intervencijski poti morajo biti na dovolj veliki razdalji, da omogočajo dostop za lestev gasilskega vozila do objekta.

Zadostni odmiki objektov od sosednjih zemljišč so zagotovljeni, če bodo objekti zgrajeni znotraj območja, ki ga omejuje gradbena meja ali gradbena linija. V primeru odstopanja od gradbene meje v okviru dopustnih toleranc je potrebno fasade, ki se približujejo sosednjemu zemljišču, graditi z ustreznim procentom gorljivih površin.

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov.

IX. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

22. člen

Prva zaključena faza izvedbe zazidalnega načrta je izvedba celotne komunalne in prometne infrastrukture, ki jo je treba končati pred začetkom gradnje stavb.

Gradnja objektov se lahko izvaja fazno tako, da fazna gradnja pomeni gradnja posamezne stavbe v celoti.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

23. člen

V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte je treba izdelati grafični prikaz, iz katerega mora biti jasno razvidno, da je projektna rešitev skladna z regulacijskimi elementi, določenimi z zazidalnim načrtom, oziroma v okviru dopustnih odstopanj.

V času gradnje je treba zagotoviti geotehnični nadzor in reden nadzor stanja obstoječih stanovanjskih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

XI. KONČNE DOLOČBE

24. člen

Ko je v celoti izgrajena prometna, komunalna in energetska infrastruktura ter so izgrajeni vsi stanovanjski objekti, preneha veljavnost tega OLN.

25. člen

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled na:

- Občini Šmartno pri Litiji,
- Upravni enoti Litija.

26. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje, prostor in energijo.

27. člen

Ta odlok začne veljati peti dan po objavi v Uradnem Listu Republike Slovenije.

Številka: 352002/2006
Šmartno pri Litiji, dne 21.06.2007

Župan Občine Šmartno pri Litiji

Milan Izlakar