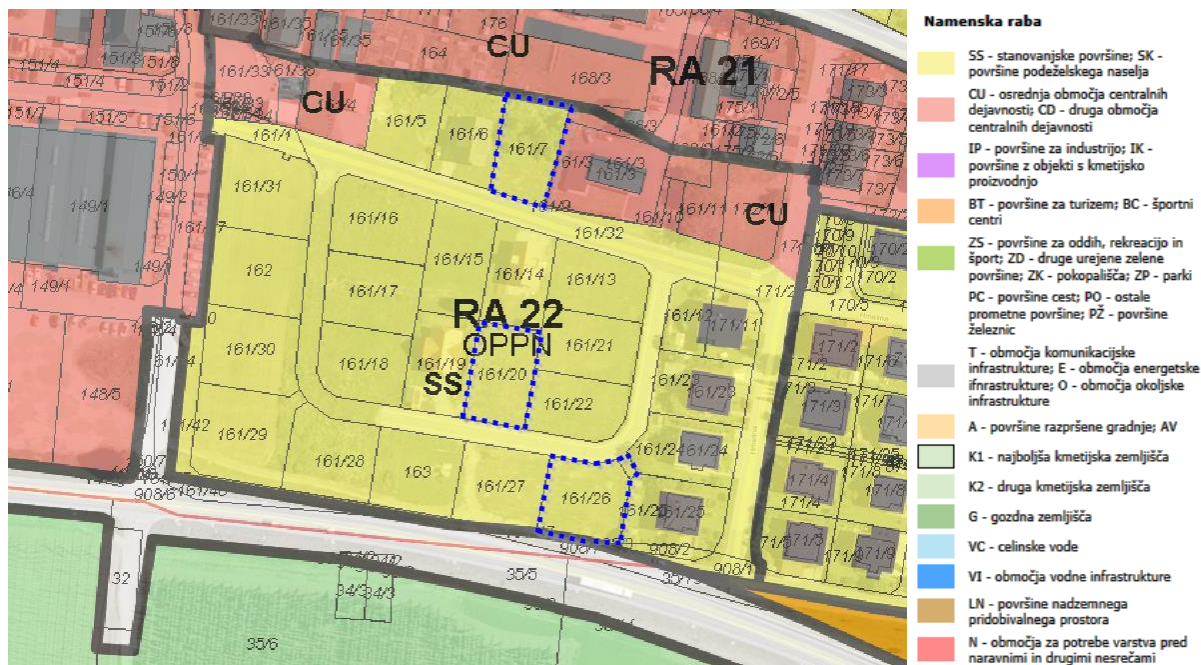


1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA AKTA

Za območje Občine Radlje ob Dravi Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi (MUV št. 16/16).

Območje sprememb in dopolnitev ZN stanovanjske gradnje na Hmelini se nahaja v enoti urejanja prostora RA 22. Na območju sprememb in dopolnitev je določena podrobnejša namenska raba prostora in sicer stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).



Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>; 4. 12. 2019)

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

Osnovni podatki za območje sprememb in dopolnitev prostorskega akta

Območje se nahaja zahodno od ceste Hmelina, ob obvoznici Radelj ob Dravi. V območje sprememb in dopolnitev akta so vključena zemljišča s parcelnimi številkami 161/17, 161/20, 161/26 in 161/52-del, vse k.o. , Radlje ob Dravi (804).

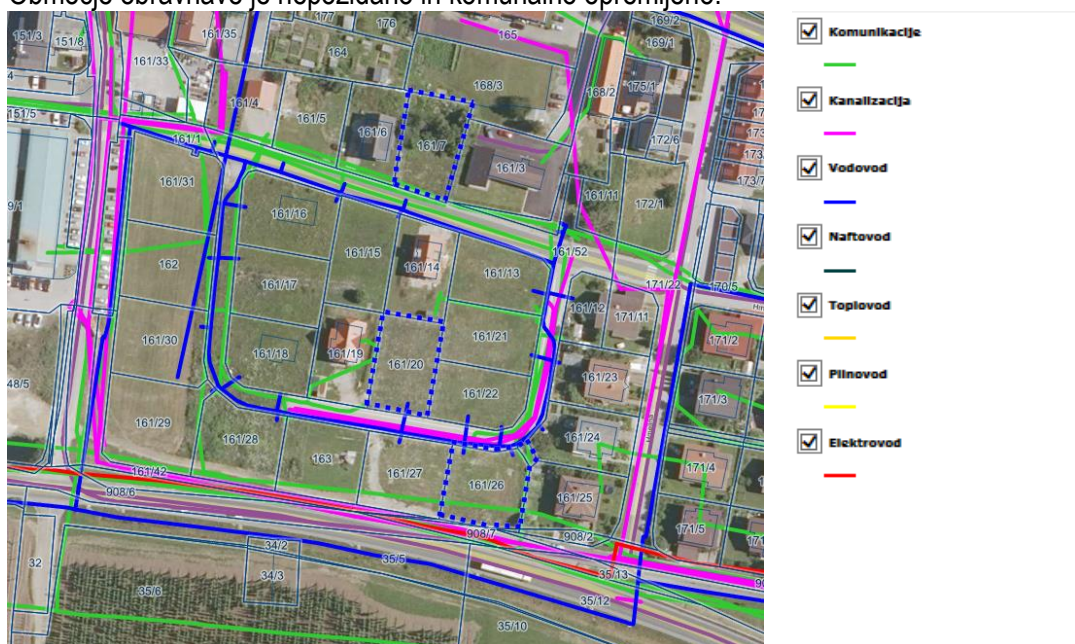


Slika 2: Lega območja v mestu Radlje ob Dravi (vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>; 3. 12. 2019)

Območje sprememb in dopolnitev ZN je opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobna namenska raba prostora, določena s prostorskimi sestavinami planskih aktov, je stanovanjske površine.

Območje sprememb in dopolnitev ZN se ureja se z Odlokom o zazidalnem načrtu stanovanjske gradnje na Hmelini (MUV št. 18/89, 6/13, 24/13, 2/17, 14/17 in 29/17).

Območje obravnave je nepozidano in komunalno opremljeno.



Slika 3: Prikaz gospodarske javne infrastrukture z legendo (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>; 4. 12. 2019)

Območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju, na območju ni izdanih vodnih dovoljenj.

Območje ne leži na plazovitem, poplavnem ali erozivnem območju.

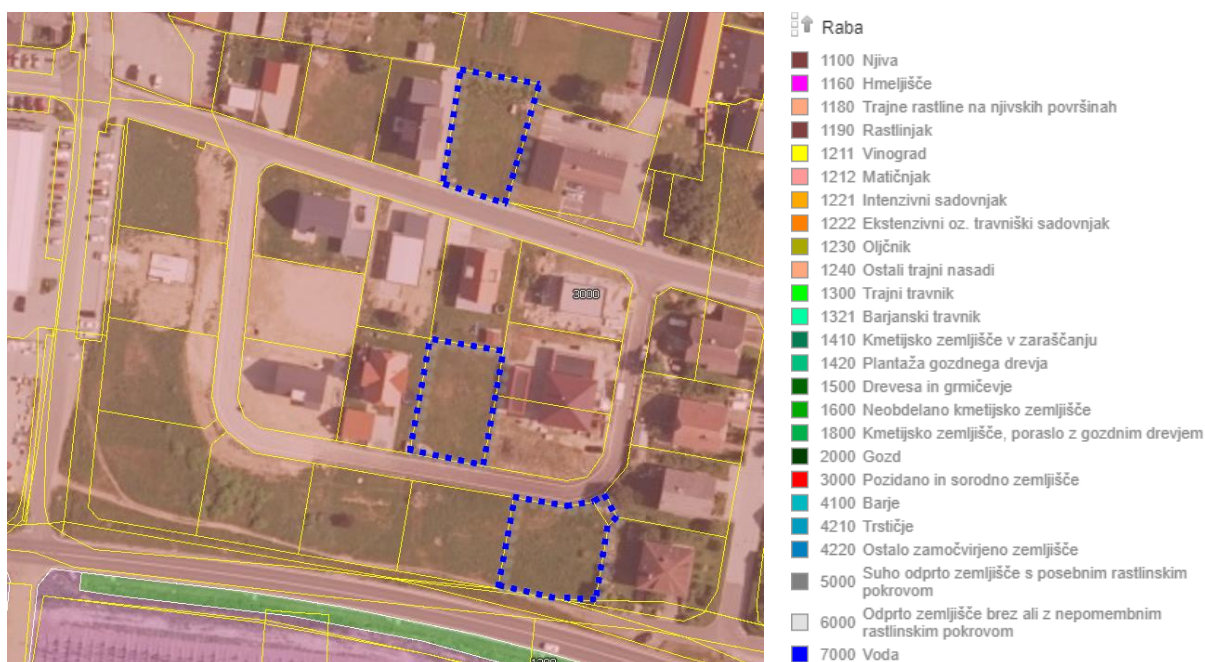
Na območju ni območij varstva narave.

Območje leži na območju kulturne dediščine in sicer na območju naselbinske dediščine Radlje ob Dravi – Trško naselje (EŠD 8134), za katero pa Ministrstvo za kulturo v smernicah št. 35012-159/2019/3 z dne 28. 12. 2016, ki jih je izdalo za eno od prejšnjih sprememb predmetnega akta, ugotavlja, da je zaradi močno spremenjene podobe trško naselje izgubilo varovane vrednote in je ZVKDS OE Maribor Občini Radlje ob Dravi že posredoval predlog za derazglasitev trškega jedra kot kulturnega spomenika.

Površine zemljišč namenske/dejanske osnovne rabe

Območje SD ZN je delno pozidano stavbno zemljišče.

Dejanska raba tal je pozidano in sorodno zemljišče (3000).



Slika 4: Raba tal (vir: http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=516409.5&map_y=163888.375&map_sc=892&layers=DOF-client,RABA,RPEKataster,DKN,KS_2016&feature=RABA:4384501; 4. 12. 2019)

Površine območij pod različnimi varstvenimi režimi

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinski cesti, na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta na vsako stran občinske ceste, določa Odlok o občinskih javnih cestah v Občini Radlje ob Dravi (MUV, 20/2012) in znaša za lokalno cesto 4 m, za javno pot pa 3 m.

3. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE PROSTORSKEGA AKTA

Rešitve prostorske ureditve sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta temeljijo na naslednjih strokovnih podlagah:

- Idejna zasnova / IDZ, Enodružinska hiša Pušnik, Variant-A arhitektura & grafika, Praznik Martina s.p., št. projekta: 19011-A/IDZ, oktober 2019,
- Spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske gradnje na Hmelini, Strokovna podlaga - 3D simulacija - uskladitev prostorske ureditve, ZUM d.o.o., št. naloge: 19035, avgust 2019,
- Geodetski načrt št. 804 - 21 / 2019, Geodetske storitve Dean Kobale s.p., 2. 8. 2019.

Strokovne podlage so elaborirane posebej.

4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V postopku priprave sprememb in dopolnitev ZN se, skladno s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta stanovanjske gradnje na Hmelini (MUV, št. 13/14 in 23/19), ne bodo pridobivale posebne smernice in mnenja NUP.

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

Kazalo

1	Uvod	1
1.1	Namen naloge.....	1
1.2	Zakonske osnove.....	1
2	Izhodišča in utemeljitev SD ZN	1
3	Obrazložitev sprememb in dopolnitev zasnove prostorskih ureditev	2
3.1	Koncept ureditev in opis predvidenih objektov	2
3.2	Predmet sprememb in dopolnitev odloka	2

1 UVOD

1.1 Namen naloge

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske gradnje na Hmelini (MUV št. 18/89, 6/13, 24/13, 2/17, 14/17 in 29/17) (v nadaljevanju: SD ZN) zaradi spremembe dela prostorske ureditve na zemljiščih s parc. št. 161/17, 161/20, 161/26 in 161/52-del, vse k.o., Radlje ob Dravi (804), kjer se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb. Investicijske pobude odstopajo od opredeljenih prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega akta.

Za predmetne SD ZN je župan Občine Radlje ob Dravi sprejel Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske gradnje na Hmelini (MUV št. 13/14 in 23/19).

1.2 Zakonske osnove

Pravna podlaga za izdelavo SD ZN je Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

Spremembe in dopolnitve akta se sprejemajo skladno z 61a. členom ZPNačrt-a.

2 IZHODIŠČA IN UTEMELJITEV SD ZN

Občina Radlje ob Dravi je v letu 1989 sprejela in v letih 2013 in 2017 večkrat spremenila Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske gradnje na Hmelini. S prvo spremembo je določila vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je dovoljeno postavljati na območju ZN, odstopanje od določene lege objektov in od rešitev prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Z drugo spremembo je določila združitev dveh gradbenih parcel v eno gradbeno parcelo ter nadomestitev tipa stanovanjskega objekta s pravokotno obliko tlorisa s tipom stanovanjskega objekta s kvadratno obliko tlorisa, poleg tega pa še etapnost gradnje. S tretjo spremembo je na zemljišču s parc. št. 161/21 in 161/22, obe k.o. Radlje ob Dravi omogočila gradnjo drugačne stanovanjske hiše ter na območju redefinirala gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z veljavnimi predpisi in sprejetim OPN. S četrto spremembo je določila začasno rabo na gradbeni parceli, ki jo predstavlja zemljišče s parc. št. 161/4, k.o. Radlje ob Dravi do gradnje stanovanjske stavbe, s peto pa dovolila gradnjo ravnih streh, ob spremenjeni etažnosti iz P+M v P+1 v primeru gradnje ravne strehe in opredeljeni max. višini stavb.

Na zemljišču s parc št. 161/7 in 161/20, obe k.o. Radlje ob Dravi je podana pobuda za spremembo določil v zvezi z oblikovanjem strehe, hkrati pobuda obsega opredelitve možnosti gradnje dvostanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 161/20, k.o. Radlje ob Dravi. Na zemljišču s parc. št. 161/26 in delu parc. št. 161/52, obe k.o. Radlje ob Dravi pa je podana pobuda za gradnjo drugače oblikovane stanovanjske stavbe. Pri načrtovani spremembi ne bo poseženo v rešitve GJL.

Pripravlavec je ugotovil, da nameravane spremembe ne posegajo bistveno v ureditveno situacijo veljavnega zazidalnega načrta in je smiselno ugoditi želji investitorja ter s tem čim prej pričeti z realizacijo načrtovanih ureditev na obravnavanem območju.

3 OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

3.1 Koncept ureditev in opis predvidenih objektov

Osnovni koncept veljavnega prostorskega akta ostaja nespremenjen.

Koncept predvideva izgradnjo stanovanjskih stavb ob notranji zankasti ulici. Pravokotne parcele s svojo neenako obliko pogojujejo različne tipe stanovanjskih objektov, ki mrežasto rastrsko zazidavo razgibajo. Taka dinamika fizične strukture diferencira območje od obstoječih vzhodno ležečih območij.

Zazidava vsebuje tri tipe enostanovanjskih stavb. Veljavni zazidalni načrt v območju sprememb in dopolnitev predvideva gradnjo stanovanjskih stavb s pravokotnim tlorisom oz. s tlorisom v obliki črke L.

S spremembami in dopolnitvami se prostorska ureditev dopolni z umestitvijo drugače tlorisno oblikovane enostanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 161/26 in delu parc. št. 161/52, obe k.o. Radlje ob Dravi. Namesto stanovanjske stavbe s tlorisom v obliki črke L in etažnosti P+M, se umesti pritlična stanovanjska stavba pravokotnega tlorisa z maksimalnimi dimenzijami 19,4 m x 14,7 m in pritlična garaža za dva osebna avtomobila kot pomožni objekt z maksimalnimi dimenzijami 7,6 m x 6,6 m. Situativno se lokacija objekta minimalno odmika od dostopne ceste na severu in približuje protihrupni ograji obvozne ceste. Pred stanovanjsko stavbo je na severni strani umeščena garaža.

Na zemljišču s parc št. 161/7 in 161/20, obe k.o. Radlje ob Dravi se dopusti gradnja stanovanjskih stavb z ravno streho, na katero se postavi konstrukcija za sončno elektrarno. Konstrukcija se postavi za parapetni zid do višine 1 m nad višino strehe. Skupna višina stavbe na fasadi ne sme presegati 7,5 m. Najvišji del konstrukcije za sončno elektrarno je lociran najmanj 6 m od južnega roba stavbe in lahko sega največ 1 m nad višino stavbe. Pri tem se stanovanjska stavba na zemljišču s parc. št. 161/20, k.o. Radlje ob Dravi izjemoma lahko načrtuje kot dvostanovanjska stavba.

3.2 Predmet sprememb in dopolnitev odloka

Z dopolnitvijo 7. člena veljavnega odloka se določijo spremembe in dopolnitve urbanističnih pogojev za umeščanje stanovanjskih stavb na gradbenih parcelah, ki jih predstavljajo zemljišča s parc. št. 161/17, 161/20, 161/26 in 161/52-del, vse k.o. Radlje ob Dravi (804). Hkrati se spremenijo in dopolnijo vsebine grafičnega dela.

6. POVZETEK ZA JAVNOST