

Občinski svet občine Štore je na podlagi 39. in 40. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 52/93, 56/93, 71/93 in 13. člena statuta Občine Štore na seji dne 30. 4. 1996 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Celje izven ureditvenih območij lokalnih središč in ureditvenega območja Celja za območje Občine Štore

1. člen

S tem odlokom se sprejme navedeni PUP, ki ga je pod številko 18/96 v mesecu maju 1996 izdelal Razvojni Center- Planiranje iz Celja.

2. člen

Navedeni PUP zajema območje, ki je s planskimi akti Občine Štore opredeljeno za urejanje s PUP, in pokriva območje izven ureditvenih območij, ki so že sprejeta z drugimi PUP in izven ureditvenega območja naselja Štore. Grafični del dokumenta je obdelan na katastrskih kartah v merilu 1:5000, katerih podlaga je razvrstitev kmetijskih zemljišč ter gozdov z vrisom namenske rabe poselitve s komunalno infrastrukturo in zavarovanimi območji.

3. člen

Območje PUP zajema naslednja območja: Pečovniško pogorje, območje Prožinske vasi z ravnico ob Voglajni, Kompolske ravnice, Svetinsko hribovje z Javornikom in Šentjanžem ter Ogorevc z okolico.

I. SPLOŠNA DOLOČBA

4. člen

Osnova za izdelavo navedenega PUP so v planskih aktih Občine Štore opredeljena zemljišča, in sicer:

- Prostorski ureditveni pogoji upoštevanja razvrstitev kmetijskih zemljišč na prvo in drugo kmetijsko območje, ki je opredeljeno v kategorizaciji in razvrstitvi kmetijskih zemljišč Občine Celje, izdelane v januarju 1985 in je izhodišče za planske dokumente občine Štore;
- območja agromelioracij;
- meje gozdnih zemljišč, ki so vrisane po podatkih za izdelavo prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana;
- zavarovana območja naravne in kulturne dediščine.

II. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V OBMOČJIH POSELITVE

5. člen

Ob upoštevanju vseh pogojev tega odloka so na celotnem obravnavanem območju PUP dovoljene nadomestne gradnje, adaptacije in dozidave, pomožni objekti in ograje ter

spremembe namembnosti, komunalne ureditve in vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

Na opredeljenih ureditvenih območjih naselij z oznako A1 do A40 in na stavbnih zemljiščih z oznako U in z oznako U (v krogcu) so dovoljene tudi novogradnje enake namembnosti, kot je namembnost opredeljenega območja: stanovanjska gradnja, gradnja objektov za kmetijske namene, ob upoštevanju veljavnih normativov za varstvo okolja je mogoča tudi sprememba namembnosti objektov v poslovne objekte oziroma gradnja novih.

V območjih razpršenih domačij brez definirane oznake so mogoče nadomestne gradnje legalnih objektov enake namembnosti ter prizidki, nadzidave in spremembe namembnosti v ekološko nemoteče dejavnosti ter stanovanjske, gospodarske in druge dejavnosti. Izjeme so le samostojni kozolci in gospodarski objekti v območjih z oznako U in U (v krogcu) ter brez oznake, kjer so mogoči le nadomestni objekti enake namembnosti oziroma tekoča popravila.

V conah zidanic niso mogoče spremembe namembnosti zidanic, mogoči so le prizidki in nadzidave ter nadomestni objekti drugih namembnosti, ki so bili že prej zgrajeni z ustreznimi dovoljenji in se nahajajo v teh conah.

Novogradnja zidanic izven območij, ki so za to opredeljena, je mogoča le, če je investitor kmet, ki mu gospodarski objekt služi za primarno kmetijsko proizvodnjo.

Novogradnje stanovanjskih objektov in spremljajočih kmetijskih objektov na območju razpršene poselitve so možne le v okviru novonastalega kmečkega gospodarstva na zemljišču, kjer je lastninska pravica na najmanj 3 ha kmetijsko- obdelovalnih zemljiščih, s strokovno izdelanim usmeritvenim programom kmetijske proizvodnje in v okviru kmečkih gospodarstev, kjer ti objekti služijo povečini kmetijski proizvodnji. V teh primerih je obvezno predhodno soglasje pristojnega organa za kmetijstvo.

Gradnja zidanic je dopustna v okviru območij zidanic z oznako od Z1 - Z 29 ter Z (v krogcu).

Na območju razpršene poselitve je možna gradnja gospodarsko- bivalnih objektov s pogojem, da je 3000 m² zemljišča, nadmorska višina nad 300 m, naklon nad 25% in, da gre za območja, ki so slabo obdelana v bonitetnem razredu nad 5 na prvem območju kmetijskih zemljišč in na drugih kmetijskih zemljiščih. Pogoje za gradnjo gospodarsko- bivalnih objektov je tudi intenzivni nasad (sadno drevje, vinograd) zasajen najmanj dve leti po površini 25 a na osnovi navodila strokovne službe. V tem primeru je obvezno predhodno soglasje pristojnega organa za kmetijstvo.

Na območjih, ki so opredeljena kot območja naravne in kulturne dediščine, morajo biti vse novogradnje in posegi v prostor podrejeni določilom odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov na območju Občine Celje oziroma določbam, ki jih opredeli Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Celje.

Vsi posegi v prostor na opredeljenih varovanih območjih virov pitne vode morajo biti podrejeni določilom odlokov o varstvenih pasovih vodnih virov oziroma vodnogospodarskim pogojem.

Posamične gradnje za objekte in naprave splošnega družbenega pomena (za lovsko, turistični, rekreacijsko dejavnost ipd.) so mogoče, če so opredeljene v prostorskih sestavinah srednjeročnega in dolgoročnega plana.

Gradnja nadomestnih objektov je mogoča, če so obstoječi objekti grajeni z gradbenim dovoljenjem, vendar dotrajani oziroma funkcionalno neustrezni, mogoča je le na istem mestu ali v neposredni bližini starega objekta, izjemoma pa se lahko gradi izven funkcionalnega zemljišča, če je zemljišče geološko neugodno oziroma varovno s posebnimi predpisi ali predvideno za drugo namembnost.

Meje ureditvenih območij potekajo po mejah parcel, oziroma pomeni meja notranji rob območja.

6. člen

Odmik objekta od parcelne meje znaša 4 m, za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje

sosedov. Odmiki novogradenj do sosednjih objektov morajo biti takšni, da ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev.

Pri arhitektonskem oblikovanju objektov je potrebno upoštevati avtohtone značilnosti gradnje, tako specifičnosti primestnih naselij kot pretežno vaških naselij.

Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave, prav tako ne smejo presegati tega gabarita prizidave in nadzidave objektov. Praviloma naj bo etažnost objektov klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma pritličje in nadstropje na ravnem terenu ali terenu z visoko talno vodo. Z nadzidavo objekta se ne sme prekoračiti višina sosednjih objektov in ne smejo se poslabšati bivalni pogoji sosednjih objektov.

Tlorisne oblike novih objektov naj bodo praviloma podolgovate v razmerju 1:1,5, do 1:2. Strehe morajo biti simetrična dvokapnica, lega objekta in smer slemena naj poteka vzporedno s plastnicami oziroma mora biti usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gruče hiš, ki je tipična za posamezne poselitvene vzorce.

Naklon strešine, kritina ter obdelava fasade se določa z oziroma na arhitektonski značaj naselja:

- lociranje in oblikovanje novogradenj je podrediti dominantam naselja (cerkev, grad, drevo) tako v pogledu gabarita, volumna, oblikovanja in vedut,

- novogradnje na izpostavljenih legah morajo ohraniti pritličen - enoten gabarit,

- v opredeljenih spomeniško kvalitetnih naseljih se morajo novogradnje in adaptacije prilagoditi obstoječi zasnovi naselja in obstoječim spomeniško kvalitetnim objektom naselja tako glede lokacije, orientacije, navpičnega in vodoravnega gabarita, izbora materiala in barv, naklona strehe, kritine, velikosti in razmerja okenskih in vratnih odprtin,

- za gradnjo zidanic je pogoj, da tlorisna zazidana površina ne presega 35 m², za gradnjo gospodarsko-bivalnih objektov pa 50 m². Dovoljena je delno vkopana klet in pritličje s streho brez kolenčnega zidu. Naklon strešin je od 30 do 45 stopinj. Slemena streh morajo biti vzporedna s plastnicami,

- gradnja pomožnih objektov (drvarnice, čebelnjaki ipd.) je dopustna samo pri tistih stanovanjskih objektih, ki v sklopu objekta ali v okviru funkcionalnega zemljišča teh prostorov nimajo. Izven okvirov funkcionalnih zemljišč pa je gradnja čebelnjakov možna v soglasju upravnega organa, pristojnega za kmetijstvo in v soglasju pristojne čebelarske organizacije. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z objektom ob katerem stojijo in z enako kritino in naklonom strehe, skladno z odlokom o pomožnih objektih,

- garaže se kot samostojni objekt lahko gradijo le v primerih, če le-te iz tehničnega ali funkcionalnega vidika ni možno urediti v samem stanovanjskem objektu,

- vzdrževanje in obnavljanje objektov, ki so opredeljeni kot kulturni spomenik, je možno le pod pogoji, ki jih predpiše pristojna služba za varstvo naravne in kulturne dediščine.

III. MERILA IN POGOJI UREJANJA PROMETNE, KOMUNALNE, VODNOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

7. člen

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novozgrajeno prometno omrežje.

Komunalne ureditve morajo biti izvedene skladno s predpisi za posamezna območja, da se preprečijo kvarni vplivi na okolje in zagotovijo obrambno zaščitni pogoji (požarna varnost, oskrba v izrednih razmerah ipd.).

Za vse nove komunalne in energetske vode ali predvidene rekonstrukcije prometnih in komunalnih vodov in naprav na območju, ki se ureja s PUP je potrebno izdelati lokacijsko dokumentacijo.

Pri določanju lokacije novih objektov je treba za vsak objekt zagotoviti dostop in dovoz na javno cesto ali javno pot in stremeti za tem, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto. Odmiki objektov od cest bodo določeni v skladu z zakonom o cestah in skladno z določili tega odloka. Pri dimenzioniranju parkirišč je potrebno upoštevati veljavne normative.

Pri gradnji novih oziroma rekonstrukcijah magistralnih, regionalnih, lokalnih in krajevnih cest je potrebno upoštevati elemente podane v lokacijskih načrtih. V naseljih, v katerih obstaja ali se bo zgradil javni vodovod, mora biti vsak objekt namenjen za bivanje, priključen nanj.

V naseljih in območjih, kjer ni javnega vodovoda, mora investitor zgraditi hi.no kapnico, vodnjak ali lokalno zajetje

- lastni vodni vir v skladu s higienskimi in sanitarno-tehničnimi pogoji glede na predhodno oceno o ustreznosti vodnega vira in glede na predhodno sanitarno oceno. Na območjih, ki se urejajo na podlagi tega PUP in ni predvidena izgradnja čistilne naprave ali predvidenega objekta ni mogoče priključiti na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, mora investitor zgraditi vodo-nepropustno triprekatno greznico oziroma zgraditi tak način odplak kot ga zahteva pristojna komunalna služba in ga zahteva v svojih pogojih zdravstvena inšpekcija.

IV. DRUGI POGOJI

8. člen

Pogoji za določanje velikosti funkcionalnega zemljišča:

- velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskih objektov ne sme presegati 600 m² velikosti obstoječega zemljišča, kolikor le-to ni tako veliko, da bi se na njem zgradil če eden ali več objektov,
- za zidanice velikosti funkcionalnega zemljišča praviloma ne sme presegati 200 m² s pogojem 10 arov intenzivnega nasada,
- velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskega objekta s prizidavami in nadzidavami vred se določi tako, da končno bruto etažna površina stanovanjskega objekta ne bo presegala okvira med 40 in 80% velikosti funkcionalnega zemljišča, velikost funkcionalnega zemljišča drugim objektom se določi skladno s tretjim odstavkom 46. člena zakona jo urejanju naselij in drugih posegov v prostor,
- za kmetije je potrebno zagotoviti velikost funkcionalnega zemljišča v takšnem obsegu, da bo prilagojeno obsegu proizvodnje in kmetijske mehanizacije,

Pogoji za varovanje okolja:

- pri vseh gradnjah in ureditvah v prostoru je potrebno upoštevati veljavne normative in predpise za posamezna področja v zvezi z varstvom okolja,
- vsak poseg v prostor ali sprememba obstoječe dejavnosti, ki bi nase navezovala intenzivnejši motorni promet ali povzročila hujše emisije kot so hrup, onesnaževanje zraka in vode, bo dovoljen le ob pogoju, da so zagotovljene zadostne površine za opravljanje dejavnosti, da je zagotovljen nemoten in varen promet, da so zagotovljeni potrebni protihrupni ukrepi in vsi ukrepi za varstvo zraka, vode in zemlje in, da so predvidene zadostne parkirne površine ter da ne bi nastajale tudi druge prekomerne emisije za okolje, ki ne bi bile usklajene z veljavnimi sanitarno-tehničnimi predpisi. Za gradnjo objektov za obrtno dejavnost znotraj stanovanjskih območij morajo investitorji v lokacijskem postopku pridobiti ustrezno oceno vplivov na okolje v skladu z zahtevami zakona o varstvu okolja,
- na opredeljenih območjih varstva vodnih virov je pred ev. posegi vanje potrebno pridobiti vodnogospodarske pogoje upravljalca,
- kmetovanje na kmetijskih zemljišč, ki so locirana na območjih varstva virov pitne vode se mora opravljati v skladu z določbami odloka o varstvenih pasovih virov pitne vode.

Pogoji za zagotavljanje požarne varnosti:

- med objekti morajo biti opredeljeni odmiki skladno s tehničnimi normativi oziroma drugimi tehničnimi ukrepi, s katerimi se preprečuje širjenje ali prenos požara z objekta na objekt,
- zagotovljeni morajo biti dostopi za potrebe gasilske intervencije, prostori za evakuacijo ljudi v primeru požara ter viri zadostne količine vode za gašenje požarov.

9. člen

Navedeni dokument je na vpogled v prostorih Občine Štore.

10. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

11. člen

Odlok prične veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Slovenije.

Štore, dne 30. aprila 1996.

Predsednik
Občinskega sveta
občine Štore
Albin Valand l. r.

Občinski svet občine Štore je na podlagi 39. in 40. lena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 52/93, 56/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena statuta Občine Štore (Uradni list RS, št. 66/99 in 112/00) na seji dne 2. 7. 2001 sprejel

O D L O K

**o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje
Občine Celje izven ureditvenih območij lokalnih središč in ureditvenega območja
Celja za območje Občine Štore**

1. člen

Spremeni oziroma dopolni se 5. člen odloka, tako da se za sedmim odstavkom doda odstavek: Novogradnje na kmetijskih zemljiščih druge kategorije, na robu površin namenjenih poselitvi so možne pod pogojem, da lokacija novega objekta ni oddaljena od obstoječe pozidave na teh površinah več kot 30 m, in da niso v nasprotju z veljavnimi predpisi, z mnenjem občinske strokovne službe.

2. člen

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

št. 35001-0004/01- 001

Štore, dne 2. julija 2001.

župan
Občine Štore
Franc Jazbec l. r.