

VIII
Gemeinde
GEORGENTHAL.

OSNOVNI PODATKI O NALOGI

Naročnik / investitor: Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah
Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol

Naloga: Sončna soseska
(stanovanjska zazidava v naselju Jurovski Dol)

Vrsta dokumentacije: Urbanistična zasnova območja v Jurovskem Dolu
(Strokovna podlaga - sprememba)

Številka naloge: 20140306

Nosilec naloge: Rasto Kirn, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A-0880

Sodelavci:

Datum: marec 2014

direktor
Rasto Kirn, univ. dipl. inž. arh.

VSEBINA

A Tekstualni del

UVOD	3
POROČILO	4
Veljavna prostorska dokumentacija	4
Stanje v prostoru	4
Urbanistična ureditev	5
Arhitekturno oblikovanje	5
OBRAZLOŽITEV za Občinski svet	6

B Grafični del

1. Situacija - stanje	1:500
2. Situacija - dopolnitev	1:500

UVOD

Predmetna naloga predstavlja strokovno gradivo za razpravo in odločitev Občinskega sveta o spremembah pogojev graditve v delu naselja Jurovski Dol.

Naročnik strokovne podlage je Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah, pobudniki za spremembo pogojev graditve na obravnavanem območju pa so zasebni. Pobuda leži na območju "Sončne soseske" na jugu občinskega središča. Zamljišča predmetnega območja ležijo na parc. št. 21/10, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, 21/17, 21/18, 21/19, 21/20, 23/13 in 23/26, vse k.o. 529 - Jurovski Dol.

Strokovna podlaga je bila pripravljena na podlagi razgovorov z naročnikom in pobudnikom, kakor tudi ogleda terena ter zbiranja in analize dodatno pridobljenih podatkov.

POROČILO

Veljavna prostorska dokumentacija

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah se je v letu 2006 odcepila od matične občine Lenart in s statutarnim sklepom od matične občine prevzela tudi vse do takrat veljavne splošne predpise. Dovoljenja za posege v prostor na območju občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah se tako izdajajo na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Lenart (Uradni list RS, št. 02/01 in 74/04 ter Medobčinski uradni vestnik, št. 24/05 in 16/10 - obvezna razlaga), saj občina še ni sprejela lastnih PUP. V letu 2007 je občina s Sklepom o pripravi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah pričela postopek priprave in sprejema novega OPN., ki bo v izvedbenem delu nadomestil sedaj veljavni prostorski izvedbeni akt.

Stanje v prostoru

Območje obravnave leži južno od centra občinskega središča na površini, ki je po osnovni namenski rabi definirana kot stavbno zemljišče, občina pa jo po podrobni namenski rabi opredeljuje kot površino za stanovanjske dejavnosti. Po določbah 9. člena PUP je potrebno za območja, na katerih je možno postaviti do deset stanovanjskih objektov, izdelati posebne strokovne podlage s prikazom zazidalne situacije (ter načrta gradbenih parcel, prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez). Za predmetno območje so bile take strokovne podlage pripravljene avgusta 2007, na željo investitorja pa maja 2008 tudi spremenjene. Strokovna podlaga je bila pripravljena za 16 objektov v obliki osmih stanovanjskih objektov - dvojčkov.

Na podlagi PUP in tako pripravljenih strokovnih podlag sta na območju dva objekta (štiri enote) že zgrajena in sicer na severozahodu območja na parcelah št. 21/17, 21/18, 21/19 in 21/20, vse k.o. Jurovski Dol. Predvideni so klasični objekti s simetričnimi dvokapnimi strehami, nanizanimi vzporedno s cesto skozi naselje.

Čeprav so potrebe posameznih investitorjev podobne ("streha nad glavo"), pa je lahko njihovo zadovoljevanje zelo različno. Predmetna strokovna podlaga predstavlja spremembo že potrjene v smislu večje "odprtosti" urbanizmu in arhitekturi predvidenih in še ne zgrajenih objektov. Tudi spremembe energetske zakonodaje nam postavljajo vse ostrejšje zahteve, čemur včasih najlažje sledimo s prilagajanjem oblike objekta in z izborom ogrevalnega sistema.

Urbanistična ureditev

Z osnovno strokovno podlago predlagana ortogonalna parcelacija predmetnega območja sicer ni avtohtona Slovenskim goricam, vendar je na južnem delu Jurovskega Dola že prisotna. Tudi gradnja stanovanjskih objektov v obliki dvojčkov v goricah nima tradicije. Rezultat se je pokazal v željah bodočih investitorjev, ki predlagajo spremembo zazidave.

Parcelacija iz potrjenih strokovnih podlag se ohranja. Na območju obravnave je na nepozidanih parcelah možno postavljati tako individualne stanovanjske hiše (Enotna klasifikacija vrst objektov CC-SI: 1110) kot "dvojčke" (1121). Lokacije objektov se načeloma ne spreminjajo - ob ulicah sta definirani gradbena meja (ob cesti A) ali gradbena linija (ob cesti C), katerim se morajo objekti podrežati. Gabariti individualnih objektov merijo od minimalnih 10,00 m x 12,50 m do maksimalnih 12,00m x 16,00 m (ne smejo presegati mase dvojčkov), njihovi minimalni odmiki od parcelnih meja in med objekti v primeru individualne gradnje pa so primerjalno prikazani na karti 2 / situacija - sprememba. Ohranja se tudi usmeritev objektov v smeri sever - jug, razen dvojčka na jugozahodu. Vsi morebitni individualni objekti so z daljšo stranico in slemeni vzporedni s cesto in plastnicami in dostopni z vzhoda.

Arhitekturno oblikovanje

Arhitekturna določila iz veljavnih PUP in potrjenih strokovnih podlag ostajajo v veljavi tudi za morebitne individualne objekte - ohranja se etažnost, podolgovata tlorisna zasnova, dvokapna simetrična streha in obdelava fasad.

Ob cesti C je definirana gradbena linija v oddaljenosti 7,00 m od vzhodnega roba parcele (povzeta po količbeni situaciji potrjene strokovne podlage). Nanjo mora biti postavljena vzhodna fasada objektov, ki se gradijo ob tej ulici.

Ob cesti A je definirana gradbena meja v oddaljenosti 7,00 m od vzhodnega roba parcele. Vzhodna fasada objektov, ki se gradijo ob tej ulici, je lahko postavljena do gradbene meje ali zamaknjena max. za 1,00 m v notranjost parcele.

Gradbena linija in gradbena meja predstavljata črto, preko katere smejo segati le nekontinuirani stavbni členi fasad ter majhne stavbe (nezahtevni in enostavni objekti). Slednji so lahko svobodno oblikovani, vendar morajo biti nižji od kapi osnovnega objekta, grajeni v lahkih materialih ali delovati transparentno ali vsaj prosojno, da se vidno ohrani ulična zazidava (kontinuiteta stavbnih mas stanovanjskih objektov).

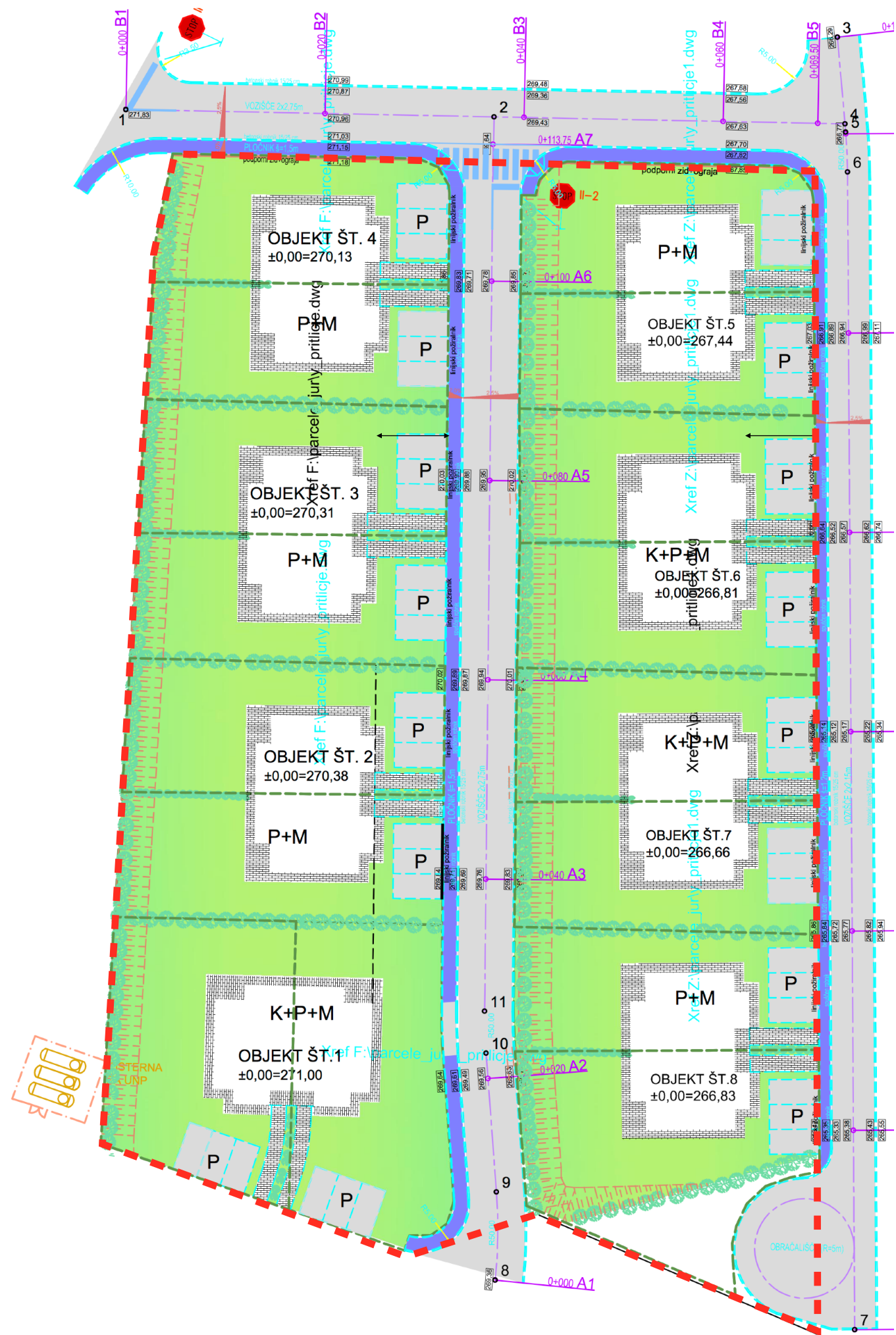
OBRAZLOŽITEV za Občinski svet

Območje "Sončne soseske" leži na jugu občinskega središča. Zamljišča predmetnega območja ležijo na parc. št. 21/10, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, 21/17, 21/18, 21/19, 21/20, 23/13 in 23/26, vse k.o. 529 - Jurovski Dol. Dovoljenja za posege v prostor na območju občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah se izdajajo na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Lenart (!). Po določbah 9. člena PUP je potrebno za območja, na katerih je možno postaviti do deset stanovanjskih objektov, izdelati posebne strokovne podlage s prikazom zazidalne situacije (ter načrta gradbenih parcel, prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez). Za predmetno območje so bile take strokovne podlage pripravljene avgusta 2007, na željo investitorja pa maja 2008 tudi spremenjene. Strokovna podlaga je bila pripravljena za 16 objektov v obliki osmih stanovanjskih objektov - dvojčkov in potrjena s strani občinskega sveta.

Na podlagi PUP in tako pripravljenih strokovnih podlag so bili na območju predvideni klasični objekti s simetričnimi dvokapnimi strehami, nanizanimi vzporedno s cestami skozi naselje, dva od objektov (štiri enote) pa sta že zgrajena.

Čeprav so osnovne potrebe investitorjev identične ("hiša na deželi"), pa je njihova realizacija lahko različna, zato predlagajo spremembo zazidave. Predmetna strokovna podlaga predstavlja spremembo že potrjene v smislu večje "odprtosti" urbanizmu in arhitekturi še ne zgrajenih objektov:

- Parcelacija iz potrjenih strokovnih podlag se ohranja. Na območju obravnave je na nepozidanih parcelah možno postavljati poleg "dvojčkov" tudi samostojne stanovanjske hiše.
- Gabariti samostojnih objektov ne smejo presegati mase dvojčkov, ohranja se usmeritev njihovih slemen, morebitni individualni objekti pa so z daljšo stranico in slemenimi vzporedni s cesto in plastnicami in dostopni z vzhoda.
- Ohranja se etažnost objektov, podolgovata tlorisna zasnova, dvokapna simetrična streha in obdelava fasad.
- Določita se gradbena linija in gradbena meja, preko katerih smejo segati le nekontinuirani stavbni členi fasad ter majhne stavbe (nezahtevni in enostavni objekti). Slednji morajo biti nižji od kapi osnovnega objekta, grajeni v lahkih materialih ali delovati transparentno ali vsaj prosojno, da se vidno ohrani urejena ulična zazidava.



Legenda

območje obdelave

LEGENDA:

- nadomestni objekt
- streha objekta
- zemljiška parcela
- nova cesta-vozišče
- pločnik
- tlakovci
- parkirišče
- zelenica

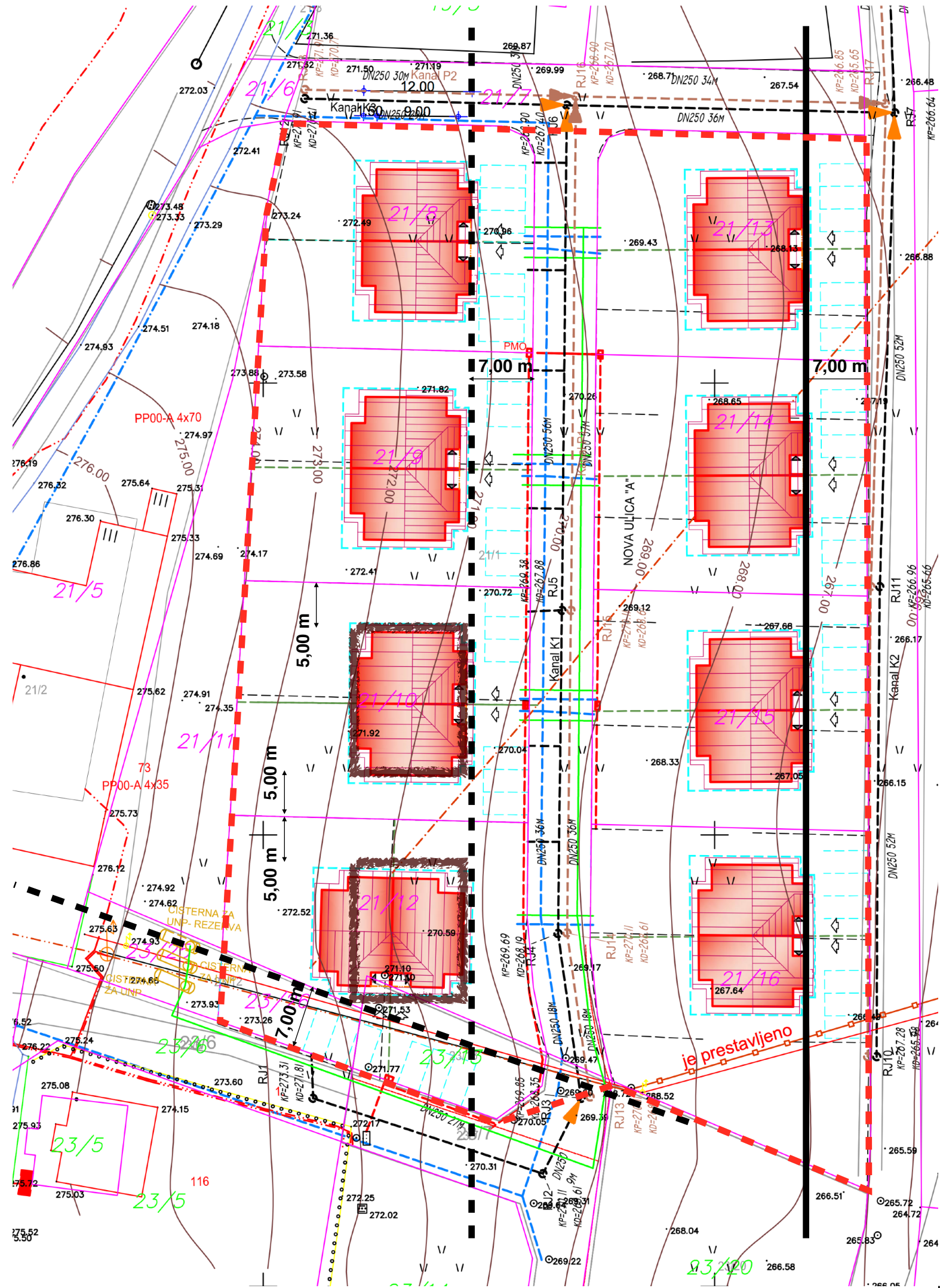
GEODETSKE STORITVE
 KOBALE DEAN univ.dipl.ing.geod.,S.P.

KRAIGHERJEVA 19 a LENART V SLOVENSkih GORICAH 2230
 TEL.: 02-7292-600, FAX.: 02-7292-601, GSM: 041 735-410
 Geodetsko podjetje je vpisano v imenik geodetskih podjetij pri in enirski zbornici Slovenije pod identifikacijsko številko 0068
 odgovorni geodet Kobale Dean, je vpisan pri in enirski zbornici Slovenije pod identifikacijsko številko Geo 0102

ID za DDV.: S1834677

SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring
 SI-2254 Trnovska vas 40, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/ investitor	Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol	št. projekta 20140306
objekt	Sončna soseska (stanovanjska zazidava v naselju Jurovski Dol)	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Urbanistična zasnova območja v naselju Jurovski Dol kompleks parcel v k.o. 529 - Jurovski Dol	
vrsta projektne dokumentacije	strokovna podlaga - sprememba	
list št./vsebina lista merilo	1 / situacija - stanje 1:500	datum marec 2014



- Legenda**
- območje obdelave
 - gradbena linija
 - gradbena meja
 - max. gabarit objekta
 - prvotna parcelna meja
 - parcelna meja iz strokovnih podlag

LEGENDA:

- nadomestni objekt
- streha objekta
- zemljiška parcela
- nova cesta-vozišče
- pločnik
- tlakovci
- parkirišče
- zelenica

GEODETSKE STORITVE
 KOBALE DEAN univ.dipl.ing.geod.,S.P.

KRAIGHERJEVA 19 a LENART V SLOVENSkih GORICAH 2230
 TEL.: 02-7292-600, FAX.: 02-7292-601, GSM: 041 735-410
 Geodetsko podjetje je vpisano v imenik geodetskih podjetij pri in enirski zbornici Slovenije pod identifikacijsko številko 0068
 odgovorni geodet Kobale Dean, je vpisan pri in enirski zbornici Slovenije pod identifikacijsko številko Geo 0102

ID za DDV.: S1834677

SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring SI-2254 Trnovska vas 40, +386 41 421175, situs@email.com		
naročnik/ investitor	Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol	št. projekta 20140306
objekt	Sončna soseska (stanovanjska zazidava v naselju Jurovski Dol)	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Urbanistična zasnova območja v naselju Jurovski Dol kompleks parcel v k.o. 529 - Jurovski Dol	
vrsta projektne dokumentacije	strokovna podlaga - sprememba	
list št./vsebina lista merilo	2 / situacija - sprememba 1:500	datum marec 2014