

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA RA 46 V OBČINI RADLJE OB DRAVI

- osnutek OPPN -

NAROČNIK in INVESTITOR:

LASTNIKI PARCEL

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA RADLJE OB DRAVI,
Mariborska cesta 7,
2360 Radlje ob Dravi

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A**

Podpis:

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV števil. 28/16, 35/17) je župan Občine Radlje ob Dravi na svoji seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA RA 46 V K.O. RADLJE OB DRAVI, ki je objavljen v MUV št., z dne

ŽUPAN
Občine Radlje ob Dravi
Alan Bukovnik

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A

Podpis:

FAZA: **osnutek OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-014**

DATUM: **MAJ 2019**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,
Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh,
Zdenka LEŠNIK, geo.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

IV. Priloge:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

2019/OPPN-014
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, maj 2019
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

- Osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV števil. 28/16, 35/17) je župan Občine Radlje ob Dravi sprejel

ODLOK

O

OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA RA 46 V OBČINI RADLJE OB DRAVI

(osnutek)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja RA 46 v k.o. Radlje ob Dravi v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2019/OPPN-014.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo stanovanjskih stavb in poslovno storitvenih objektov na lastnih parcelah, s predvidenimi novimi dovozi do parcel in z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novih stanovanjskih stavb in poslovno storitvenih objektov v delu območja EUP RA 46.

(2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele številka: 521/3, 522, 523/3, 524/1, 525/1, 526/1, 526/3, 527/1, 529/1, vse k.o. Radlje ob Dravi.

(4) Velikost območja OPPN je 15 710 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje se nahaja vzhodno od osrednjega dela naselja Radlje ob Dravi med Mariborsko cesto in Obrtniško ulico. Na zahodu meji na obstoječo stanovanjsko in industrijsko poslovno pozidavo, vzhodno je območje nepozidano.

(2) V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe in poslovno storitveni objekti. Dostop do območja je iz Obrtniške ulice in Mariborske ceste.

6. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora RA 46 .
Namenska raba: osrednja območja centralnih dejavnosti CU.

Dopustne dejavnosti: bivanje, oskrbne, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne in druge dejavnosti.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah
- prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne stavbe,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Predvidena je gradnja treh (3) enostanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami v severno zahodnem delu območja OPPN. V jugovzhodnem delu območja OPPN so načrtovani štiri (4) poslovno storitveni objekti.

ENOSTANOVANJSKE STAVBE

- Višina stavb je lahko P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.

- Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30,°dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

POSLOVNO STORITVENI IOBJEKTI

- Višinski gabariti stavb ne smejo presegati 15,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbah. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi kakšno medetažo za poslovne, pisarniške prostore. Oblikovanje objektov je v skladu s funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti.

- Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. V primeru plitve dvokapnice mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustne kritine so tudi kovinske brez svetlobnega refleksa ali ravna streha posuta z drobnim prodom ali ozelenjena. Dopustne je izvedba zelene strehe.

(2) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in objektov ter območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb/objektov (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

(3) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih barv.

(4) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

(5) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.

8. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se

lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

9. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

10. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa Obrtniška ulica na jugu in Mariborska cesta na severu območja.

(2) Predvidena zazidava se navezuje na obstoječe cestno omrežje. Na Mariborski ulici se na skrajnem severovzhodnem delu območja OPPN načrtuje nov priključek proti jugu območja, s katerega je omogočen dovoz, dostop do dveh parcel s poslovno storitveno dejavnostjo in objekti. Na južnem delu, na Obrtniški ulici se načrtuje nov priključek v osrednjem delu območja, ki predstavlja dovoz do parcele s poslovno storitveno dejavnostjo in objektom. Do ostalih parcel in objektov oziroma stavb se načrtuje dovoz z obstoječih ulic oziroma cest.

(3) Parkiranje za stanovanjske stavbe je predvideno na lastnih parcelah: potrebna 2 PM / stanovanjsko enoto. Parkiranje za poslovno storitve objekte se predvidi na lastni parceli, število parkirnih mest se načrtuje v skladu in potrebami z načrtovano dejavnostjo.

(4) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(5) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

11. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

(2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

(3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

12. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) V severnem delu OPPN, v Mariborski cesti, se nahaja obstoječe vodovodno omrežje.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) V Obrtniški ulici in Mariborski cesti se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.
- (2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.
- (3) Meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin je potrebno voditi preko lovilca olj v meteorni kanal.

14. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Priključevanje predvidenih objektov je možno na obstoječe omrežje.

15. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, ki ga izda Direkcija za vode RS.

18. člen

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na GJI.

(2) Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen

(kulturna dediščina)

(1) Območje OPPN leži na robu evidentirane enote kulturne dediščine Radlje ob Dravi – Trško.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

20. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

21. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

22. člen

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

23. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

24. člen

(ravljanje z odpadki)

- (1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.
- (2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

25. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

26. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
 - da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,

- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

27. člen

(etapnost gradnje)

- (1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

28. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

29. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

- (1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.
- (2) Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.
- (3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

30. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

31. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

32. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.

33. člen

(obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,

– sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

34. člen

(razveljavitev odloka)

Del območja na skrajnem vzhodu sega v območje, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za obrtno-stanovanjsko cono v Radljah ob Dravi-del območja urejanja O-1 (MUV št. 18/95, spremembe in dopolnitve 26/2007). Na delu parcel 522, 521/3, 523/3 vse k.o. Radlje ob Dravi, ko so zajete v območje veljavnega zazidalnega načrta se s tem odlokom razveljavi.

35. člen

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Radlje ob Dravi v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

36. člen

(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

37. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:

Radlje ob Dravi, dne

ŽUPAN

Občine Radlje ob Dravi

Alan Bukovnik

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Karakteristični prerezi M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.5 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

IV. PRILOGE:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep

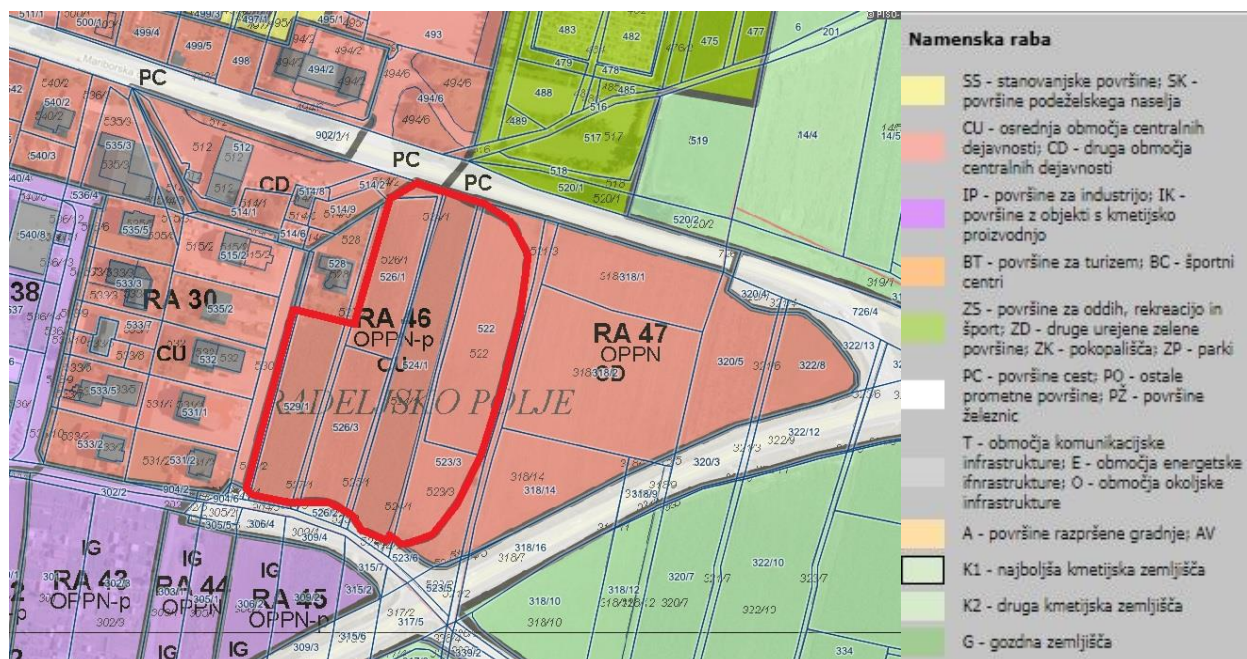
1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH DOKUMENTOV

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Hierarhično višji prostorski akt, ki ureja prostor je:

- Občinski prostorski načrt (krajše OPN) Občine Radlje ob Dravi (MUV št.16/2016)

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih, z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti CU z oznako EUP RA 46, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 1: Izsek iz OPN občine Radlje ob Dravi, vir: <https://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>

2.2 Prostorski izvedbeni akt

Del območja na skrajnem vzhodu sega v območje, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za obrtno-stanovanjsko cono v Radljah ob Dravi-del območja urejanja O-1 (MUV št. 18/95, spremembe in dopolnitve 26/2007).

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Opis območja OPPN

Širše območje

Območje se nahaja vzhodno od osrednjega dela naselja občine Radlje ob Dravi med Mariborsko cesto in Obrtniško ulico. Na zahodu meji na obstoječo stanovanjsko in industrijsko poslovno pozidavo, vzhodno je območje nepozidano.



Slika 2: Širše območje, vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>



Slika 3: Ožje območje, vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>

Območje je dostopno preko Obrtniške ulice na jugu in Mariborske ceste na severu.

OŽJE OBMOČJE

Predmet OPPN je območje, ki obsega naslednje parcelne št.:

- 521/3, 522, 523/3, 524/1, 525/1, 526/1, 526/3, 527/1, 529/1, vse k.o. Radlje ob Dravi.

Velikost zemljišča je 15 710 m².

Zemljišče je v naravi nepozidano.

2.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč

V ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahajajo kmetijska zemljišča.



Slike 5, 6, 7: Pogled na območje, na obstoječe stanje, proti jugozahodu
Vir: <https://www.google.si/maps>



Sliki 8,9: Pogled na območje, na obstoječe stanje, proti jugozahodu
Vir: <https://www.google.si/maps>

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

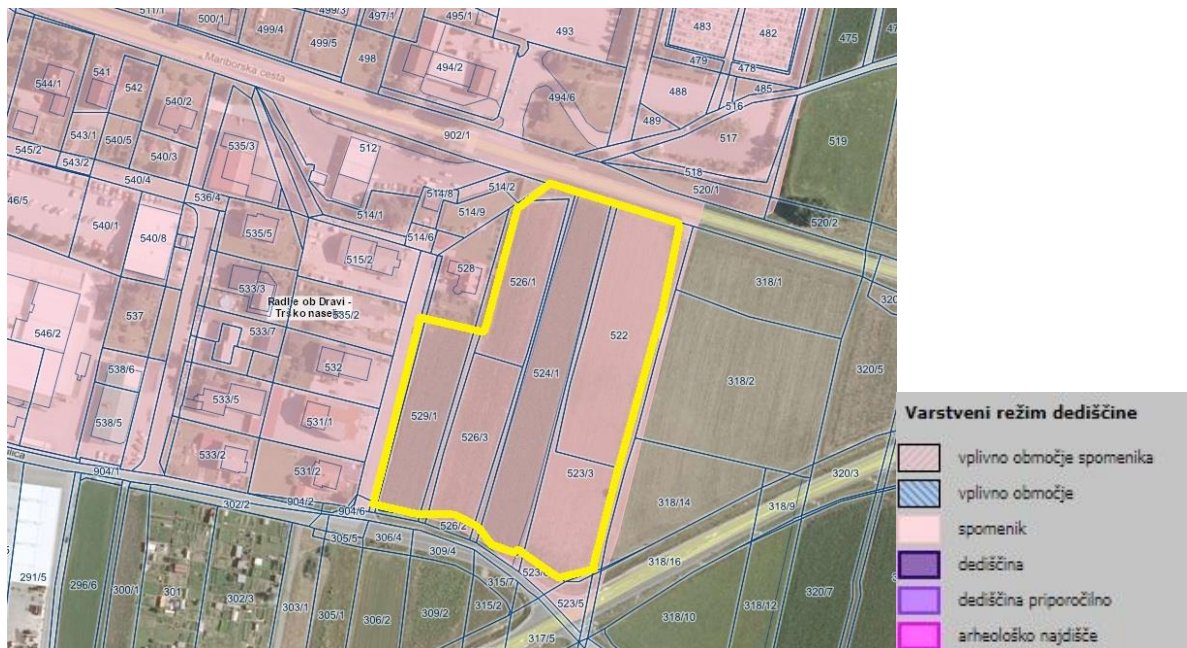
Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenih območij ter na predelu, kjer potencial erozije predstavlja zmerno stopnjo, za kar so potrebni običajni zaščitni ukrepi.

Ohranjanje narave

Območje OPPN leži izven varovanih območij.

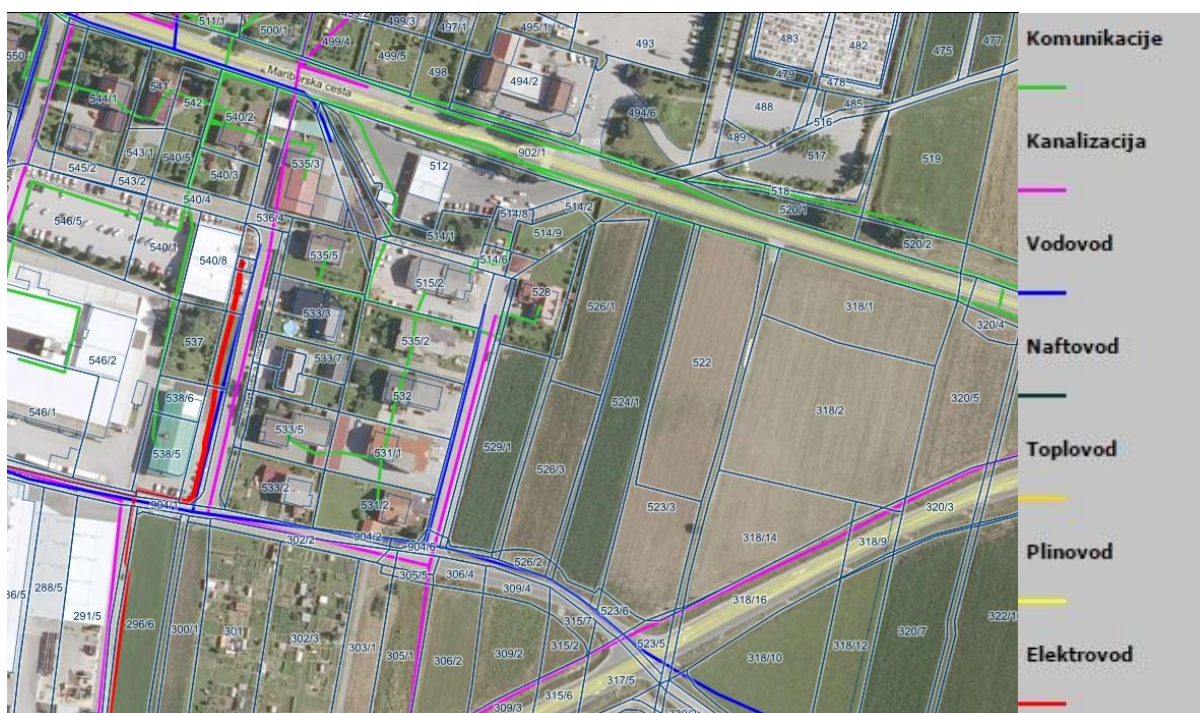
Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN leži na robu evidentirane enote kulturne dediščine Radlje ob Dravi – Trško (EŠD 8134).



Slika 10: Območje v naselbinski dediščini, Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>

2.4 Gospodarska javna infrastruktura



Slika 11: Območje z obstoječi komunalnimi vodi
Vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>

Območje OPPN meji na obstoječo stanovanjsko in industrijsko poslovno pozidavo, kjer so obstoječi komunalni in energetski vodi, kar je razvidno iz slike. Na območju in neposredni bližini se nahajajo vodi elektrike, vodovoda, kanalizacije in telekomunikacij.

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja RA 46 V k.o. Radlje ob Dravi**« (MUV, št. 9/2019, z dne 26.4.2019), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje::

Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj k načrtovanju:

Vloga za izdajo **MNENJE 1**: Št. dok.: z dne

Vloga za izdajo **MNENJA 2**: Št. dok.:

NASLOVNIK:	SMERNICE		MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave , Krekova 17, 2000 Maribor				
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana				
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana				
4. Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Maribor , Slomškov trg 6, 2000 Maribor				
5. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor , Ul. Gregorčičeva 19, 2000 Maribor				
6. Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor , Pobreška ulica 20, 2000 Maribor				
7. Elektro Celje podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje				
8. Javno komunalno podjetje Radlje ob Dravi d.o.o. , Mariborska cesta 3, 2360 Radlje ob Dravi				
9. Telekom Slovenije d.d. , PE Maribor, Titova c. 38, 2000 Maribor				
10. Občina Radlje ob Dravi , Mariborska c. 7, 2360 Radlje ob Dravi				
11. Javno podjetje Kanalizacija in čistilna naprava Radlje, d.o.o. , Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi				

Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje:

 Vloga za izdajo **MNENJ**: Št. dok.: z dne

NASLOVNIK:	MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo , Dunajska 22, 1000 Ljubljana		
2. RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje , Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana		
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode , Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana		
4. RS, Ministrstvo za kulturo , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana		
5. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor		
RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vlivov na okolje , Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana		

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 Uvod – splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo stanovanjskih stavb in poslovno storitvenih objektov na lastnih parcelah, s predvidenimi novimi dovozi do parcel in z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
- gradnja poslovno storitvenih objektov,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

4.1.2 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja RA 46 V k.o. Radlje ob Dravi**« (MUV, št. 9/2019, z dne 26.4.2019), ki ga je sprejel župan Občine Radlje ob Dravi.

4.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in izdelanih strokovnih podlag.

Skladno z zakonom bo osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da bodo podali mnenja za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja bo izdalo mnenje o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

4.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje se nahaja vzhodno od osrednjega dela naselja občine Radlje ob Dravi med Mariborsko cesto in Obrtniško ulico. Na zahodu meji na obstoječo stanovanjsko in industrijsko poslovno pozidavo, vzhodno je območje nepozidano.

V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe in poslovno storitveni objekti. Dostop do območja je iz Obrtniške ulice in Mariborske ceste.

4.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora RA 46 .

Namenska raba: osrednja območja centralnih dejavnosti CU.

Dopustne dejavnosti: bivanje, oskrbne, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne in druge dejavnosti.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah
- prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,

- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne stavbe,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Predvidena je gradnja treh (3) enostanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami v severno zahodnem delu območja OPPN. V jugovzhodnem delu območja OPPN so načrtovani štirje (4) poslovno storitveni objekti.

ENOSTANOVANJSKE STAVBE

Višina stavb je lahko P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.

Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30,°dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

POSLOVNO STORITVENI IOBJEKTI

Višinski gabariti stavb ne smejo presegati 15,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbah. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi kakšno medetažo za poslovne, pisarniške prostore. Oblikovanje objektov je v skladu s funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti. Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. V primeru plitve dvokapnice mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustne kritine so tudi kovinske brez svetlobnega refleksa ali ravna streha posuta z drobnim prodom ali ozelenjena. Dopustne je izvedba zelene strehe.

V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in objektov ter območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb/objektov (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih barv.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

4.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

4.4.1 Opis prometnih ureditev

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa Obrtniška ulica na jugu in Mariborska cesta na severu območja.

Predvidena zazidava se navezuje na obstoječe cestno omrežje. Na Mariborski ulici se na skrajnem severovzhodnem delu območja OPPN načrtuje nov priključek proti jugu območja, s katerega je omogočen dovoz, dostop do dveh parcel s poslovno storitveno dejavnostjo in objekti. Na južnem delu, na Obrtniški ulici se načrtuje nov priključek v osrednjem delu območja, ki predstavlja dovoz do parcele s poslovno storitveno dejavnostjo in objektom. Do ostalih parcel in objektov oziroma stavb se načrtuje dovoz z obstoječih ulic oziroma cest.

Parkiranje za stanovanjske stavbe je predvideno na lastnih parcelah: potrebna 2 PM / stanovanjsko enoto. Parkiranje za poslovno storitve objekte se predvidi na lastni parceli, število parkirnih mest se načrtuje v skladu in potrebami z načrtovano dejavnostjo.

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

4.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

Vodovodno omrežje

V severnem delu OPPN, v Mariborski cesti, se nahaja obstoječe vodovodno omrežje.

Kanalizacijsko omrežje

V Obrtniški ulici in Mariborski cesti se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.

Meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin je potrebno voditi preko lovilca olj v meteorni kanal.

Elektroenergetsko omrežje

Priključevanje predvidenih objektov je možno na obstoječe omrežje.

Javna razsvetljava

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi. Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.

Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, ki ga izda Direkcija za vode RS.

Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na GJI.

Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.

4.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN leži na robu evidentirane enote kulturne dediščine Radlje ob Dravi – Trško (EŠD 8134).

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbu zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

4.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Varstvo pred hrupom

Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Vodni režim in stanje voda

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

4.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Varstvo pred naravnimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,

- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

4.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

5. SKLEP