



Datum: 22.01.2019

Številka: 3505-03/2018

Zadeva: obvestilo o začetku priprave odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del ureditvenega naselja za Gradiško III

Obveščamo vso zainteresirano javnost, da začnemo s pripravo odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del ureditvenega naselja za Gradiško III na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17). Območje lokacijskega načrta oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega parcele k. o. Gradiška (604): 460/5, 460/6, 457/6, 457/7, 457/44 - del, 457/40, 341/3, 353/2, 353/1, 394/2, 394/1 v velikosti cca. 14.800 m².

V kolikor imate kakršne koli želje, predloge ali pripombe v povezavi z odlokom, vas naprošamo, da jih sporočite na elektronski naslov: komunala@kungota.si, oziroma jih pošljete na naslov: Občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota.

Občina Kungota

ŽUPANJA

Tamara Šnofl, univ. dipl. prav.



PREDLOG ODLOKA

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del ureditvenega naselja za Gradiško III

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del ureditvenega naselja za Gradiško III (Ur. list RS, št. 74/06 in MUV št. 2/13, št. 8/2014-obv. razlaga, 17/17 in 7/18), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 18055.

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve odloka obsegajo dve območji in se nanašajo na spremembo prostorske ureditve v osrednjem delu (na območju med cestama A in B) na zemljiščih s parcelnimi številkami 457/6, 457/7, 457/40 – del, 457/44 – del, 460/5 in 460/6, vse k.o. (604) Gradiška in v severnem delu (vzhodno od ceste B) na zemljiščih s parcelnimi številkami 353/1, 353/2, 394/1 in 394//2, vse k.o. Gradiška (604). Na območju med cestama A in B se namesto štirih enostanovanjskih stavb in večnamenske stavbe načrtujejo tri večstanovanjske stavbe in manjša večnamenska stavba, skupaj ca. 55 stanovanj. Na območju vzhodno od ceste B se ureditve umaknejo iz priobalnega zemljišča. Odlok se dopolni tudi z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

(2) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del, in sicer karta Izsek iz občinskega lokacijskega načrta za del ureditvenega naselja za Gradiško III (Ur. list RS, št. 74/06 in MUV št. 2/13, št. 8/2014- obv. razlaga, 17/17 in 7/18), karta 2 Načrt parcelacije, karta 3/1 Ureditvena situacija, karta 3/2 Načrt s prikazom lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje, karta 3/3 Karakteristični prerezi, karta 3/4 Prometna ureditev in karta 3/5 Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez in priloge, ki so na vpogled v prostorih Občine Kungota.

3. člen

(1) V prvem odstavku 6. člena se v prvi alineji številka »78« nadomesti s številko »75«.

(2) V drugem odstavku se beseda »enostavnih« nadomesti z besedo »pomožnih«.

4. člen

(1) V 7. členu se v točki »Enostanovanjske stavbe v strmini« v prvem stavku številka »45« nadomesti s številko »42«.

(2) V prvi alineji se številka »24« nadomesti s številko »21«, besedna zveza »4 samostojno stoječe hiše« pa z besedno zvezo »1 samostojno stoječa hiša«.

(3) V točki »Enostanovanjske stavbe v ravnini« se v prvem stavku številka »33« nadomesti s številko »31« in številka »13« s številko »12«.

5. člen

Doda se nov 7.a člen, ki se glasi:

»(večstanovanjske stavbe)

V centralnem delu območja se umestijo tri večstanovanjske stavbe.«

6. člen

Besedilo 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

»V centralnem delu, med cesto C1 in B se umesti večnamenska stavba s centralnimi dejavnostmi v pritličju in stanovanji v nadstropjih. Namesto stanovanj se v nadstropja lahko umestijo tudi primerne dejavnosti.«

7. člen

(1) V tretjem odstavku 12. člena se besedna zveza »večstanovanjske stavbe« nadomesti z besedno zvezo »večstanovanjskih stavb in večnamenske stavbe«.

(2) Doda se nov drugi stavek, ki se glasi:

»Na površinah okoli večstanovanjskih stavb se lahko uredijo zasebni atriji.«

8. člen

(1) Naslov 13. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(pomožni objekti)«.

(2) V prvem stavku prvega odstavka se za besedo »naslednjih« doda besedilo »objektov kot«.

(3) V drugi alineji prvega odstavka se za besedo »ograj« doda besedna zveza »in opornih zidov«.

(4) Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na določila prejšnjega odstavka, se na zemljišču s parcelnima številka 460/5 in 460/6, obe k.o. (604) Gradiška pomožni objekt in oporni zid lahko gradita tudi kot bolj zahtevna objekta.«.

9. člen

Doda se nov 16.a člen, ki se glasi:

»(oblikovanje večstanovanjskih stavb)«

(1) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 3/2 »Načrt s prikazom lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje«:

- gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;

- etažnost je maksimalno število etaž nad nivojem terena;
- otroško igrišče je površina na kateri se uredijo igrišča za igro manjših in večjih otrok.

(2) Oblikovanje stavb:

- gradbena površina: približno 38 m x 24 m oz. približno 33 m x 21 m oz. približno 36 m x 19 m, velikost posamezne stavbe je razvidna iz grafičnega dela;
- maksimalna etažnost nad nivojem terena: P+2+TE (terasna etaža), pri čemer je terasna etaža (TE) del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 15%, bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presegati 70% bruto tlorisne površine zadnje etaže pod vencem stavbe;
- klet: v vkopani kletni etaži objekta A je podzemna garaža, lega objekta A je razvidna iz grafičnih prilog;
- vsaj 20% gradbene parcele mora biti ozelenjene (neutrjena površina).
- v grafično opredeljenih morfoloških enotah je oblikovanje stavb enotno. Morfološke enote so razvidne iz karte 3/2 »Načrt s prikazom lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje«.
- fasade so v beli barvi ali v zemeljskih barvnih tonih, dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen.
- streha je ravna, blaga enokapnica (naklon do 15%) ali dvokapnica v primeru stavb z manjšo etažnostjo od maksimalno dopustne.
- dostop do stavb se zagotovi s predvidenih obodnih cest, oziroma skupnih priključkov, ki so navezani na obodne ceste skladno z grafično prilogo.

10. člen

- (1) V 17. členu se v alineji »Program« črta druga podalineja.
- (2) V alineji »Etažnost se etažnost »K+P+2+M« nadomesti z etažnostjo »P+1+TE.
- (3) V alineji »Tlorisni gabarit« se vse podalineje nadomestijo s podalinejo, ki se glasi:
»- gradbena površina: približno 22 m x 15 m.«
- (4) Alineja »Dostop in uvoz« se črta.
- (5) Alineja »Vhod« se spremeni tako, da se glasi:
»- Glavni vhod v stavbo je s severne strani.«
- (6) V alineji »Pročelje« se beseda »vzhodna« nadomesti z besedo »severna«.

11. člen

- (1) V 19. členu se v drugem odstavku doda nov četrti in peti stavek, ki se glasita:

»Na površinah se lahko uredijo tudi zasebni atriji, ki se urejajo kot zasebni vrtovi. Za večstanovanjske stavbe se uredi skupno otroško igrišče.«.

(2) Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Ob večnamenski stavbi se lahko uredi gostinska terasa.«.

(3) Dosedanji tretji odstavek postane nov četrti odstavek.

12. člen

V 20. členu se črta prvi odstavek. Drugi odstavek postane nov prvi odstavek.

13. člen

V drugem odstavku 21. člena se besedna zveza »cesta C« nadomesti z besedilom »cesta C1, cesta C2«.

14. člen

V 22. členu se na koncu tretjega stavka doda besedilo »in cesta C1«.

15. člen

(1) V prvem odstavku 23. člena se črka »C« nadomesti z besedilom »C1, C2«.

(2) V drugem odstavku se besedilo »so cesta C in krajša odseka cesta A in ceste B predvidene kot dvosmerne dvopasovne ceste« nadomesti z besedilom »je krajši odsek ceste A predviden kot dvosmerna dvopasovna cesta«.

(3) V tretjem odstavku se besedilo »A1, A2, C, D in E ter preostala odseka cest A in B« črta. V drugem stavku se na koncu doda besedilo, ki se glasi:

», izjema je cesta C1, kjer hitrost ne sme presegati 10 km/h«.

(4) V četrtem odstavku se črka »C« nadomesti z besedilom »C1, C2«.

(5) V devetem odstavku se črka »C« nadomesti z besedilom »C1, C2«.

16. člen

V 24. členu se v tretjem in petem stavku za besedno zvezo »ob večnamenski stavbi« doda besedilo »in večstanovanjskih stavbah«.

17. člen

V 27. členu se na koncu doda nov odstavek, ki se glasi:

»Komunalni vodi javne komunalne infrastrukture (elektrika, vodovod, padavinska in komunalna kanalizacija) prednostno potekajo po načrtovanih javnih površinah. Jaški se prednostno umeščajo na sredino prometnega pasu izven kolesnic vozil in morajo biti povozni do nosilnosti 40t. Druga gospodarska infrastruktura se načeloma načrtuje v bankinah izven povoznih površin. Padavinska kanalizacija, ki odvaja padavinsko vodo s prometnih površin, se

lahko združi z odvodnjavanjem stavb v bližnji vodotok tako, da se zmanjša število prečkanj lokalne ceste.«.

18. člen

V 28. členu se na koncu doda nov odstavek, ki se glasi:

»Za oskrbo enostanovanjskih stavb ob cesti B se nadomesti obstoječi vodovodni cevovod PEHD DN 63 (med Gradiško 21 in Gradiško 24c) z novim vodovodnim cevovodom DN 100.«.

19. člen

V 29. členu se v točki »Komunalne vode« na koncu prvega odstavka doda besedilo »ali male čistilne naprave«.

20. člen

V 30. členu se na koncu doda nov odstavek, ki se glasi:

»(4) Električne inštalacije v novih stavbah bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Stavbe morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice se namestijo tako, da je omogočeno nemoteno odčitavanje števecv.«.

21. člen

V 34. členu se na koncu tretjega odstavka črta besedilo »ob obračališču nove ceste«.

22. člen

Doda se nov 40.a člen, ki se glasi:

(varstvo voda)

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja so:

- padavinske vode s streh in utrjenih površin;
- padavinske vode s parkirišč;
- odpadne vode iz podzemne garaže in
- komunalne odpadne vode.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- komunalne odpadne vode iz stavb se zbirajo v nepretočnih individualnih greznicah ali se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na malih čistilnih napravah, po izgradnji javne kanalizacije in čistilne naprave se nepretočne greznice preuredi v revizijske jaške in priključi na javno kanalizacijo;
- vsi posegi na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti izvedeni tako, da ne vplivajo negativno na vodni režim ali stanje voda;

- mostna odprtina premostitvenih objektov za prečkanje neimenovanega vodotoka do stavb ob cesti B mora biti v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje določena na podlagi hidrološko hidravličnega izračuna potrebne svetle odprtine mostu tako, da bo zagotovljeno prevajanje visokih voda Q100 ob upoštevanju varnostne višine 0,5 m;
- padavinske vode iz območja (s streh, parkirišč, cest) se spelje v bližnji vodotok izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazovito ogroženi brežini se predvidi odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah;
- odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi na način, da se v čim večji meri zmanjša odtok padavinskih voda z urbanih površin, in sicer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).
- padavinske vode s parkirišč in povoznih površin se odvaja preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj v bližnje površinske odvodnike. Te površine morajo biti vodonepropustne. V primeru tlakovanja se pod povoznim materialom predvidi folija ali drug primeren vodonepropustni material, ki odpadno padavinsko vodo vodi v smeri proti lovilcu olj in usedalniku;
- način odvajanja padavinske odpadne vode na območju večstanovanjskih stavb in večnamenske stavbe mora izhajati iz analize odtočnih razmer, ki izhajajo iz načrtovanih pozidanih površin ob upoštevanju problematike povezane s poplavljanjem, ki je bila evidentirana na območju v preteklih letih. Analiza vsebuje hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje. Upoštevati je treba odtočne količine padavinskih in zalednih odpadnih voda in preveriti pretočno sposobnost obstoječih odvodnikov/prepustov za te količine oziroma vpliv teh dodatnih količin na poplavno varnost dolvodno ter podati rešitve za zagotovitev ustreznega odvajanja padavinskih odpadnih vod. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti razvidno mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in prečiščenih odpadnih voda;
- morebitni direktni izpusti padavinskih oziroma očiščenih komunalnih voda v vodotok morajo biti predvideni in izvedeni tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljeni morajo biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- v primeru gradnje kleti mora biti dno izkopa izvedeno nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);

- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;

- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);

- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;

- v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda kakor tudi dovoljenje za neposredno rabo vode (vodno dovoljenje) izda Direkcija RS za vode. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja;

- v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor - geo sonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geo sonde). Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode;

- pred gradnjo objektov na predmetnem območju mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti;

- investitor mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda.

23. člen

V 44. členu se doda nov drugi in tretji odstavek, ki se glasi:

»(2) Večstanovanjske stavbe: večstanovanjske stavbe se lahko nadomesti z enostanovanjskimi stavbami, ki se locirajo znotraj posebej opredeljene gradbene meje v primeru gradnje enostanovanjskih stavb, ki je razvidna iz karte št. 3/2 »Načrt s prikazom lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje«. V tem primeru se za oblikovanje stavb uporabijo določila 16. člena tega odloka.

(3) Gradbeno mejo objekta A je v izpostavljeni kletni etaži dopustno prestaviti za 4 m proti jugu na območje načrtovanih parkirišč ali pa parkirišča nadkriti in nad ploščo urediti površine atrija ali terase.«

(4) Dosedanji drugi, tretji, četrti, peti n šesti odstavek postanejo novi četrti, peti, šesti, sedmi in osmi odstavek.

24. člen

V drugem odstavku 45. člena se za besedo »združevanje« doda besedilo »in razdruževanje«.

25. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.