

Na podlagi 39. in 40. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93) in 18. člena statuta Občine Štore (Uradni list RS, št. 49/95) je Občinski svet občine Štore na seji dne 22. 7. 1997 sprejel

O D L O K

o sprejetju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Lipa Štore (Uradni list SRS, št. 2/88)

1. člen

Sprejme se spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Lipa - Štore, ki ga je izdelal RC-Planiranje d.o.o. Celje pod številko projekta 544/96, v juliju 1997. Projekt (tekstualni del in grafične podlage) je sestavni del tega odloka.

2. člen

Spremeni se del opisa meje obravnavanih sprememb in dopolnitev ZN Lipa Štore 2. člen odloka (Uradni list SRS, št. 2/88), drugi odstavek in se nadomesti namesto...po vzhodnem robu parcele št. 1238 in 1239.. z. po zahodnem robu ceste Štore - Svetina parc. št. 1647 in 1647/1 od parcele št. 1316 na severu do parcele št. 1540 na jugu, to je odcepa ceste Pečovje - Štore.

3. člen

Spremembe in dopolnitve ZN Lipa Štore obsegajo območja, ki so označena z A, B, C, D, E, F in so:

- območje A: območje priključka nadvoza, rušenje in nadomestne lokacije gara., usmeritve za gradbene linije prizidka k upravni zgradbi železarne. V območju A je uvrščena tudi sprememba funkcionalnega zemljišča šole.
- območje B: lokacija treh prostostoječih stanovanjskih hiš in sprememba dela funkcionalnega zemljišča šole.
- območje C: območje možne gradnje stanovanjskih blokov.
- območje D: prizidek k trgovini, parkirna mesta, ukinitev kioskov.
- območje E: sprememba oblikovanja predvidenih stanovanjskih objektov (namesto enega objekta - dva manjša, nižja etažnost, izkoriščeno podstrešje).
- območje F: zmanjšanje števila stanovanjskih blokov, zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov (več manjših) in zmanjšanje etažnosti. Obstoječe objekte na parceli št. 1278 in 1528 ni potrebno rušiti, je pa možno in v okviru mejnih tlorisnih gabaritov izgraditi nove z enako etažnostjo.

Poleg območij so obravnavane že:

- meje funkcionalnih zemljišč ob obstoječih objektih.
- komunalna in energetska infrastruktura, predvideno je plinovodno omrežje.
- cestno omrežje - območje priključka nadvoza z magistralne ceste M 10-8.

4. člen

Funkcije posameznih območij Spremeni in dopolni se 3. člen odloka Lipa - Štore. V celoti se spremeni četrti odstavek - predvideni novi objekti in se nadomesti z naslednjim besedilom:

- v območju Lipe so predvidene spremembe in dopolnitve v območjih naštetih v 3. členu

tega odloka.

- območje A: označeno je območje priključka nadvoza. Ob izdelavi lokacijskega načrta so možne vse oblike toleranc, ki vplivajo na izboljšanje prometnih, ekonomskih in okoljskih razmer. Predvidene rušitve garaž je možno nadomestiti z novimi garažami na novi lokaciji. Prizidek k upravni zgradbi železarne je možen znotraj na grafični prilogi označene gradbene linije s 40% zasedenostjo zemljišča znotraj označene gradbene linije in v višinskih gabaritih, ki ne smejo presegati sosednjih objektov.

- območje B: v južnem delu se zmanjša del funkcionalnega zemljišča šole. Predvidena je gradnja treh prostostojećih hiš, gabarit K, P+IP (klet vkopana). Na vzhodnem delu se funkcionalno zemljišče šole poveča, predvidena je gradnja prizidka k šoli.

- območje C: v območju so različni objekti. Območje je znotraj označene gradbene linije možno prenoviti ali porušiti in izgraditi nove stanovanjske objekte s funkcionalnimi površinami: zelenice, parkirna mesta. Severno od stanovanjskih objektov je možno izgraditi niz garaž.

- območje D: v območju je predviden prizidek k obstoječi trgovini, izgradnja parkirnih mest, ukinjena je možnost lokacije kioskov. Tlorisni gabariti prizidka so označeni, višina objekta je lahko do 3 metre višja od obstoječega objekta.

- območje E: v območju je predvidena gradnja dveh stanovanjskih blokov (A1, A2) z etažnostjo K, P, + 1 + IP (klet delno vkopana) in ureditev funkcionalnega zemljišča.

- območje F: območje F obravnava izgradnjo stanovanjskih blokov, gara., parkirnih površin in ureditev funkcionalnih zemljišč. Tlorisni gabariti so označeni na grafični prilogi, definirani so odmiki objektov od dovoznih cest. Višinski gabariti objektov so K+P+3+IP, v objektu E je v pritličju možna namembnost prostorov za vrtec. Obstoječe objekte na parcelnih številkah 1278 in 1528 ni potrebno rušiti, rušenje pa je možno, če lastnik namerava izgraditi ustrežnejši objekt. Tlorisni gabariti objektov po dimenzijah ne smejo presegati obstoječih razmerij med površino objekta in parcelo, odmiki od cest in parcelnih mej so označeni na grafični prilogi. Izgradnja zaklonišč ni potrebna. Za vse druge objekte (enodružinske stanovanjske hiše, bloki B1, B2, velja odlok osnovnega ZN Lipa-Štore).

5. člen

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje V celoti se nadomesti drugi odstavek 4. člena odloka.

1. Pogoji urbanistično arhitektonskega oblikovanja za blokovno gradnjo v območjih C, E in F. Za gradnjo objektov je potrebno izdelati detajlne geološke raziskave s pogoji temeljenja. - Predvideni objekti imajo definirane višinske gabarite od K+P+1+IP do K+P+3+IP. Višinske gabarite je možno zniževati, nikakor zviševati. V tlorisnih gabaritih so možne tolerance do enega metra v obeh smereh, ki ne smejo vplivati na poslabšanje razmerja med zazidano tlorisno površino in zelenicami. Strehe so dvokapnice z naklonom od 35 do 41°, kritina: opečna ali opeki podoben material enake teksture in barve. Priporoča se izvedba loggie in ne balkonov, zasnova in oblikovanje objektov morata biti ustrezna funkcionalno in arhitekturno obdelana.

Zunanje ureditve ob novih objektih:

- zunanje ureditve obsegajo cestne priključke, parkirna mesta in garaže v nizih. Garaže morajo biti enotno izgrajene z enokapno streho, kritina enaki materiali kot strehe stanovanjskih objektov. Pešpoti, dostopi v objekte morajo upoštevati možnost dotopa vsem ljudem - brez arhitekturnih ovir. Zelenice morajo biti zasajene tako, da so ob objektih višje in zimzelene grmovnice (intimnost) drevesa pa ustrezno odmaknjena od fasade. Zunanje ureditve funkcionalnih zemljišč ob obstoječih objektih: v okviru mej funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov je možno zunanje ureditve funkcionalno in oblikovno urediti v skladu s potrebami stanovalcev, vendar tako, da ne bodo moteni drugi sosedje in da ne bo škodljivih vplivov v okolje. Možne ureditve obsegajo: izgradnjo parkirnih mest, postavitve otroških igral, dopolnilne ozelenitve in ureditve zelenjavnih vrtov.

V območju objektov nestanovanjske namembnosti je možno postavljanje kioskov za prodajo časopisov in sadja.

2. Pogoji za gradnjo individualnih objektov

Pogoji veljajo za vse še neizgrajene objekte v območju ZN Lipa - Štore. Gradnja objektov št. 1 - 3 je K,P+IP, tlorisne dimenzije ne smejo odstopati. Za objekte ni predviden tipski načrt gradnje. Objekti od št. 4 do št. 17 so po prvotnem zazidalnem načrtu dimenzij 9 x 12 metrov z etažnostjo klet + pritličje + izzidano podstrešje. Objekti morajo biti v višinskem gabaritu prilagojeni sosednjim že izgrajenim objektom. Arhitektura objekta naj bo času in okolju ustrezna. Objekti od št. 18 do 20 imajo tlorisne gabarite 12 x 10 metrov, dopustne so manjše tolerance do 2 metra v dolžino in širino, etažnost klet + pritličje + izzidano podstrešje. Možne dozidave k obstoječim individualnim stanovanjskim objektom ne smejo skupaj z osnovnim objektom presežati 40% površine funkcionalnega zemljišča. Za vse objekte je streha dvokapnica z naklonom 35 ° do 41°, kritina opečna ali opeki podoben material enake teksture in barve.

3. Gradnja drugih objektov - prizidki k poslovno upravnim objektom; trgovina je definirana v prejšnjem členu.

4. Parcelne meje funkcionalnih zemljišč je možno ograjati z ograjami ali živimi mejami:

- parcelna meja teče po robu bankine,
- gradnja ograje je 30 cm od bankine,
- zasaditev živice je 50 cm od roba bankine.
- priporočena višina ograje ali živice je 150 do 180 cm.

6. člen

Pogoji za realizacijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta glede priprave komunalnega urejanja stavbnih zemljišč in glede varstva okolja Spremeni se drugi odstavek 5. člena ad št. 2 Glede priprave zemljišča in potrebnega rušenja objektov:

- parcela št. 1443, stanovanjski objekt in gospodarsko poslopje,
- parcela št. 1284/1 in 1284/2, gospodarski objekti,
- parcela št. 1278, gospodarski objekt,
- parcela št. 1286, stanovanjska hiša,
- parcela št. 1289, gospodarsko poslopje,
- parcela št. 1527 in 1529 - garaže, šupe (provizoriji),
- parcela št. 1385/2 - garaže, šupe (provizoriji),

Spremeni se 5. točka 5. člena, glede varstva zraka:

- onesnaženje zraka na območju Lipa Štore se ne sme povečati, zato je za kuhanje, pripravo sanitarne vode in ogrevanje novograjenih in adaptiranih objektov predvidena uporaba zemeljskega plina,

- uporaba zemeljskega plina za potrebe kuhanja, pripravo sanitarne vode in ogrevanja naj bo mogoča tudi za obstoječe objekte. V celoti se nadomesti 6. točka 5. člena glede primarnega prometnega in komunalnega funkcioniranja celotnega območja z besedilom: Glede primarnega prometnega, komunalnega in energetskega obratovanja celotnega območja je potrebna:

- izgradnja nadvoza preko I. glavne železniške proge in strugo vodotoka Voglajne z novim priključkom na magistralno cesto M 10-8, ter izgradnja avtobusnih postajališč v priključku na M 10-8 in v križišču pri pošti v naselju Lipa;
- izgradnja priključitve obstoječega kanalizacijskega sistema Lipa preko sifona pod Voglajno na predvideni rajonski zbiralnik RZ 10. Pred sifonom je potrebno zgraditi razbremenilnik odpadnih voda;
- projektno preveriti obstoječe kanalizacijsko omrežje, neustrezne odseke rekonstruirati in

dograditi predvidene odseke kanalizacijskega omrežja;

- projektno preveriti obstoječe vodovodno omrežje, neustrezne odseke rekonstruirati in dograditi predvidene odseke vodovodnega omrežja z nadzemnimi hidrati za zagotovitev ustrezne protipožarne zaščite;

- zgraditi srednjetačni plinovod, ki obratuje pod tlakom $P = 3$ bar, in se navezuje na obstoječe omrežje v merilno reducirni postaji, ki je v lasti GEOPLIN Ljubljana;

- zgraditi plinsko reducirno postajo, ki bo znižala tlak plinovoda v srednjetačnem vodu na distributivni tlak $P = 100$ m bar;

- zgraditi distributivno plinovodno omrežje. V celoti se nadomesti 7. točka 5. člena za komunalno ureditev posameznih območij: Glede komunalno-energetske ureditve posameznih območij je potrebno:

a) območje B:

- zgraditi priključke na obstoječe komunalne in energetske vode.

b) območje E:

- zgraditi priključke na obstoječe komunalne in energetske vode.

c) območje F:

- zgraditi ceste 1 in 2 s parkirišči in garažnimi boksi,

- zgraditi kanalizacijsko omrežje,

- prestaviti in dograditi vodovodno omrežje,

- zgraditi nizkonapetostni električni kabelski razvod z javno razsvetljavo,

- zgraditi telefonski kabelski razvod. Spremeni in dopolni se 6. člen odloka Lipa-Štore

- črta se četrta alineja (- toplotnega ogrevanja),

- spremeni se 7. alineja in se nadomesti z naslednjim besedilom: izgradnja nadvoza preko l. glavne železniške proge in strugo vodotoka Voglajne z novim priključkom na magistralno cesto M 10-8 ter izgradnja avtobusnih postajališč v

priključku na M 10-8 in v križišču pri pošti v naselju Lipa. V celoti se črta 7. člen odloka o ZN Lipa Štore.

7. člen

Črne gradnje se s tem odlokom ne legalizirajo.

8. člen

Tolerance Spremembe in dopolnitve ZN določajo okvirne gabrite (tlorisne in višinske) objektov. V vsakem primeru je dopustna toleranca v smislu zmanjšanja gabaritov objektov. Možna so tudi povečanja tlorisnih in višinskih objektov tako, da ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev (osenčenje) ali vizualnih kakovosti ambienta. Tolerance je težko opredeliti v naprej, zato jih je potrebno smiselno upoštevati pri izdelavi lokacijske dokumentacije.

9. člen

Spremembe in dopolnitve ZN Lipa Štore so stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu.

10. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna inšpekcija.

11. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljavnost spremenjenih členov odloka ZN Lipa Štore (Uradni list RS, št. 2/88).

12. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Štore, dne 22. julija 1997.

Predsednik
Občinskega sveta
občine Štore
Albin Valand