

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Neuradno prečiščeno besedilo vsebuje:

- Odlok o zazidalnem načrtu – Betajnova na Vrhniki (Ur. l. RS, št. 55/1992),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu - Betajnova na Vrhniki (Naš časopis, št. 417/2014)

Odlok o zazidalnem načrtu – Betajnova na Vrhniki

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Betajnova na Vrhniki. Zazidalni načrt je izdelal PRIMIS – Biro za urbanizem, projektiranje in inženiring Vrhnika, p.o. pod št. 29/92.

2. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka vsebuje:

A. Tekstualni del:

1. Odlok o zazidalnem načrtu
2. Povzetek iz prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Vrhnika
3. Prostorski pogoji za realizacijo
 - 3.1 Zazidalna situacija
 - 3.2 Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
 - 3.3 Rešitve prometnega, energetskega in komunalnega omrežja
 - 3.4 Etapnost izvajanja
4. Ocena stroškov za izvedbo zazidalnega načrta
5. Soglasja

B. Grafični del:

1. Izsek iz dolgoročnega plana in urbanistična zasnova Vrhnika – M 1:5000
2. Kopija katastrskega načrta - M 1:2880
3. Geodetski posnetek – M 1:500
4. Obodna parcelacija z načrtom gradbenih parcel in elementi zakoličbe – M 1:500
5. Zazidalna situacija z višinsko regulacijo in prometno ureditvijo – M 1:500
6. Zbirna karta komunalnih vodov – M 1:500
7. Značilni prerezi objektov – M 1:200

C. Vsebina Sprememb in dopolnitev ZN Betajnova:

- 4a. Obodna parcelacija z načrtom gradbenih parcel in elementi zakoličbe (spremembe in dopolnitve) – M 1:500,
- 5a. Zazidalna situacija z višinsko regulacijo in prometno ureditvijo (spremembe in dopolnitve) – M 1:500,
- 6a. Zbirna karta komunalnih vodov (spremembe in dopolnitve) – M 1:500,
- 7a. Značilni prerezi objektov (spremembe in dopolnitve) – M 1:200

Na območju sprememb in dopolnitev, prikazanih v grafičnih prikazih 4a, 5a, 6a in 7a, le-ti nadomestijo grafične prikaze 4., 5., 6. in 7. za obe prikazani fazi.

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Meja območja zazidalnega načrta prične na vzhodnem vogalu parcele št. 1594/1, poteka dalje proti zahodu po severni meji te parcele in se nadaljuje po južni meji poti s parc. št. 2865-3. Od sredine južne meje parcele št. 1585-1 poteka v smeri proti severu, deli to parcelo in se priključi na severozahodni vogal parcele št. 1585-2. Dalje poteka proti vzhodu po severni meji parcele št. 1585-2.

Od severozahodnega vogala te parcele poteka dalje v smeri proti severu tako, da deli parcelo št. 1583. Dalje poteka proti vzhodu po delu severozahodne meje parcele št. 1583 in po severni meji poti s parc. št. 2866-2.

Nadaljuje v smeri proti jugu po vzhodni meji poti s parc. št. 2866-2 in se po južni meji parcele št. 1591-1 v smeri proti zahodu priključi na izhodiščno točko.

Meja območja zazidalnega načrta je prikazana v grafični karti št. 4 – Obodna parcelacija z načrtom gradbenih parcel in elementi zakoličbe v merilu 1:500.

Površina območja zazidalnega načrta je okvirno 1,3 ha.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Območje urejanja je namenjeno gradnji individualnih stanovanjskih objektov. Severozahodni del območja je namenjen za gradnjo objektov kmetije in vključuje stanovanjsko hišo ter gospodarske objekte.

Na območju je načrtovana tudi izgradnja nove stanovanjske krožne ceste in izgradnja infrastrukturnega omrežja in naprav.

Območje je razdeljeno na 13 gradbenih parcel. Parcele imajo zaradi razgibane konfiguracije zemljišča različne velikosti. Lokacija kmetije je zaradi specifične dejavnosti in zagotovitve možnosti bodoče širitve odmaknjena na skrajni severozahodni del zazidalnega območja.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV TER DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

5. člen

Individualni stanovanjski objekti so locirani vzdolž nove krožne stanovanjske ceste, ki obdaja dve manjši kraški vrtači.

Predvidena izgradnja tvori v vsebinskem in oblikovnem smislu zaključeno urbano celoto.

Lega objektov, horizontalni in vertikalni gabariti so določeni in prikazani v grafičnem delu zazidalnega načrta na karti št. 6 – zazidalna situacija.

Lega objektov ima odstopanje ± 1 m.

6. člen

- (1) Tlorisni gabariti so enotne velikosti z možnim odstopanjem ± 2 m.
- (2) Tloris objektov je podolgovat in leži z daljšo stranico vzdolžno z brežino. Tlorisna velikost objektov je 14 m x 8 m ± 2 m.
- (3) Tloris objekta št. 11 je kompleksen, tlorisna velikost glavnega gabarita je do 13 m x 8 m, na zahodno stran je lahko dodan dodatek do 1,3 m.
- (4) Tloris objekta št. 12 je kompleksen, tlorisna velikost je do 9 m x 13 m.

7. člen

Z ozirom na prilagoditev razgibanemu terenu so višinski gabariti objektov različni.

Objekti so pritlični in imajo izkoriščeno podstrešje. Glede na lego in strmino brežine imajo eno ali dve kletni etaži, ki so deloma izkoriščene za stanovanjske prostore. Objekta št. 11 in 12 imata klet, pritličje in eno nadstropje ali pritličje in dve nadstropji. Stanovanjski objekt kmetije št. 13 ima pritličje in nadstropje. Etažnost objektov in višinske nivelete so določene in prikazane na karti št. 7 – značilni prerezi objektov, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

8. člen

Bivalni prostori so orientirani v osrednji prostor zazidalnega območja. Dostopi in dovozi v objekt so s cestne strani.

V sklopu objektov so na cestni strani v pritličnem nivoju predvidene garaže.

Objekt št. 13 ima garažo locirano v kletni etaži.

Objekta št. 11 in 12 imata bivalne prostore orientirane proti zahodu ali jugu. Dostopi in dovozi v objekta so s cestne strani. Parkirna mesta so lahko locirana v kleti etaži ali na prostem.

9. člen

Oblikovanje objektov št. 1 do 10 je poenoteno.

Fasade objektov so ometane, bele, okna in vrata so temne barve. Ograje balkonov in teras so lesene.

Strehe so dvokapnice z naklonom 38 – 45 stopinj. Strešna okna so izoblikovana kot frčade. Strešna kritina je opečna.

Objekta št. 11 in 12 sta oblikovana skladno z okolico, fasade morajo biti v svetlih barvah. Fasade so pretežno ometane. Ograje balkonov in teras so lesene. Streha glavnega gabarita objekta je z naklonom 38 – 45 stopinj, sekundarni deli strehe so lahko drugačnega naklona.

10. člen

Zunanje površine so namenjene kot funkcionalne površine k objektom ali pa ureditvam zelenic in vrtov.

Obstoječe kvalitetno drevje je treba v čim večji meri ohraniti.

11. člen

(1) Dovolj se naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- nadstrešek: streha pred vhodom v objekt, namenjena zaščiti osebnih motornih vozil in kolesa, zbirnih mest za komunalne odpadke ipd., z bruto površino največ 36 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta;
- garaža: enoetažen, pritličen objekt, namenjen shranjevanju osebnih motornih vozil, z bruto površino največ 36 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- drvarnica: enoetažen, pritličen objekt, namenjen hrambi trdnega kuriva, z bruto površino največ 15 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- enoetažna pritlična lopa: namenjena shranjevanju orodja, vrtno opreme ipd., z bruto površino največ 15 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- steklenjak: enoetažen, pritličen, s steklom pokrit prostor za gojenje rastlin ali narejen kot zimski vrt, z bruto površino največ 30 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- uta oz. senčnica: enoetažna, pritlična, navadno lesena, delno odprta stavba, katere streha je hkrati strop nad prostorom z bruto površino največ 15 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta;

- bazen: montažen ali obzidan prostor za vodo, namenjen kopanju, lahko tudi gašenju morebitnega požara, njegova površina je največ 30 m² in globina do 1,5 m, merjeno od roba do dna;
 - rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto s priključkom na objekt: prostornina do 5 m³, zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline ter v skladu s pogoji njegovega dobavitelja;
 - zajetje, vrtina ali vodnjak za lastno oskrbo s pitno vodo: globina do 30 m;
 - zbiralnik za kapnico: montažen ali obzidan in nadkrit prostor za vodo, prestreženo ob padavinah, navadno s strehe, prostornina do 30 m³.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega oz. okoliških objektov. Kadar so zasnovani kot prizidki k osnovnemu tlorisu, se izvedejo tako, da se streha osnovnega objekta podaljša oz. nadaljuje preko pomožnega objekta v istem materialu in naklonu ali se priključi k osnovnemu objektu kot prečna streha. Pri prizidkih ali na samostojnih objektih je dopustna tudi izvedba ravne pohodne strehe kot terase ali zelene strehe. Če je objekt za lastne potrebe prostostoječ, je sleme strehe v smeri daljše stranice. Čopi in strešne frčade niso dopustne.
- (3) Dovoljene so medsosedske ograje, namenjene omejevanju dostopa tretjih oseb na parcelo stanovanjskega objekta, vrta, dvorišča ipd., zaradi zagotavljanja zasebnosti. Dovoljene so žive meje, transparentne kovinske, zidane, lesene in žične ograje. Višina ograje je največ 1,20 m, ob izvozih največ 0,80 m;
- (4) Ograja je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Ograja, ki je medsosedska in označuje potek meje, se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo.
- (5) Za postavitev ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.
- (6) Med javno površino in ograjo ali zapornico je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oz. izvoz iz nje.
- (7) Morebitne oporne zidove je dovoljeno izvesti le pod pogojem, da niso moteči uporabnosti sosednje parcele. Oporne zidove je dopustno graditi do višine največ 1,5 m. izvesti jih je treba z licem iz naravnega kamna in ozeleniti s plezalkami.
- (8) Dele vrtač, v katerih se parcele stikajo, je možno urediti kot skupno zeleno površino lastnikov parcel in se v tem primeru na teh delih območja ne izvaja ograj.
- (9) Rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto je dovoljen na dvoriščni strani objekta oz. mora biti umeščen v prostor tako, da ni vidno izpostavljen.

V. POGOJI ZA IZVEDBO PROMETNEGA, KOMUNALNEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA

12. člen

Prometna ureditev:

1. V I. etapi ostane napajalna cesta do zaselka obstoječa v današnji širini. Za potrebe gradnje zahodnega niza se izvede povezava v načrtovani širini.

2. V zazidalni situaciji iz 2. člena tega odloka so določene trasa, profil in nivelete nove krožne stanovanjske ceste. Ta cesta bo omogočala neposreden dostop in dovoz do vseh parcel in bo izvedena v II. etapi v primeru interesa vseh uporabnikov.

Končna širina voznega pasu ceste bo 5m. cesta ima lahko enostranski pločnik širine 1 m.

Cesta se bo priključila na obstoječo cesto naselja.

13. člen

Kanalizacijsko omrežje:

Kanalizacijsko omrežje se izvede v dveh ločenih sistemih, in sicer:

1. kanalizacija odpadnih sanitarnih vod
2. kanalizacija meteornih vod

Sanitarna voda se zbira v kanalu profila 30 cm v centralni vrtači ter do prečrpališča, ki se nahaja na južnem delu kompleksa. Od tu dalje se voda prečrpava v kanalizacijo, ki je predvidena v cestišču, ki omejuje kompleks z zahodne strani.

Kanal se izliva v obstoječ A kanal, ki poteka po Betajnovi cesti.

Cestišče nima posebej izdelane kanalizacije meteornih voda in se le-ta odvodnjava kontrolirano z odprtimi jarki v ponikovalnice.

Vse meteorne vode iz dvorišč, streh in ostalih površin stavbnih parcel se speljejo na ustrezen način v ponikovalnice na lastnem dvorišču.

Za potrebe črpališča fekalnih vod je predvidena parcela dim. 4x4 m.

14. člen

Vodovodno omrežje:

Vodooskrba obravnavanega območja je predvidena iz obstoječega primarnega cevovoda, ki povezuje izvire Zaplaninskega pokrova z Vrhniko.

Od omenjenega cevovod je že izdelan odcep do hidranta ob vzhodni poti, ki omejuje ureditveno območje. Od tu dalje je predviden nov vod, ki tvori zanko okoli zazidalnega kompleksa.

Projektirano vodovodno omrežje služi za pitno vodo in istočasno kot požarno omrežje.

Predvideni cevovodi so iz alkatena, profila DN 110.

Požarno varovanje je predvideno z nadtalnimi hidranti, lociranimi na razdalji do 100 m, v skladu s predpisi.

15. člen

Električno omrežje:

Stanovanjske hiše se priključijo na obstoječo TP Elektron, skladno s soglasjem Elektro Ljubljana.

16. člen

Telefonsko omrežje:

Telefonski priključek se naveže na predvideno zidno razvodišče s končnikom 10x2 in odvodniki, ki je določen po projektu 4/60/90 KKO ATC Vrhnika.

17. člen

Ogrevanje:

V objektih se predvidijo individualne naprave za ogrevanje.

Kurilno olje je treba shranjevati v kovinskih ali plastičnih cisternah, ki so postavljene v ustrezne betonske kesone (oz. v same stanovanjske objekte). Betonski kesoni morajo biti olje-tesni in sposobni sprejeti vse možno razlito gorivo. Prostor, kjer se gorivo pretaka, mora biti utrjen, meteorno vodo s te površine je treba speljati v ponikovalnico preko usedalnika, ki je opremljen z lovilec olja.

18. člen

Odvoz odpadkov:

Za zbiranje in odvoz odpadkov so predvideni tipski kontejnerji, ki so postavljeni na določenih dostopnih mestih ob stanovanjski cesti.

19. člen

Rekonstrukcija obstoječe ceste in komunalne ter energetske infrastrukture izven območja ZN, to je na razdalji od Betajnovne ceste do območja obdelave, se ureja z ločeno dokumentacijo. Pri realizaciji sprememb in dopolnitev ZN so dopustna odstopanja od poteka tras in naprav komunalne infrastrukture, če so rešitve primernejše s tehničnega vidika in prostorske umestitve. Rešitve morajo biti usklajene z upravljanjem komunalne infrastrukture.

V. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen

Gradnjo objektov in ureditve parcel bodo izvajali investitorji v različnih časovnih etapah. V smiselno zaključenih gradbenih etapah je možno realizirati tudi cestno, komunalno in energetsko omrežje.

V 1. etapi se lahko uporablja obstoječa dostopna cesta v današnji širini.

Objekti in ureditve za varovanje okolja in za protipožarno zaščito morajo biti dokončno urejeni v 1. etapi izgradnje ureditvenega območja.

Do izgradnje z zazidalnim načrtom predvidenih objektov bodo zemljišča zadržala sedanje – kmetijsko namembnost.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Investitorji in izvajalci so dolžni:

- predvideti in izvesti ukrepe za varovanje okolja
- izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite
- izvesti infrastrukturno omrežje in priključke sočasno z gradnjo objektov
- urediti okolico in skupne zelene površine.

Odlok o zazidalnem načrtu – Betajnova na Vrhniki (Ur. I. RS, št. 55/1992) vsebuje naslednje končne določbe:

VIII. PREHODNE DOLOČBE

22. člen

Po izvedbi z izvedbenim aktom predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- vzdrževalna dela,
- postavitev pomožnih objektov, ki so dopustni v območju zazidalnega načrta,
- izvedba sprejemljivejših načinov ogrevanja z obnovljivimi viri energije, skladno z novimi dognanji na področju racionalne rabe energije v stavbah, vključno z namestitvijo za to potrebnih naprav na fasade in strehe objektov,
- rušitve-odstranitve objektov.

IX. KONČNE DOLOČBE

23. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka je na vpogled občanom in organizacijam in skupnostim na upravnem organu pristojnem za urejanje prostora Skupščine občine Vrhnika, pri občinski Geodetski upravi in Biroju Primis Vrhnika.

24. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Medobčinskih služb Vrhnika-Logatec-Idrija.

25. člen

Ta odlok začne veljati osni dan po objavi v uradnem listu RS.

Št. 3/6-352-04/89
Vrhnika, dne 30. oktobra 1992.

Predsednik
Skupščine občine Vrhnika
Vinko Tomšič l.r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu - Betajnova na Vrhniki (Naš časopis, št. 417/2014) vsebuje naslednje končne določbe:

III. KONČNE DOLOČBE

19. člen

Spremembe in dopolnitve ZN Betajnova na Vrhniki so stalno na vpogled na:

- Upravi Občine Vrhnika, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Vrhnika.

20. člen

Ta odlok začne veljati sedmi dan po objavi v občinskem glasilu Naš časopis.

Številka: 3505-11/2013
Vrhnika, 19. 6. 2014

Župan
Občine Vrhnika
Stojan Jakin l.r.