

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

številka: 350-5/2011

datum: 30. 01. 2013

OBČINSKI SVET ZAGORJE OB SAVI

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP 5 ZS 27 - Kolenc v Zagorju ob Savi

NAMEN: prva obravnava

PРАВNA PODLAGA: 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C) in 16. člen Statuta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/2009 –UPB, 44/2012)

POROČEVALEC: Tatjana Podbregar, univ. dipl. inž. arh.
Andreja Kus, univ. dipl. inž. arh.

OBRAZLOŽITEV:

Na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je župan 02. 12. 2011 sprejel sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi.

Razlog za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je pobuda lastnikov območja, da pristopijo k izdelavi OPPN, kot izvedbenega prostorskega dokumenta za načrtovano novo naselje enodružinskih hiš.

Območje OPPN zajema površine stavbnih zemljišč na travniškem, s sadnim drevjem zasajenem, relativno strmim jugovzhodno orientiranim pobočju osrednjega obrobja mesta Zagorje ob Savi, ki meji na obstoječo pozidavo na Vinski, Pintarjevi in Cesti 9. avgusta v Zagorju ob Savi. Območje urejanja se prometno navezuje na Vinsko cesto, ki poteka po zahodni meji.

Območje načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 676/18 del, 676/26 del, 676/43, 676/45, 676/46, 676/47, 676/48, 676/49, 676/50, 676/51 del, 676/52 del, 676/53 del, 676/55 del, 676/56 del, 688/1, 689/1, vse k.o. 1886-Zagorje-mesto. Površina območja meri 1,4 ha.

Na ureditvenem območju se na zemljiščih za gradnjo načrtuje novo naselje devetih individualnih enodružinskih stanovanjskih hiš. Območje bo opremljeno z vso potrebno prometno in komunalno infrastrukturo.

Severni del območja urejanja nad dovozno cesto k objektu Vinska cesta 5 zaradi strme konfiguracije terena ostaja nepozidan, del kot zatravljena zelena površina objekta Vinska cesta 5, del kot zelena primestna gozdna površina.

Vsi objekti so zasnovani kot podolgovati kubusi orientirani vzdolžno z daljšo stranico vzporedno s plastnicami. Objekti so sodobno zasnovani, dovoljena je le gradnja arhitekturno kvalitetnih ter energetsko učinkovitih stanovanjskih objektov. Objekti so etažnosti P+M ali

K+P+M, kleti so lahko delno vkopane z garažo v kleti objekta, locirane pred, ob ali pod objektom, streha kleti pred objektom ali ob objektu služi kot terasa pritličja.

Tlorisni gabariti objektov so - objekta 1 in 2: 14,00 m x 8,00 m + 14,00 m x 6,00 m v kletni etaži, objekti 3, 4, 5, 6, 7 in 8: 12,00 m x 8,00 m + 12,00 m x 6,00 m v kletni etaži in objekt 9: 18,00 x 10,00 m s samostojno garažo 6,00 x 10,00 m.

Fasade so oblikovane in konstrukcijsko zasnovane z uporabo enostavnih pravokotnih rastrov. Uporablja se omet, beton, steklo ali drugi sodobni materiali z poenoteno uporabo barv v lestvici toplih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba signalnih barv, ki so moteče in izrazito neavtohtone. Uporaba svetlečih in zrcalnih kritin je prepovedana. Na objektih je dovoljeno postavljati fotovoltaične elemente, vendar le v ravnini strešin oziroma fasade.

Ureditveno območje namerava investitor komunalno opremiti z vso zahtevano infrastrukturo, predvideno za urejanje tovrstnih zemljišč.

Skladno s sklepom in zakonskimi določili je podjetje AKA d.o.o. Trbovlje, ki ga je za izdelavo načrta izbral investitor oz. lastnik zemljišč, izdelalo strokovne podlage in gradivo za pridobitev smernic za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Sledila je izdelava osnutka OPPN in priprava gradiva za javno razgrnitev in javno obravnavo. Župan je dne 15. 10. 2012 sprejel sklep o javni razgrnitvi. OPPN je bil javno razgrnjen v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi in na sedežu KS Franc Farčnik v času uradnih ur. Javna razgrnitev je trajala od 05. novembra do 05. decembra 2012, z javno obravnavo 14. novembra 2012 ob 16. uri na sedežu KS Franc Farčnik.

Na javni obravnavi so bila podana vprašanja in mnenja, prispele so tudi pisne pripombe. Odgovor na pripombe je pripravila geologinja, ki je v februarju 2012 izdelala geološko geotehnični elaborat za potrebe OPPN za območje OP5 SZ 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi (Ozzing, d.o.o., št. elaborata 950/12) ter izdelovalec, to je odgovorna projektantka iz podjetja AKA d.o.o. Trbovlje in pripravljavec, to so strokovne službe Občina Zagorje ob Savi.

Vprašanja in mnenja na javni obravnavi:

Prisotni krajani, ki imajo na Cesti 9. avgusta zgrajene stanovanjski objekt in neposredno mejijo na obravnavano območje, ki se ureja z novim prostorskim načrtom, so imeli naslednje pripombe:

1. To območje je zelo problematično, možno je plazenje ter prisotnost vode.
2. Obravnavan teren že sedaj ni stabilen, pogosto je potrebno oporne zidove pri objektih popravljati.
3. Devet novih stanovanjskih objektov ta teren ne bo vzdržal, možni bodo zdrsi terena, tudi zaradi teže.
4. Čeprav so geologi ugotovili, da so gradnje in drugi posegi na tem območju možni, obenem pa so tudi ugotovili, da je teren problematičen, je jasno, da zaradi tega na terenu ne sme biti nobenih posegov. Vsakdo, ki bo na tem območju karkoli delal, bo za to tudi odgovarjal.
5. Mnenja so tudi, da ni rešen problem v zvezi s kanalizacijo.

Predstavniki Krajevne skupnosti je izpostavil problem Vinske ceste, ki ni primerna za promet že v normalnih okoliščinah. Če pa se bo gradilo, cesta ne bo vzdržala, obstaja pa tudi nevarnost za pokopališče. Sedaj je zaradi dreves teren še stabilen, situacija pa se lahko s posegi poslabša, ker je tu »voda doma«.

Prisotni krajani so bili na javni obravnavi naprošeni, da zaradi zaščite svoje lastnine podajo svoja pisna mnenja in pripombe, kar so tudi storili.

Pisne pripombe:

A. Lastnica mejne parcele, na kateri so predvideni posegi za izvedbo obravnavanega OPPN, je podala naslednje **pripombe**:

1. V geološko geotehničnem elaboratu je navedeno, da je lapor prekrit z različno debelo plastjo preperine. V elaboratu omenjena preperina je bila pripeljana med gradnjo cerkve v Zagorju ob Savi. To sporočilo se je ustno prenašalo iz roda v rod. Ko smo leta 1970 gradili hišo na mejni parceli (Cesta 9. avgusta 23) sem bila na omenjeno dejstvo opozorjena s strani očeta. Zaradi dejstva, da teren plazi proti cesti 9. avgusta mi je oče svetoval zasaditev drevja in rastlin na strmih pobočju (hribu). Z zasaditvijo in okoreninjenjem dreves naj bi omilili plazenje terena.

2. V letu 1979 smo na parcelah št. 651, 677/2 in 677/4 k.o. Zagorje-mesto zidali prizidek. Ker je bilo potrebno zaradi predpisane višine lokala poglobiti temelje smo šele na globini 3 - 4 m prišli do plasti laporja.

3. Najbolj kritično pa je plazenje hriba pod kozolcem proti grapi. To področje je izredno vodnato. Pritisk podtalnice nam je ob močnejšem deževju že nekajkrat privzdignil plošče in drenažo za hišo na parcelah št. 651 in 652. Ob sanaciji je na pobočju tik za parcelo št. 652 na območju sosednje parcele 676/42 na katerem so predvidene novogradnje nastal požiralnik. Zaradi nevarnosti smo omenjeno kotanjo zasuli. Po zasutju požiralnika je voda pričela vdirati v klet in lokal. Po nekajkratnih poplavih je bilo potrebno namestiti dodatne cevi za odvodnjavanje. Problemi s poplavih so se umirili šele po sanaciji sosednjega zemljišča na parceli 653, ko so bile nameščene dodatne drenažne cevi in ujeta površinska voda.

Kako močno je plazenje od kozolca navzdol pove dejstvo, da smo bili zaradi plazenja pred 8 leti prisiljeni na novo pozidati in dvigniti vse oporne zidove, ki po osmih letih ponovno ne zadoščajo in ne preprečujejo plazenja zemlje čez rob.

4. Ker je v osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 — Kolenc v Zagorju ob Savi predvidena izgradnja revizijskih jaškov na plazečem področju ter polaganje kanalizacijskih cevi na sosednjih parcelah 677/2 in 677/4, kjer se nahaja sadovnjak in oporni zidovi za preprečevanje plazenja, se s tem načrtom ne strinjam in ne dovolim posegov na mojih parcelah št. 677/4, 677/2, 651, 652 in 677/3, k.o. Zagorje-mesto.

Dejansko situacijo bi bilo potrebno preveriti na kraju samem ter poiskati najustreznejšo rešitev.

Mnenje:

1. Material iz območja gradnje cerkve je bil lahko nasut le v grapi, nikakor ne na grebenih, kjer je preperel lapor že takoj pod površino. Tudi na območju cerkve gradi podlago krovni lapor in zato je preperina (oziroma izkopan material) enaka preperini na obravnavani lokaciji oziroma v razmočeni grapi. Dejstvo je, da je pripeljan material po tolikem času zelo težko ločiti od raščenega, ker sta praktično enaka. Dvom o nasipu na obravnavani lokaciji porajajo naslednje ugotovitve:

- Na obravnavani lokaciji ni nikjer opaziti konfiguracije terena, ki bi kazala na nasip.
- Če je na območju OPPN res nasut material, se postavlja vprašanje, kako so ga nasipavali. Material je lahko nasut le v grapi ali na vznožju obeh grebenov, nasipavanje pa se ponavadi vrši od zgoraj navzdol, vendar na zgornji del grape ali na vrh grebenov ni izvedene dovozne poti (verjetno bi se del poti ohranil).

- Če bi bil material v grapi nasut, bi v sondažnih jaških, ki so segli do trdne podlage, med prejšnjim terenom in nasipom v sondažnih jaških ugotovili temnejšo plast glin, kar bi bil ostanek prejšnje humusne plasti (včasih pred nasipavanjem humusne plasti niso odstranjevali).

Tudi če je material v grapi delno nasut, to ne igra nobene vloge, saj so geotehnične karakteristike obeh materialov enake. Pobočje ob vznožju grape je plazovito in razmočeno predvsem zaradi konfiguracije terena. V grapi se namreč koncentrirano zbira tako podtalna kakor tudi meteorna voda, ki razmakata preperino krovnege laporja, ki zaradi tega plazi.

2. S sondažnimi jaški v plazoviti grapi je bila trdna podlaga ugotovljena na globini od 2,4 do 3,0 m, torej je čisto logično, da je znašala globina laporja ob vznožju grape 3 do 4 m pod površino, saj globina podlage vzdolž pobočja pada.

3. »Vodnato in plazovito pobočje« pod kozolcem proti grapi se nahaja na vznožju grape, kjer je dotok meteornih podtalnih voda iz višje ležečega pobočja najbolj intenziven. Tudi celotno širše vznožje grape, kjer stojita objekta Cesta 9. avgusta 23 in 35, je izpostavljeno temu vplivu. Dotok podtalnice namreč precej poslabšuje geotehnične karakteristike preperine in povzroča plazenja. Brez ukrepov dreniranja se bo s časom stanje še poslabševalo. Probleme z vodo in nestabilnostjo, ki jo imajo lastniki omenjenih objektov, je možno sanirati le tako, da se zajame večji del podtalne vode v višje ležečem pobočju in uredi tudi površinsko odvodnjavanje, ne glede na to ali se bodo na pobočju gradili objekti ali ne.

Pogoj za gradnjo objektov in dovoznih cest na višje ležečem območju je tudi odvodnjavanje. V geološko geotehničnem elaboratu za OPPN je predlagana izvedba drenažnega rebra v obliki črke Y, z dnom v neprepustnem laporju ali laporasti glini. To pomeni, da bodo drenaže globoke od 2,5 do 3,5 m in bodo osušile razmočeno preperino nad trdno podlago. Po izvedbi dreniranja se bodo izboljšale geotehnične karakteristike razmočene preperine v sami grapi in tudi v območju pod njo, saj bodo drenaže preprečevale dotok vode iz grape (kjer se voda zbira) na nižje ležeče pobočje. Če se bodo pri izvedbi pokazali še dodatni izviri ali močila tik nad objekti ob vznožju grape, je na zbirni krak drenaže možno priključiti še stranske krake, ki bodo zajeli tudi to vodo. Na vsak način bo dreniranje izboljšalo stabilnost pobočja ne samo v grapi, ampak tudi v pobočju pod njo.

4. Pri izvedbi revizijskih jaškov in izkopov za kanalizacijo je vedno potreben geomehanski nadzor, tako da ni strahu, da bi bili jaški preplitvi in temeljeni na plazu, ali da bi izkopi za kanalizacijo povzročili plazenje ali poškodovali obstoječe zidove. Pri geomehanskem nadzoru se glede na ugotovljeno sestavo tal v izkopih in stanje na terenu predpišejo pogoji izvedbe ter po potrebi tudi zavarovanje samih izkopov. Vsekakor pa je potrebno ponovno projektno obdelati potek kanalizacije in proučiti navezave na obstoječo infrastrukturo, pri tem pa upoštevati zahtevo, da se ne posega na tuja zemljišča ampak le na zemljišča investitorja.

B. Lastniki oz. krajan s Ceste 9. avgusta 23, 35, 37, 39 in 41 so podali naslednje **pripombe**:

Podpisani krajan zavračamo OPPN, kot je bil posredovan v javno obravnavo, z naslednjo utemeljitvijo:

1. Prostorski načrti morajo zagotavljati gradnjo, ki bo izpolnjevala vse bistvene zahteve. Iz obravnavanega osnutka OPPN je razvidno, da bo gradnja problematična,

kljub izvedenim ukrepom odvodnjavanja (16. člen odloka in zaključek Geološko — geotehničnega poročila Ozzing d.o.o., st. 950/12).

2. Navezave ureditvenega območja na sosednja območja niso nikjer opredeljene in določene. Niso opredeljeni vplivi na sosednja območja (promet, odvodnjavanje, osončenje...).

3. Izpostavljamo verodostojnost Geološko — geotehničnega poročila oziroma izpostavljamo njegovo premajhno določenost. Že vsa leta namreč lastniki sosednjih zemljišč ugotavljamo, poleg izpostavljene razmočene grape, tudi plazenje na celotnem območju in pojavljanje usadov in kavern. V Geološko — geotehničnem poročilu navedeni profili sondažnih jaškov niso enaki globinam jaškov, ki so bili dejansko izkopani.

4. V osnutku OPPN ni nikakršnih prerezov terena z višinsko postavitvijo objektov iz katerih bi bile razvidne višinske razlike obstoječih in predvidenih objektov in vpliv na sosednja zemljišča.

5. Vsa komunalna infrastruktura ni ustrezno rešena. Navezave na obstoječo infrastrukturo so neobdelane ali približne oziroma jih sploh ni (odvod drenaže se konča pred mejo območja obdelave osnutka OPPN, predvidena kanalizacija iz celotnega območja se priklaplja na kanalizacijo v Cesti 9. avgusta, ki sploh ne obstaja.

6. Osnutek OPPN je sam s sabo v navzkrižju, saj se v različnih poglavjih pojavljajo nasprotujoče si trditve:

- 26. člen. navaja, da območje ne leži na ogroženem območju erozivnosti in plazovitosti, 28. člen pa obravnava sanacijo razmočenega in plazovitega območja,
- priporoča predhodne arheološke raziskave v času priprave akta,
- navaja minimalne odmike, v grafiki pa le ti niso upoštevani — objekti na parcelnih mejah,

7. Glede na prejšnje tačke in že obstoječo ogroženost s plazenjem, se nam postavlja vprašanje, kakšni so bili pogoji ali mnenje Uprave RS za zaščito in reševanje k temu osnutku OPPN.

8. Lastniki posebej opozarjajo, da ne bodo dovolili nikakršnega poseganja v naša zemljišča.

Glede na vse navedeno opozarjamo, da nas načrtovana prostorska ureditev ogroža, zato utemeljeno zahtevamo, da Občina Zagorje ob Savi, kot pripravljavec, osnutek OPPN ZAVRNE.

Mnenje:

1. S predlaganimi ukrepi odvodnjavanja bi osušili teren, s tem pa se bodo izboljšale geotehnične karakteristike plazovite preperine (ki leži nad laporjem) in stabilnost pobočje. Z izvedbo odvodnjavanja bi tudi precej zmanjšali dotok podtalnice in meteorne vode na parceli ob vznožju grape, kjer stojita stanovanjski hiši Cesta 9. avgusta 23 in Cesta 9. avgusta 35. Pripombe so kljub temu utemeljene in se naj v največji možni meri upoštevajo. Ponovno naj se proučiti zasnova prostorske ureditve in zmanjša gostoto pozidave, novo pozidavo pa naj se načrtuje z zadostnimi odmiki od obstoječih objektov.

2. Navezave ureditvenega območja na sosednja območja naj se natančneje opredelijo in določijo.

3. Razmočenost terena in plazenje sta skoraj vedno v tesni povezavi. Na terenu, kjer so vidni znaki razmočenosti (rastje značilno za močvirja, izviri, močila, požiralniki), so ponavadi tudi znaki plazenja (valovit teren, udorine, narivi, poševno rastoče drevje), tako da plazenje v geološkem poročilu nikakor ni zanemarjeno. Sondažni jaški so bili prvič pregledani 17. 11. 2011, pri ogledu pa je bilo ugotovljeno, da je jaške, ki niso segli vsaj do poltrdnega laporja ali jaške, v katerih je bila voda, potrebno poglobiti. Tako si bili nekateri jaški (predvsem v grapi) naknadno poglobljeni, ponoven ogled in popis jaškov pa je bil opravljen cca 10 dni po prvem

ogledu. Jaški so tudi fotografirani, kjer se jasno vidi sestava tal v podlagi, ki je usklajena s popisi.

4. V dopolnjen osnutek OPPN naj se vključi tudi prereze terena z višinsko postavitvijo objektov iz katerega bodo razvidne višinske razlike obstoječih in predvidenih objektov in vpliv na sosednja zemljišča.

5. Ponovno naj se proučijo podatki iz smernic nosilcev urejanja prostora o poteku obstoječih komunalnih vodov in možnosti navezave novo načrtovane infrastrukture.

6. Uskladijo naj se tekstualni in grafični del OPPN, skladno z upoštevanjem pripomb iz javne obravnave

7. Smernice Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje so splošne in določajo, da se v OPPN s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevajo smernice glede opredelitev naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazljivost, opredeliti je potrebno ali območje leži na ogroženem območju, opredeliti je potrebno potresno varnost, opredeliti je potrebno požarno ogroženost območja....

8. Ponovno naj se proučiti zasnova prostorske ureditve in zmanjša gostoto pozidave, novo pozidavo pa naj se načrtuje z zadostnimi odmiki od obstoječih objektov. Potrebno je tudi ponovno projektno obdelati potek komunalnih vodov in z zmanjšanjem števila objektov proučiti možne navezave na obstoječo infrastrukturo, pri tem pa upoštevati zahtevo, da se ne posega na tuja zemljišča, temveč le na zemljišča investitorja.

Obravnavani osnutek odloka z grafično podlogo je podan v prilogi. Občinski svet naj osnutek obravnava in poda stališča do pripomb iz javne razgrnitve. Glede na stališča do pripomb iz javne razgrnitve se pripravi nova zasnova prostorske ureditve z zmanjšano gostoto pozidave, nova pozidava pa naj se načrtuje z zadostnimi odmiki od obstoječih objektov. Pripravi se nov dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi. Župan sprejme sklep o ponovni javni razgrnitvi novega dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta. O ponovni javni razgrnitvi se obvesti vse pripombodajalce. Po ponovni javni razgrnitvi bo Občinski svet ponovno obravnaval nov dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi ter tudi ponovno obravnaval morebitne pripombe iz javne razgrnitve ter podal stališča.

V skladu s ponovnimi stališči občinskega sveta bo popravljen predlog, pridobljena bodo vsa mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa bo občinski podrobni prostorski načrt posredovan občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

pripravila:
Tatjana Podbregar, u.d.i.a.

ŽUPAN
Matjaž Švagan, l.r.

Priloge:

- sklep
- osnutek odloka
- ureditvena situacija
- situacija komunalne infrastrukture

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

OBČINSKI SVET

številka: 350-5/2011
datum: 21. 02. 2013

Na podlagi 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C) in 16. člen Statuta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/2009 –UPB, 44/2012) je občinski svet Zagorje ob Savi na svoji 16. redni seji dne 21. 02. 2013 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet je obravnaval dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi.

II.

Občinski svet je obravnaval in sprejel stališče do pripombe iz javne razgrnitve. Glede na stališča do pripomb iz javne razgrnitve se pripravi nova zasnova prostorske ureditve z zmanjšano gostoto pozidave, nova pozidava pa naj se načrtuje z zadostnimi odmiki od obstoječih objektov. Pripravi se nov dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc v Zagorju ob Savi.

III.

Občinski svet županu predlaga, da sprejme sklep o ponovni javni razgrnitvi novega dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 5 ZS 27 – Kolenc. O ponovni javni razgrnitvi se obvesti vse pripombodajalce.

IV.

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
OBČINE ZAGORJE OB SAVI
MATJAŽ ŠVAGAN

Vročiti:

1. Občinski svet Zagorje ob Savi
2. Oddelek za okolje in prostor
3. Aka d.o.o. Trbovlje