



OBČINA SVETA ANA
Občinski svet

Številka: 35053-02/2012

Datum: 21.11.2012

PREDLOG ODLOKA

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Sveta Ana

GRADIVO PRIPRAVILA: Občinska uprava Sveta Ana
in ZUM d.o.o. Maribor

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 61. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Ur. list RS št. 33/07, 70/08-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C , 57/12 in 57/12-ZUPUDPP-A) ter 15. člena Statuta Občine Sveta Ana (Ur. list RS 39/10, 107/10), 68. Člena Pravilnika o delu občinskega sveta Občine Sveta Ana (Ur. list RS št. 39/10) se sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah v predloženi obliki.

PREDLOG:

Na podlagi 61. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Ur. list RS št. 33/07, 70/08-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C , 57/12 in 57/12-ZUPUDPP-A) ter 15. člena Statuta Občine Sveta Ana (Ur. list RS 39/10, 107/10), 68. Člena Pravilnika o delu občinskega sveta Občine Sveta Ana (Ur. list RS št. 39/10) je Občinski sveta Občine Sveta Ana na svoji 11. redni seji dne 21.11.2012 sprejel

Odloka o spremembah in dopolnitvah

Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah (Uradni list RS, št. 39/2010, 27/2011), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 12045.

2. člen

Spremembe in dopolnitve vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obrazložitev sprememb in dopolnitev.

3. člen

Območje sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta obsega dve ločeni enoti in sicer območje kotlovnice z zalogovnikom obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 186, 70/2 in 193, vse k.o. Krivi vrh in je veliko ca. 0,08 ha, območje večnamenskega objekta pa obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 187/1, 54, 188, 50/1 in 50/4, vse k.o. Krivi vrh in je veliko ca. 0,25 ha.

4. člen

V 4. členu, ki se nanaša na funkcijo ureditvenega območja OPPN, se doda nova dvanajsta alineja, ki se glasi:

»- energetske«.

5. člen

V 5. členu, ki se nanaša na opis prostorske ureditve, se doda nov 6. odstavek, ki se glasi:

»V severnem delu naselja, severozahodno od šole, se zgradi kotlovnica z zalogovnikom (r), pri mrliški vežici v vzhodnem delu naselja pa večnamenski objekt (s).«

Dosedanji 6. odstavek postane 7. odstavek.

6. člen

V 9. členu, ki se nanaša na posebne urbanistične pogoje, se dodata novi 5. in 6. odstavek, ki se glasita:

»Objekt r – kotlovnica z zalogovnikom: objekt je sestavljen iz dveh različno visokih delov. Z višjim delom (zalogovnik) je postavljen ob javno pot JP 704161 na jugovzhodni strani. Streha tega dela objekta je na višini obstoječe javne poti. Na strehi so lopute, skozi katere se polnijo zalogovniki. Objekt ima ravno streho v dveh nivojih. Dostop do kotlovnice je predviden preko ploščadi na severozahodni strani ob regionalni cesti R3-730. Parkirišče na ploščadi ni dovoljeno. Dopustna je izgradnja pešpoti (stopnišča) ob objektu. Zasip objekta na severovzhodni strani se zatravi.

Objekt (s) – večnamenski objekt: objekt je postavljen nad delno vkopano garažo tako, da streha garaže omogoča nivojsko priključitev parterja na obstoječo zunanjo ureditev mrliške vežice. Na nivoju obstoječega terena ob lokalni cesti je predviden program, ki se navezuje na sosednje pokopališče in mrliško vežico (npr. cvetličarna, bife), v kleti oziroma spodnjem nivoju pa je predvidena garaža za osebna vozila in avtobus. Horizontalni gabariti garaže v obliki odsekanega pravokotnika so ca. 21,0 x 14,0 m, horizontalni gabariti pritličja v obliki šest-kotnika pa so ca. 7,0 x 17,0 m. Ob preureditvi obstoječih zunanjih ureditev mrliške vežice, je objekt lahko tudi večji in sicer horizontalnih gabaritov ca. 21,0 x 11,3 m. Objekt je pritličen, njegova višina in oblikovanje se prilagajata objektu obstoječe mrliške vežice. Streha je dvokapna ali ravna, v primeru večjega objekta, je lahko streha kombinacija dvokapne in ravne strehe. Sleme strehe je vzporedno daljši stranici stavbe. Kritina strehe mora biti v opečni ali v temni barvi. Fasada je v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih. Na fasadi je dopustna uporaba naravnih materialov – les, kamen. Odprte površine se delno tlakujejo, delno pa uredijo kot zelenica ter zatravijo.«

7. člen

V 12. členu, ki se nanaša na cestno omrežje, se osmi stavek druge alineje 3. Odstavka, ki se nanaša na dovoz zahodno od mrliške vežice, spremeni tako, da se glasi:

»Zahodno od mrliške vežice se obstoječi priključek dovoza do kmetijskih površin in odsek dovoza do platoja z začasnim parkiriščem za potrebe pokopališča rekonstruirata tako, da omogočata varno vožnjo in prevoznost za avtobuse.

8. člen

V 18. členu, ki se nanaša na vodooskrbo se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»- zaradi izgradnje kotlovnice z zalogovnikom prestaviti obstoječi vodovod, ki poteka po območju.«

9. člen

V 22. členu, ki se nanaša na ogrevanje, se prvi stavek 1. odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Ogrevanje se predvidi na ekološko primerna goriva: bio maso, ekstra lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin, zemeljski plin in podobno.«

10. člen

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah so stalno na vpogled na Občini Sveta Ana.

11. člen

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

Številka: 35053-02/2012

Datum: 21.11.2012

Silvo SLAČEK, dipl.ekon., ing.gr.
župan

OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV:

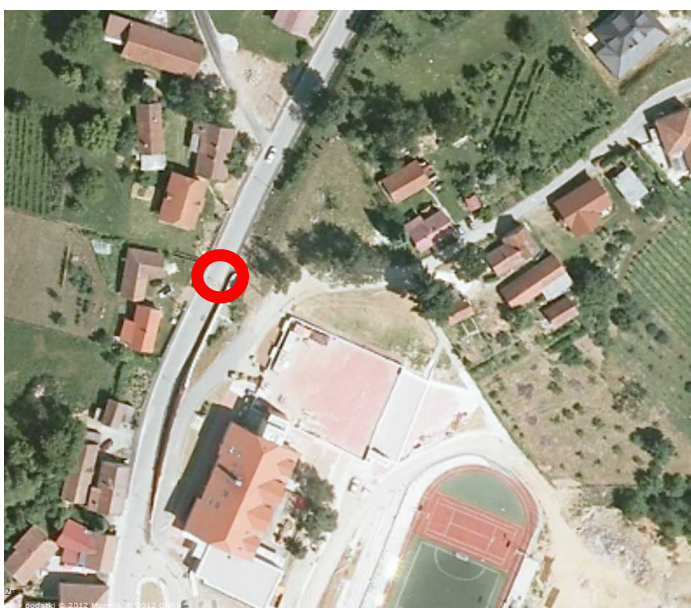
Namen naloge

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah (Uradni list RS, št. 39/2010, 27/2011) (v nadaljevanju: SD OPPN) zaradi določitve meril in pogojev za umestitev kotlovnice z zalogovnikom pri šoli ter večnamenskega objekta pri mrliški vežici v prostor.

Lega in opis območja obdelave

Območje SD OPPN obsega dve ločeni območji znotraj območja, ki se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah (Uradni list RS, št. 39/2010, 27/2011).

Prvo območje za umeščanje kotlovnice z zalogovnikom obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 186, 70/2 in 193, vse k.o. Krivi vrh. Velikost območja je 758 m² (0,08 ha).

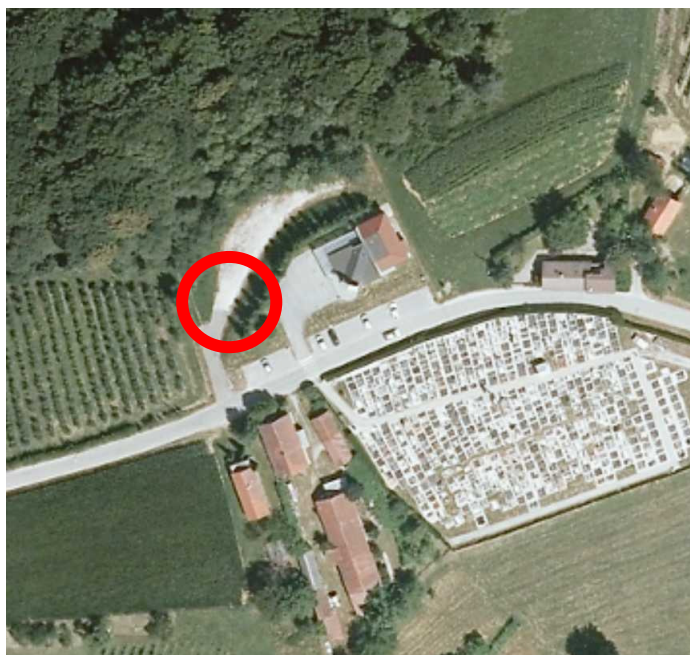


Slika 1: Lokacija območja sprememb in dopolnitev OPPN: območje kotlovnice z zalogovnikom



Slika 2: Pogled s severne strani na območje kotlovnice z zalogovnikom

Območje umeščanja večnamenskega objekta obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 187/1, 54, 188, 50/1 in 50/4, vse k.o. Krivi vrh. Velikost območja je 2520 m² (0,25 ha).



Slika 3: Lokacija območja sprememb in dopolnitev OPPN: območje večnamenskega objekta



Slika 4: Pogled z zahodne strani na območje večnamenskega objekta

Zakonske osnove

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN je 61. a člen Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12 – ZUPUDPP-A).

Izhodišča in predmet sprememb in dopolnitev OPPN

Predvidena je funkcionalna dopolnitev območja OPPN z gradnjo kotlovnice in zalogovnika na bio maso, na katero bo priključen objekt šole in, skladno z možnostmi, drugi javni, poslovni in stanovanjski objekti ter dopolnitev območja pokopališča s spremljajočim programom (npr. bife, cvetličarna). Terenske značilnosti na območju umeščanja večnamenskega objekta omogočajo tudi izgradnjo garaže za avtobus v kletni oziroma delno vkopani etaži objekta.

Na lokaciji v severnem delu območja ob osnovni šoli je predvidena umestitev objekta kotlovnice z zalogovnikom, v vzhodnem delu ob pokopališču pa je predvidena izgradnja večnamenskega objekta z dejavnostmi, ki se vežejo na pokopališče (npr. cvetličarna, bife) ter z garažo za avtobus v kletni etaži.

V obeh primerih gre za zemljišča, ki z veljavnim aktom niso bila načrtovana za gradnjo stavb zaradi zahtevnejših terenskih razmer.

OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

Koncept ureditev

Osnovni koncept veljavnega izvedbenega akta ostaja nespremenjen. Dopolnitev zazidave pa pogojujejo obstoječe terenske razmere, ki naselju na vrhu grebena omogočajo le malo primernih gradbenih parcel, zato jih je treba čim boljše izkoristiti, morfološka struktura obstoječe pozidave in velikost ter oblika območja razpoložljivih stavbnih zemljišč.

Osnovni koncept umeščanja novih objektov je izkoristiti terenske razmere na način, da bodo potrebni volumni objektov čim manj vidno izpostavljeni.

Opis predvidenih ureditev

Kotlovnica z zalogovnikom

Kotlovnica z zalogovnikom se umešča v brežino med regionalno cesto III. reda R3-730 (Žice–Sv. Ana–Zg. Ščavnica–Dražen vrh) in javno pot JP 704161 (Sv. Ana (šola–Repolusk)).

Brežina omogoča izgradnjo objekta, ki vizualno ne posega v silhueto naselja. Celoten objekt, razen severozahodnega pročelja, je vkopan v teren oziroma na severovzhodni strani zasipan.

Predvidena je izgradnja objekta velikosti ca. 12,6 x 13,4 m ali manjšega, ki je sestavljen iz dveh delov. Funkciji posameznega dela objekta sledi tudi njegova višina. Kotlovnica je nižja, visoka 4,1 m, zalogovnik pa višji, visok 7,2 m, kar omogoča zagotavljanje primerne kapacitete zalogovnika. Objekt je z višjim delom (zalogovnik) postavljen ob javno pot, ki mu leži na jugovzhodni strani.

Višinske razmere omogočajo, da je streha objekta na višini obstoječe javne poti JP 704161. Na strehi so lopute, skozi katere se polnijo zalogovniki.

Glede na funkcijo in lego objekta bo imel objekt ravno streho v dveh nivojih.

Dostop do kotlovnice je predviden preko ploščadi na severozahodni strani ob regionalni cesti R3-730. Parkirišče na ploščadi ni predvideno.

Dopustna je izgradnja pešpoti (stopnišča) ob objektu.

Zasip objekta se zatravi.

Večnamenski objekt

Predvidena je izgradnja večnamenskega objekta ob lokalni cesti LC 203060 (Sv. Ana – Benedikt - Osek).

Predviden objekt je postavljen nad delno vkopano garažo, ki izkorišča padec terena od lokalne ceste proti severno ležečemu platoju tako, da streha garaže omogoča nivojsko priključitev parterja na obstoječo zunanjo ureditev mrliške vežice. Na nivoju obstoječega terena ob lokalni cesti je tako predviden program, ki se navezuje na sosednje pokopališče in mrliško vežico, v kleti oziroma spodnjem nivoju pa je predvidena garaža v katero bo možno parkirati tudi avtobus.

Predvidena je izgradnja objekta, katerega največji horizontalni gabariti garaže v obliki odsekanega pravokotnika so ca. 21,0 x 14,0 m, horizontalni gabariti pritličja v obliki šest-kotnika pa so ca. 7,0 x 17,0 m. Ob preureditvi obstoječih zunanjih ureditev mrliške vežice, je objekt lahko tudi večji in sicer horizontalnih gabaritov ca. 21,0 x 11,3 m.

Objekt je pritličen, višina in oblikovanje se prilagaja objektu obstoječe mrliške vežice. Streha je dvokapna ali ravna, v primeru večjega objekta, je lahko streha kombinacija dvokapne in ravne strehe.

Slеме strehe je vzporedno daljši stranici stavbe. Kritina strehe mora biti v opečni ali v temni barvi.

Fasada je v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih. Na fasadi je dopustna uporaba naravnih materialov – les, kamen.

Odpрте površine se delno tlakujejo, delno pa uredijo kot zelenica ter zatravijo.

Funkcionalno oblikovalski pogoji

Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz karte 4/1 »Ureditvena situacija« in karte 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi 4/2 »Urbanistični pogoji« in 4/3 »Karakteristični prerezi«.

Zasnova projektnih rešitev in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Prometna infrastruktura

Kotlovnica z zalogovnikom

Predvidena kotlovnica z zalogovnikom bo za potrebe intervencije in dostave dostopna preko obstoječe javne poti JP 704161 (Sv. Ana (šola- Repolusk)). Dostavno vozilo obrača v območju križišča javne pot in podrejeno priključenega dovoza na parkirišče v severnem delu šole. Javna pot se v smeri proti jugu prometno podrejeno navezuje na državno cestno omrežje, na regionalno cesto III. reda R3-730 (Žice–Sv. Ana–Zg. Ščavnica–Dražen vrh). Obstoječa regionalna cesta bo služila kot dovoz do gradbiščnih površin v času gradnje, v času obratovanja bo do predvidene kotlovnice preko pločnika ob njej zagotovljen le peš dostop.

Večnamenski objekt

Predviden večnamenski objekt bo dostopen preko obstoječega dovoza do kmetijskih površin, ki je namenjen tudi za dovoz do občasnega parkirišča za potrebe pokopališča. Obstoječi dovoz je prometno podrejeno priključen na lokalno cesto LC 203060 (Sv. Ana – Benedikt - Osek).

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega dovoza in izgradnja nove dovozne ceste oziroma ploščadi severno od predvidenega večnamenskega objekta. Nova dovozna cesta bo dvosmerna dvopasovna s širino uvoza minimalno 7,0 m, kar bo zagotavljalo prometno dostopnost avtobusu na območju zahtevne konfiguracije terena. Višinski potek predvidene trase ceste je treba čim bolj prilagoditi terenu in niveleto načrtovati tako, da bo nasipov čim manj, pri tem, da je treba zagotoviti še vedno primerno postavitve večnamenskega objekta. Podolžni nagib uvozne in izvozne klančine ter njeno vertikalno zaokroževanje je treba oblikovati tako, da zadosti tehničnim normativom. Širina dovozne ceste in dimenzije priključnih radijev morajo zagotavljati prevoznost avtobusu ter obračanje avtobusa v območju uvoza v garažo.

Parkiranje za osebna vozila je predvideno v delno vkopani garaži večnamenskega objekta, v kateri je možno parkirati tudi avtobus, ali na ploščadi severno od objekta, pri tem je treba zagotoviti proste manipulacijske površine za avtobus.

Druga gospodarska javna infrastruktura

Kotlovnico in večnamenski objekt je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo (kanalizacijsko omrežje oz. male čistilne naprave, vodovodno omrežje, električno omrežje in TK omrežje). Predlaga se tudi izgradnja javne razsvetljave.

Za urejanje območja kotlovnice je treba prestaviti obstoječi vodovod, ki poteka čez območje.

STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO PREDLAGANE URBANISTIČNE REŠITVE

Spremembe in dopolnitve OPPN so izdelane na podlagi Strokovnih podlag za spremembo in dopolnitev OPPN za del naselja Sveta Ana v Slovenskih goricah zaradi gradnje kotlovnice in večnamenskega objekta pri pokopališču (ZUM, št. naloge 12045, september 2012).

Za območje večnamenskega objekta je bil izdelan nov Geodetski načrt za projektno dokumentacijo v k.o. Krivi Vrh na parceli 50/4, ki ga je v aprilu 2011 izdelal Teleskop d.o.o., Fram, zagotovila pa Občina Sveta Ana.

PREDMET SPREMOMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O OPPN

Z dopolnitvijo 4., 5., 9., 12., 18. in 22. člena veljavnega odloka se določijo urbanistični pogoji za gradnjo kotlovnice z zalogovnikom in večnamenskega objekta.

Opis sprememb in dopolnitev meril in pogojev

V odloku se dodatno opredelijo pogoji za umeščanje in oblikovanje načrtovanih objektov.

V 4. členu odloka, ki se nanaša na funkcije ureditvenega območja OPPN, se doda energetske dejavnosti, ki bodo omogočile izgradnjo posebnega energetskega objekta.

V 5. členu, ki se nanaša na opis prostorske ureditve, se doda nov odstavek, ki opisuje lokacijo novih objektov.

V 9. členu odloka, ki se nanaša na posebne urbanistične pogoje, sta dodana nova odstavka, ki oba načrtovana objekta podrobneje definirata, saj gre za specifične posege v prostor.

V 12. členu odloka, ki se nanaša na cestno omrežje, je spremenjen stavek, ki določa ohranitev obstoječega dovoza do kmetijskih površin in sicer tako, da se predvidi rekonstrukcija priključka dovoza in odsek dovoza zaradi zagotavljanja varne vožnje in prevoznosti za avtobuse, ki je potrebna za dostop do načrtovane garaže.

V 18. členu, ki se nanaša na vodooskrbo, je dodana nova alineja, ki določa, da je treba zaradi izgradnje kotlovnice z zalogovnikom prestaviti obstoječi vodovod.

V 22. členu, ki se nanaša na ogrevanje, je spremenjen stavek, ki natančno določa vrste energentov, in sicer tako, da je stavek oblikovan manj določno in dopušča več različnih ekološko primernih goriv.

