

STROKOVNE PODLAGE
za izdelavo OPPN za del območja RA 46
v občini Radlje ob Dravi

- priloga k pobudi za izdelavo OPPN -

NAROČNIKA:

LASTNIKI PARCEL

PRIPRAVLJAVEC:

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

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

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

Podpis:

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: **strokovne podlage k pobudi za izdelavo OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-014**

DATUM: **april 2019**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. gr., ZAPS 0029 P
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

II. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

- | | |
|---|--------------|
| 2. Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 1000 |
|---|--------------|

3. Prikaz območja strokovnih podlag in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- | | |
|---|--------------|
| 3. Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev | M - 1 : 5000 |
|---|--------------|

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

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 4. Ureditvena situacija | M - 1 : 1000 |
|-------------------------|--------------|

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Pobudniki in lastniki želijo na obravnavanem območju, ki leži v k.o. Radlje ob Dravi, na lastnih parcelah **zgraditi poslovno-storitvene in stanovanjske objekte s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in energetskimi ureditvami**. Po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu je za obravnavano območje predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN).

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

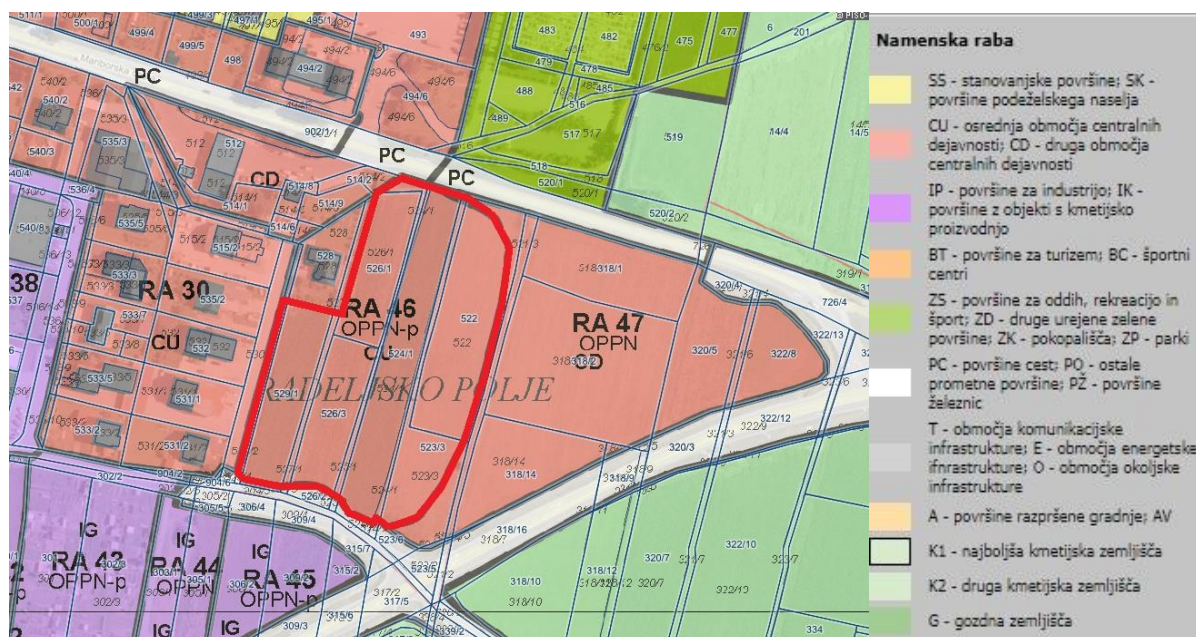
2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE RADLJE OB DRAVI

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 strokovnih podlag 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.geoprostor.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).

3. LEGA V PROSTORU

3.1 LEGA V PROSTORU

ŠIRŠE OBMOČJE

Območje strokovnih podlag 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.

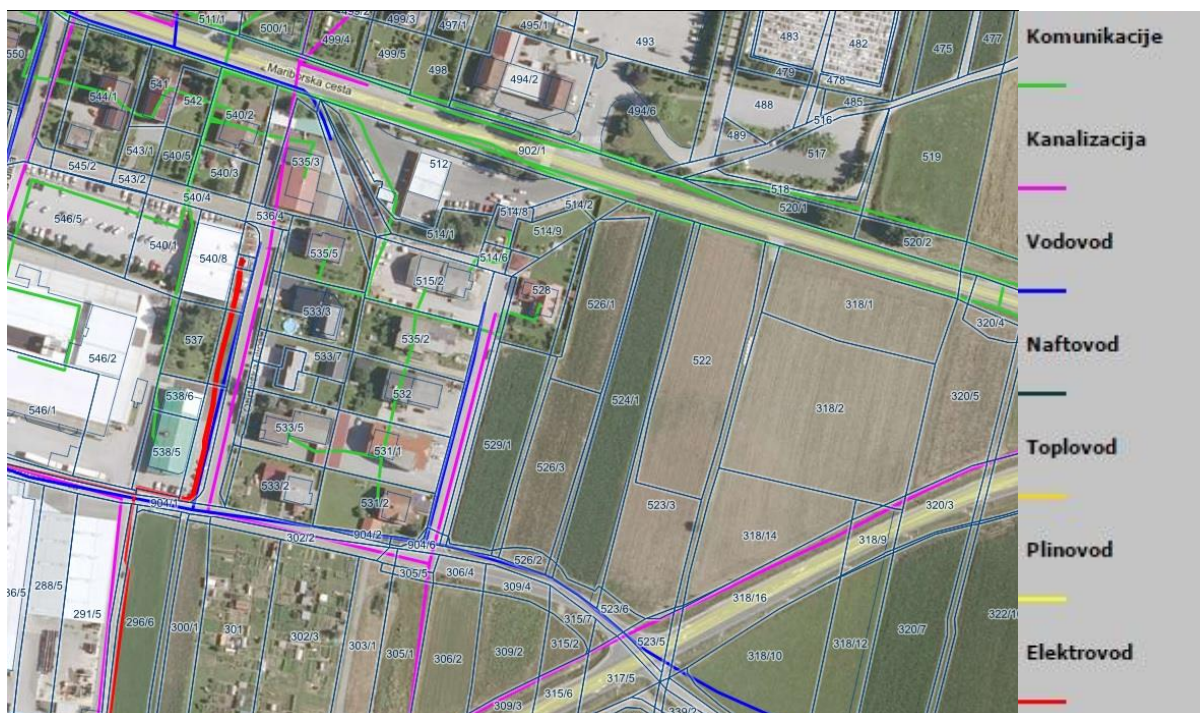
OŽJE OBMOČJE

Predmet strokovnih podlag 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.



Slika 4: Območje z obstoječi komunalnimi vodi

Vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>

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

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju strokovnih podlag 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>

OBMOČJA S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

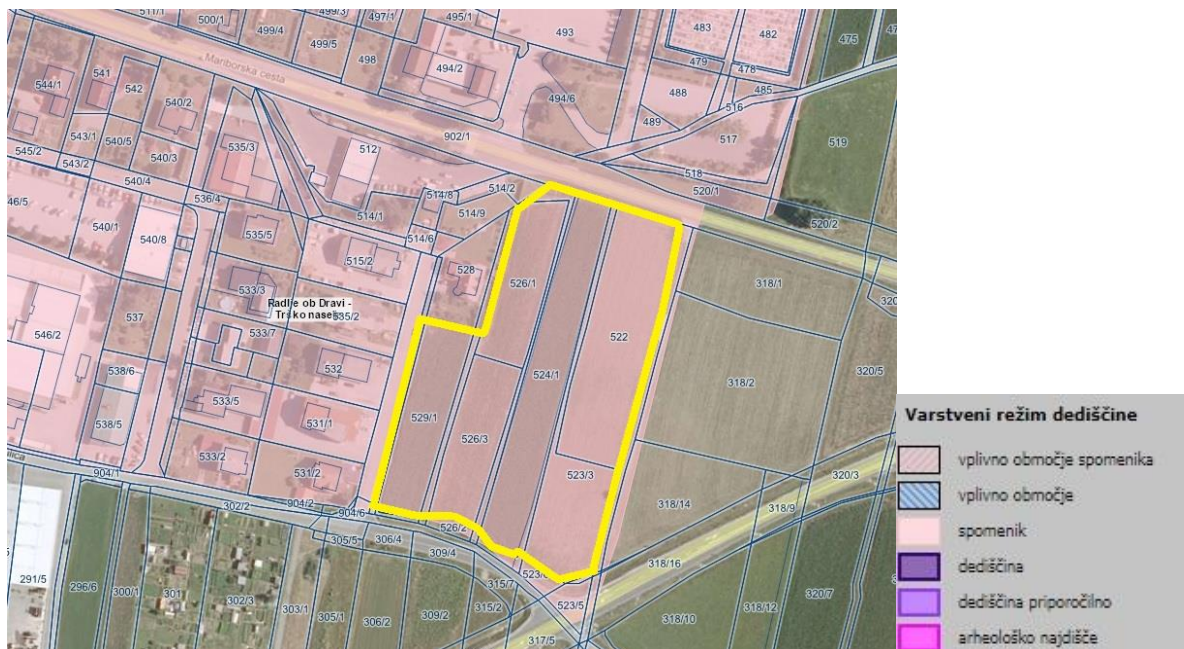
Območje strokovnih podlag se nahaja izven vodovarstvenih območij ter na predelu, kjer potencial erozije predstavlja zmerno stopnjo, za kar so potrebni običajni zaščitni ukrepi.

Ohranjanje narave

Območje strokovnih podlag leži izven varovanih območij.

Varstvo kulturne dediščine

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



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

4. PREDLOG PROSTORSKE UREDITVE

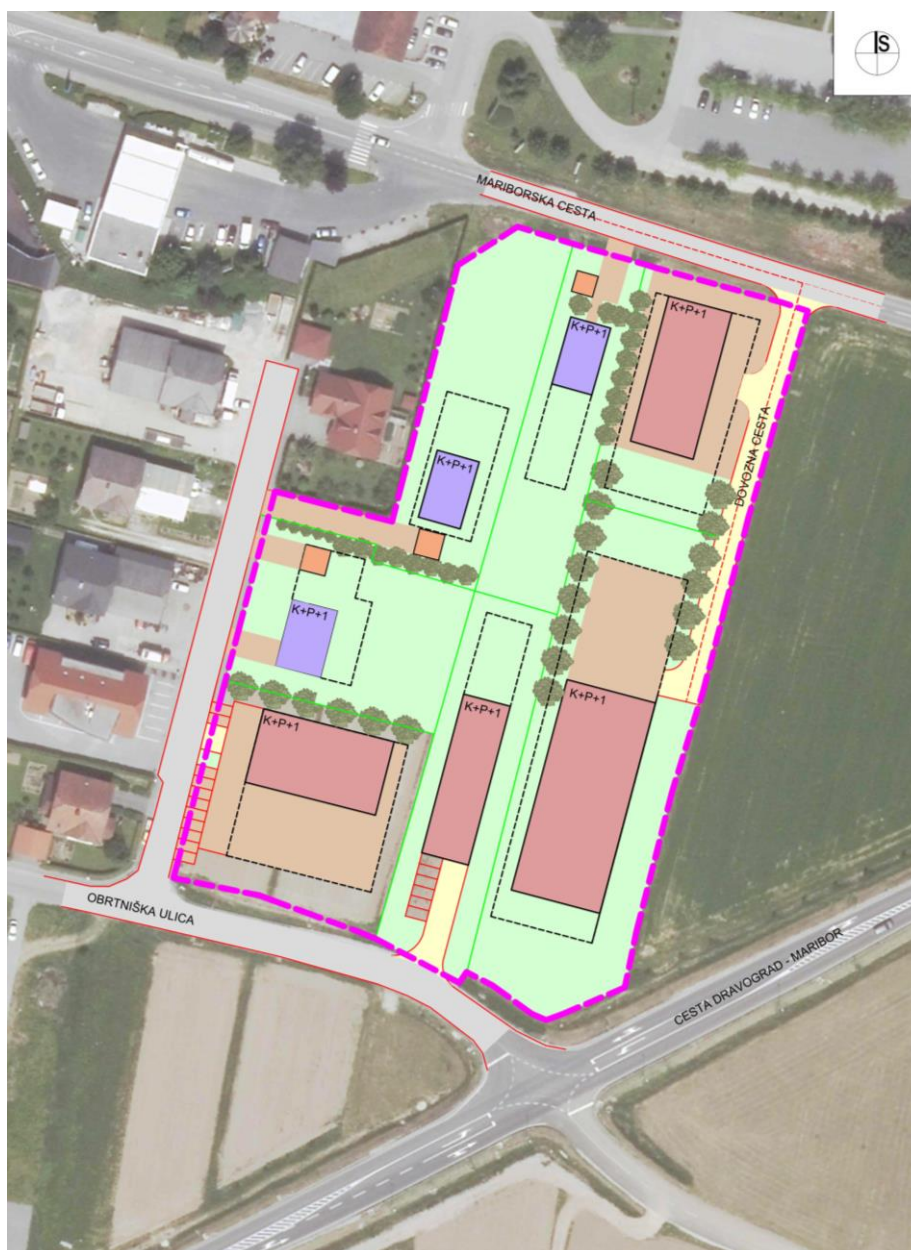
4.1 ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE

Predmet strokovnih podlag je območje, ki leži na stavbnem zemljišču, namenjenem centralnim dejavnostim. Zemljišče predstavlja več parcel, ki se bodo z načrtovano ureditvijo preuredile v manjše posamezne parcele. Na območju so predvidene sledeče ureditve:

- izgradnja poslovno – storitvenih objektov,
- izgradnja stanovanjskih stavb,
- ureditev okolice stavb z zelenimi in drugimi površinami,
- izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

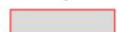
Na območju je predvidena gradnja treh eno ali dvostanovanjskih stavb in štirih poslovno storitvenih objektov. Novi objekti se bodo prometno priključevali na Obrtniško ulico na jugu in Mariborsko cesto na severu. Parcele so različnih velikosti, do vsake je zagotovljen dovoz in dostop.

Odstava avtomobilov je predvidena na lastnih parcelah.



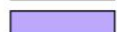
LEGENDA:
 MEJA OBMOČJA STROKOVNIH PODLAG

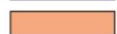
obstoječe ureditve:

 CESTA

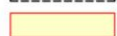
predvidene ureditve:

 POSLOVNO STORITVENI OBJEKTI

 STANOVANJSKE STAVBE

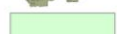
 NADSTREŠEK, GARAŽA

 OBMOČJE POZIDAVE

 DOVOZNA CESTA, ULICA

 TLAKOVANE, UTRJENE, PARKIRNE, MANIPULATIVNE POVRŠINE

 DREVESA, GRMOVNICE

 ZELENICA

 DOVOZ, DOSTOP

Slika 8: Predvidena ureditev na DOF

Prometna ureditev

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

Dva poslovno storitvena objekta sta dostopna preko nove, skupne dovozne ceste iz Mariborske ceste. Ena stanovanjska stavba je dostopna direktno iz Mariborske ceste. En poslovno storitveni objekt je dostopen direktno iz Obrtniške ulice. Ostali dve stanovanjski stavbi in en poslovno storitveni objekt so dostopni preko obstoječe dovozne ceste, ki se navezuje na Obrtniško ulico.

Parkirišča so načrtovana na lastnem zemljišču, število parkirišč je odvisno od dejavnosti v objektih.

Komunalna in energetska ureditev

Na območju in neposredni bližini se nahajajo vodi elektrike, vodovoda, kanalizacije in telekomunikacij. Vse vode bo potrebno prilagoditi ali na novo zgraditi sekundarne priključke glede na predvideno pozidavo.

5. ZAKLJUČEK

Iz prostorske dokumentacije OPN izhaja, da je na območju strokovnih podlag dovoljena gradnja stanovanjskih in poslovno storitvenih objektov, kar je želja naročnikov. Možnosti za gradnjo obstajajo, saj so parcele na stavbnem zemljišču, v neposredni bližini so že obstoječi objekti s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Prav tako je območje dostopno preko obstoječe prometne povezave iz Mariborske ceste in Obrtniške ulice.

Želja naročnikov je gradnja poslovno storitvenih objektov in eno ali dvostanovanjskih stavb. Iz prostorske dokumentacije je razvidno, da se območje strokovnih podlag nahaja v ureditvenem območju poselitve, ki izpolnjuje naslednje urbanistične pogoje:

- območje leži na stavbnih zemljiščih, podrobna namenska raba so površine za centralne dejavnosti, kjer je dovoljena gradnja poslovno storitvenih in stanovanjskih objektov,
- zagotovljen je dovoz do načrtovanih objektov iz obstoječih cest,
- možnost navezave na komunalno opremo (vodovod, električna energija, kanalizacija, telekomunikacije),
- nemotena sosednja posest, ipd.

Vse zgoraj navedene urbanistične pogoje zemljišče izpolnjuje. Strokovne podlage bodo predložene Občini Radlje ob Dravi kot pobuda za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

II. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2. Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja strokovnih podlag in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3. Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

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

4. Ureditvena situacija M - 1 : 1000