

Občinski svet občine Šentjur pri Celju je na podlagi 39. člena 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 in 71/93) ter na podlagi 27. člena statuta Občine Šentjur pri Celju (Uradni list RS, št. 34/95) na 16. seji dne 8. julija 1996 sprejel

O D L O K

o razširitvi zazidalnega načrta cone C-10-R Šentjur

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme razširitev zazidalnega načrta cone C-10-R (v nadaljevanju besedila: razširitev ZN), ki jo je izdelala Urbana Kočar in Kočar d.n.o. Velenje pod št. proj. 07/95 z datumom januar 1996, in ki je sestavni del tega odloka.

2. člen

Soglasja, ki so jih k projektu iz 1. člena tega odloka podali organi in organizacije, so sestavni del tega odloka.

3. člen

Razširitev ZN iz 1. člena tega odloka vsebuje besedilo in grafične priloge.

Besedilo obsega:

1. Splošni del

2. Pogoje in soglasja

3. Obrazložitev razširitve ZN:

- Uvod - splošni podatki

- Usklajenost razširitve ZN s planskimi usmeritvami

Občine Šentjur pri Celju

- Obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo razširitve ZN

- Pogoji za prometno in komunalno urejanje

- Ocena stroškov komunalnega opremljanja

Grafične priloge obsegajo: merilo:

- Izsek iz planskih dokumentov Občine Šentjur pri Celju

1:5000

- Izsek iz osnovnega ZN

1:1000

- Situacija obstoječega stanja z mejo

1:1000

- Inventarizacije

1:1000

- Arhitektonsko-zazidalna situacija

1:1000

- Kotirana situacija z elementi za zakoličbo

1:1000

- Karakteristični prerez

1:500/500

- Prometna situacija

1:1000

- Situacija komunalnega in energetskega omrežja ter omrežja zvez

1:1000

- Podolžni profil ceste c-c

1:1000/100

- Normalni profil ceste c-c

1:50

- Podolžni profili kanalov

1:1000/100

- Situacija zasaditve

1:1000

- Situacija funkcionalnih zemljišč - parcelacija

1:1000

- Etapnost izvajanja ZN

1:1000

II. MEJA OBMOČJA RAZŠIRITVE ZN

4. člen

Območje razširitve ZN leži na skrajnem zahodnem delu naselja Šentjur. Na severu ga omejuje Ljubljanska cesta, na zahodu območje bencinskega servisa OMW – Istra, na jugu magistralna cesta M 10-8 Rogaška Slatina – Celje, na vzhodu pa zahodni del karejev A in B ZN cone 10 Šentjur.

5. člen

Meja območja razširitve ZN poteka po parcelnih mejah oziroma le-te seka; opis poteka meje je podan v smeri gibanja urinega kazalca.

Začetna točka (T) meje je v jugovzhodnem vogalu parcele št. 69/1 k.o. Krajncica. Od tu poteka meja proti severozahodu po južnem in zahodnem robu te parcele. Ko doseže meja rob parcele št. 1318/1 (Ljubljanska cesta), prečka to parcelo, se obrne proti vzhodu ter poteka v dolžini 165 m po severnem robu te parcele ter se nato obrne proti jugu in parcelo prečka. Meja se nadaljuje po vzhodnem robu parcele št. 69/1 v smeri proti jugu in se zaključi v začetni točki opisa meje. Vse parcele so v k.o. Krajncica.

Površina ureditvenega območja razširitve ZN znotraj opisane meje je 2,065 ha.

6. člen

Ureditveno območje razširitve ZN vključuje parcelne št. v k.o. Krajncica: 69/1 in 1318/1 del.

III. USKLAJENOST RAZŠIRITVE ZN S PLANSKIMI AKTI OBČINE

7. člen

Območje razširitve ZN C-10-R Šentjur je v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Šentjur pri Celju opredeljeno kot cona 10 R.

Območje razširitve ZN je namenjeno širitvi dejavnosti, ki so pomembne za gospodarski razvoj naselja Šentjur kot tudi občini v celoti: trgovska in poslovna dejavnost, proizvodnja in obrtna dejavnost v manjšem obsegu, servisna dejavnost.

IV. NAMEMBOST OBMOČJA

8. člen

Razširitev ZN opredeljuje naslednje ureditve:

- izgradnja 4 novih objektov (1-4) z naslednjimi možnimi namembnostmi:
 - 1 in 2: trgovina, poslovni prostori, proizvodnja v manjšem obsegu, servisna dejavnost, obrtna dejavnost
 - 3: trgovina, poslovni prostori, servisna dejavnost, obrtna dejavnost (brez dovoza za težke tovornjake)
 - 4: trgovina, servis in možnost za avtopralnico (tudi za tovornjake), poslovni prostori, obrtna dejavnost
- izvedba interne dovozne ceste (c-c) za napajanje objektov 1-4 ter priključkov na Ljubljansko cesto (1), interno dovozno cesto v cono C 10 (2)
- izvedba interne ceste (č-č) za napajanje parkirnih prostorov pri objektu 4 ter izvedba priključka na Ljubljansko cesto (3)
- izvedba zunanjih ureditev pri objektih 1-4 (interna dvorišča - manipulativne površine, parkirni prostori za osebne avtomobile in težke tovornjake, potrebne škarpe, zelenice z zasaditvami)
- izvedba vse predvidene komunalne infrastrukture za normalno delovanje območja.

V. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

9. člen

Za oblikovanje objektov 1, 2, 3 in 4 veljajo naslednji pogoji:

Namembnost:

objekta 1 in 2: trgovina, poslovni prostori, proizvodnja v manjšem obsegu, servisna dejavnost, obrtna dejavnost
objekt 3: trgovina, poslovni prostori, servisna dejavnost, obrtna dejavnost (brez dovoza za težke tovornjake)
objekt 4: trgovina, servis in možnost za avtopralnico (tudi za tovornjake), poslovni prostori, obrtna dejavnost

Okvirne tlorisne mere:

objekt 1: 40 m × 16 m s polkrožno izboklino na južni fasadi $r = 4\text{m}$

objekt 2: tlorisna zasnova je v obliki široko odprte črke V, kraka oklepata kot 120°
notranji stranici obeh krakov: 26m

širina objekta: 16 m
stičišče obeh krakov je na zunanji strani poudarjeno s polrožno izboklino $r = 4\text{ m}$
objekt 3: tlorisna zasnova v obliki črke L:
daljši krak: $32\text{ m} \times 10\text{ m}$
krajši krak: $16\text{ m} \times 20\text{ m}$
objekt 4: $45\text{ m} \times 16\text{ m}$ z možnostjo podaljšanja objekta za 9m proti vzhodu ter prizidavo na osrednjem delu južne fasade v tlorisnih merah $20\text{ m} \times 9\text{ m}$
Etažnost:
objekti 1, 2 in 3: pritličje + 1 etaža + izkoriščeno podstrešje/mansarda
objekt 4: klet + pritličje/parter + izkoriščeno podstrešje/mansarda
Streha: načeloma dvokapnica s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta; nad polkrožnimi tlorisnimi izboklinami je streha lahko oblikovana kot višinski poudarek; naklon strešin $30\text{--}35^\circ$; kolenčni zid višine 60 cm; strešna kritina opečna ali tegola, eternit v temnordeči barvi.
Način gradnje, konstrukcija objektov in fasade: naj bodo prilagojeni funkciji objektov.

10. člen

Pri zakoličbi objektov veljajo naslednji pogoji in tolerance:
Elementi za zakoličbo so opredeljeni v projektu iz 1. člena tega odloka in so obvezni. Pred pričetkom zakoličbe je potrebno vse kote preveriti na terenu.
Tolerance pri tlorisnih gabaritih objektov so dopustne v razponu $+/- 1\text{ m}$ ob upoštevanju zahtevanih odmikov.
Toleranca pri višinskih gabaritih je za kote kleti in pritličij $+/- 0,30\text{ m}$, za kote slemen pa $+/- 0,80\text{ m}$, za vse objekte.

VI. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

Promet

11. člen

Napajanje območja razširitve ZN poteka preko ceste c-c, ki se navezuje na obstoječo cesto na vzhodnem robu razširitve ZN ter se priključuje na bivšo cesto Celje–Šentjur. Cesta mora biti širine 6 m z enostranskim hodnikom za pešce 1,60 m. Ob cesti c-c je potrebna izvedba parkirnih mest za osebne avtomobile.

Za napajanje objekta 4 je potrebno izvesti direktni priključek na bivšo cesto Celje–Šentjur širine 6 m s parkirišči (cesta č-č).

Lokali gostinske in uslužnostne dejavnosti morajo imeti urejene parkirne površine, fizično ločene od vozišča regionalne ceste.

Kanalizacijsko omrežje

12. člen

Za območje ZN je potrebno izvesti ločen sistem odvajanja odpadkov. Na južnem robu območja razširitve ZN poteka obstoječ fekalni kanal do območja črpalke ter fekalni kanal na vzhodnem robu območja razširitve ZN (cesta a-a). Na to kanalizacijo je treba preko fekalne kanalizacije voditi tehnološke in fekalne odplake. Do izgradnje čistilne naprave za mesto Šentjur se morajo fekalne vode odvajati preko ustrezno dimenzioniranih triprekatnih greznic v obstoječo in novo zgrajeno fekalno kanalizacijo. Po izgradnji čistilne naprave je potrebno greznice ukiniti in speljati fekalne odplake direktno v kanalizacijo. Meteorne vode iz asfaltiranih površin je potrebno odvodnjavati preko peskolovov in lovilcev olj ter meteorne kanalizacije v meteorni jarek ob obvoznici. Vse meteorne vode iz strešin je potrebno voditi preko peskolovov v meteorno kanalizacijo.

Odplake, ki se vodijo na fekalno kanalizacijo, morajo ustrezati MDK za izpust v kanalizacijo. V nasprotnem primeru je potrebno zagotoviti, skladno z zakonodajo, lokalno čiščenje odpadkov, da bo zagotovljena njihova primernost za izpust v kanalizacijo.

Vodovodno omrežje

13. člen

Na območju razširitve ZN poteka na severnem robu obstoječ vodovod PEHD d110 ter izgrajen vodovod na vzhodni meji območja. Za predvideno zazidavo je potrebno zgraditi VOD 1 v dolžini 142 m (DN 100), ki se priključuje na obstoječ vodovod in zankasto obkroža predvideno pozidavo.

Obstoječ vodovod ob severni meji je potrebno rekonstruirati. Vse cevovode je potrebno izvesti iz duktilne litine s predvidenimi odcepi za objekte.

Za zagotovitev požarne varnosti je potrebno izvesti sistem nadzemnih hidrantov, skladno z zasnovo iz projekta iz 1. člena tega odloka.

Elektrika in javna razsvetljava

14. člen

Preko območja poteka VN KB 20 KV. Na mestih križanj z cestami in parkirišči ga je potrebno mehansko zaščititi in položiti rezervne alkatne cevi, katerih število določi upravljalec.

Na območju ZN je potrebno izvesti javno razsvetljavo.

Telefonsko omrežje in kabelska TV

15. člen

Razvod in napajanje predvidenih objektov je potrebno urediti, skladno s pogoji upravljalca, iz obstoječe PTT kabelske mreže.

Ogrevanje

16. člen

Za potrebe novogradenj je potrebno zagotoviti ogrevanje s plinom. Plinovodno omrežje – priključke – je potrebno izvesti skladno s pogoji upravljalca plinovoda.

Odpadki

17. člen

Komunalni odpadki se morajo zbirati v določenih prostorih v objektih v kontejnerjih-smetnjakih na vsakem dvorišču. Odjemno mesto mora biti ob prometnici, oziroma ob uvozi v posamezna območja in ob posamičnih dvoriščih. Upoštevati je potrebno občinski odlok o ravnanju z odpadki. Tla prostorov za smetnjake morajo biti izvedena tako, da je možno čiščenje.

V primeru, da bodo v tehnološkem procesu v objektih nastajali posebni (nevarni) odpadki, jih je potrebno skladno s predpisi odvažati na za to določeno deponijo v okviru občine ali regije.

Ob objektih s trgovskimi dejavnostmi ter ob parkiriščih je potrebno ob robovih postaviti zadostno število manjših smetnjakov-košev za smeti.

18. člen

Za vse komunalne vode je potrebno izdelati PGD, PZI tehnično dokumentacijo.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE TER VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

19. člen

Znotraj obravnavanega območja razširitve ZN ni evidentiranih objektov in površin, za katere velja zaščita v skladu z zakonom o naravni in kulturni dediščini.

Varovanje plodne zemlje

20. člen

Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo objektov in izvedbo prometnih površin, je potrebno uporabiti za ureditev zelenic in nasipov.

Varovanje zraka

21. člen

Predvideni objekti v območju ZN ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka. Predvideno je ogrevanje objektov s priključki na predvideno plinovodno omrežje. V območju je možno razvijati nove dejavnosti le na način, ki omogoča uspešno preprečevanje onesnaženja zraka, kar mora biti opredeljeno v investicijskem elaboratu in projektni dokumentaciji za posamezne objekte

Varovanje pred hrupom

22. člen

Ureditveno območje razširitve zazidalnega načrta cone C-10-R Šentjur se opredeljuje v IV. stopnjo varstva pred hrupom (IV. območje) po 4. členu uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95). Za to območje so določene mejne dnevne in nočne ravni hrupa in sicer nočna raven: 70 dBA (od 22. do 6. ure) in dnevna raven: 70dBA (od 6. do 22. ure).

V pasu proti obstoječim objektom (izven območja razširitve ZN) na vzhodni strani ureditvenega območja je obvezna zasaditev grmovnic kot protihrupna zaščita.

Zaščita podtalnice

23. člen

Dejavnosti, ki bodo na območju razširitve ZN, smejo biti samo takšne, da morebitne odpadne vode ne bodo vsebovale težkih kovin in drugih snovi, ki bi škodile delovanju čistilne naprave. Za vse dejavnosti, kjer bodo odpadne vode, mora dati soglasje k lokaciji tudi upravljalec kanalizacijskega omrežja in ČN.

Meteorne vode, onesnažene z naftnimi derivati in mehanskimi primesmi, je treba pred izpustom v meteorno kanalizacijo očistiti v zadostno dimenzioniranih lovcih olj in usedalnikih, kar je potrebno upoštevati predvsem na predelih delovnih dvorišč, ploščadi pod kontejnerji, parkirišč, parkirišč tovornjakov in drugje. Skladišča za nevarne in škodljive snovi (kemikalije, barve, laki, razredčila, topila in podobno) morajo biti zgrajena v skladu s pravilnikom za gradnjo in opremljanje skladišč ter transportnih naprav za nevarne in škodljive snovi (Uradni list SRS, št. 3/79).

Požarna varnost

24. člen

K vsem objektom je omogočen dovoz urgentnih vozil po glavnih in internih dovoznih cestah, ki morajo biti utrjene in zgrajene tako, da omogočajo vožnjo z gasilskimi vozili (nosilnost, ipd.).

Obvezna je izgradnja hidrantnega omrežja.

Za posamezne nove objekte, ki so predvideni z razširitvijo ZN, je na osnovi izračuna povečane obremenitve pri projektiranju objektov treba upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom. Zaradi povečane varnosti pred požarom je v objektih obvezno upoštevati potrebne naprave in sredstva za gašenje požara.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO RAZŠIRITVE ZN

Zelene površine

25. člen

Koncept zasaditve v projektu iz 1. člena tega odloka je osnova za podrobnejšo obdelavo zasaditve v projektih zunanjih ureditev za posamezne objekte.

Geotehnični pogoji

26. člen

Geotehnični pogoji temeljenja objektov v območju razširitve ZN so podani v geotehničnem poročilu: GEO, raziskave, projektiranje in nadzor, št. elab. 475/96, marec 1996, ki je sestavni del projekta iz 1. člena tega odloka, in so obvezni.

Etapnost izvajanja razširitve ZN

27. člen

Splošni pogoji za etapnost izvajanja razširitve ZN so naslednji:

- Načeloma velja, da je pred odpiranjem novih zemljišč za gradnjo, tj. pred začetkom nove etape izgradnje objektov, obvezna izvedba komunalne infrastrukturne mreže za normalno funkcioniranje območja.
- Etapnost priprave in ureditve stavbnih zemljišč znotraj območja razširitve ZN, bo določena v skladu z investicijskimi programi investitorjev ter v skladu z načeli urejanja območja.
- Do pričetka gradenj ostaja namembnost površin nespremenjena, s tem, da se lahko izvajajo posegi, ki omogočajo normalno uporabo zemljišč in načrtovano realizacijo predvidenih posegov skladno z zazidalnim načrtom.

28. člen

Etapnost izvajanja razširitve ZN C-10-R Šentjur je opredeljena z naslednjimi etapami izvedbe:

- etapa a1: izvedba priključka (1) ceste c-c na Ljubljansko cesto
- izvedba dela ceste c-c v dolžini ca. 30 m z ureditvijo hodnika za pešce ter drugimi ureditvami (zelenice, priljučki za objekte 2, 3 in 4)
- etapa a2: izvedba dela ceste c-c v dolžini ca. 80 m z ureditvijo hodnika za pešce, 18 parkirnimi prostori ter drugimi ureditvami (zelenice, priljučki za objekte 1, 2 in 4)
- etapa a2*: izvedba dela ceste c-c v dolžini ca. 25 m s priključkom (2) na interno cesto b-b, z ureditvijo hodnika za pešce ter drugimi ureditvami (zelenice)
- * izven meje razširitve ZN
- etapa a3: izvedba hodnika za pešce ter ureditev zelenice
- etapa a3*: izvedba hodnika za pešce ter ureditev zelenice
- * izven meje razširitve ZN
- etapa b: izvedba objekta 3 z zunanjimi ureditvami in 4 parkirnimi prostori
- etapa c: izvedba priključka (3) ceste č-č na Ljubljansko cesto ter 19 parkirnih prostorov
- izvedba objekta 4 z zunanjimi ureditvami in 4 parkirišči za težke tovornjake
- etapa č: izvedba objekta 2 z zunanjimi ureditvami, 19 parkirnimi prostori in 4 parkirišči za težke tovornjake
- etapa d: izvedba objekta 1 z zunanjimi ureditvami, 12 parkirnimi prostori in 4 parkirišči za težke tovornjake
- V vseh etapah izvedbe: za območja, za katera ni opredeljena etapnost izvedbe velja, da je v njih možno izvajati posege v prostor, skladno s to razširitvijo ZN skozi vse etape izvedbe.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

29. člen

Investitorji morajo pri izvajanju razširitve ZN, pri gradnji in uporabi objektov, naprav in izrabi zemljišč upoštevati:

- določbe dovoljenja za gradnjo, ki temeljijo na določitih tega odloka;
- ne smejo spreminjati namembnosti površin in objektov, kot so določene s tem odlokom.

Za komunalno opremo zemljišč so odgovorni investitorji posameznih objektov v območju razširitve ZN in Sklad stavbnih zemljišč občine Šentjur pri Celju.

X. KONČNE DOLOČBE

30. člen

Površine se smejo uporabljati le za namene, ki so določeni z razširitvijo ZN. Do pričetka gradenj predvidenih objektov in ureditev ostaja namembnost zemljišč nespremenjena.

31. člen

Poleg določil tega odloka je potrebno upoštevati vse pogoje iz soglasij, ki so sestavni del projekta iz 1. člena tega odloka.

Pri izdelavi izvedbenih projektov prometnega, energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežja zvez je potrebno upoštevati idejne projekta, ki morajo temeljiti na izhodiščih iz projekta iz 1. člena tega odloka.

32. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, preneha veljati odlok o zazidalnem načrtu cone 10-R Šentjur (Uradni list SRS, št. 28/88) za celotno ureditveno območje razširitve ZN, ki ga omejuje meja, opisana v 5. členu tega odloka.

33. člen

Razširitev ZN je na vpogled pri pristojnih službah Občine Šentjur pri Celju.

34. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

35. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 012-29/96-1

Šentjur pri Celju, dne 8. julija 1996.

Predsednica
Občinskega sveta
občine Šentjur pri Celju
Tatjana Oset, prof. l. r.