

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) je Skupščina občine Vrhnika na seji zbornega dela, zbornega krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne 29. 10. 1992 sprejela

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 Vrhnike -M1: 5000
2. Kopija katastrskega načrta -M1: 2880
3. Geodetski posnetek -M1: 500
4. Obodna parcelacija z načrtom gradbenih parcel in elementi zakoličbe -M1: 500
5. Zazidalna situacija z višinsko regulacijo in prometno ureditvijo -M1: 500
6. Zbirna karta komunalnih vodov – M1:500
7. Značilni prerezi objektov -M1: 200

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 se 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.

Regulacijske in gradbene linije so obvezne. Odstopanje je ± 1 m.

6. člen

Tlorisni gabariti so enotne velikosti z možnim odstopanjem ± 2 m.

Tloris objektov je podolgovrat in leži z daljšo stranico vzdolžno z brežino. Tlorisna velikost objektov je 14 m x 8m ± 2 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.

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 objekte so s cestne strani.

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

Objekti št. 11, 12 in 13 imajo garažo locirano v kletni etaži.

9. člen

Oblikovanje objektov 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.

10. člen

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

Obstoječe kvalitetno drevje je treba v čimvečji meri ohraniti.

11. člen

Ograje med parcelami je možno izvajati le kot žive meje.

Morebitne oporne zidove je dovoljeno izvesti le pod pogojem, da niso moteči uporabnosti sosednje parcele. Oporne zidove je dopustno graditi do višine največ 1,50 m. Izvesti jih je treba z licem iz naravnega kamna in ozeleniti s plezalkami.

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.

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 5 m. 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 vodi 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. 4x4m.

14. člen

Vodovodno omrežje:

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

Od omenjenega cevovoda 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 individualna kurišča na trda ali tekoča goriva.

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.

VI. 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 energetska 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 vse ukrepe za varovanje okolja
- izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite
- izvesti infrastrukturno omrežje in priključke sočasno z gradnjo objektov
- urediti okolico in skupne zelene površine.
- sestavni del PGD mora biti presoja talnih razmer glede na možne podkletitve in načina temeljenja

VIII. KONČNE DOLOČBE

22. člen

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

23. člen

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

24. člen

Ta odlok začne veljati osmi 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.