

OBČINA RADLJE OB DRAVI
ŽUPAN

k točki 4

Številka: 3502-0001/2015
Datum:5.10.2015

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RADLJE OB DRAVI

**ZADEVA: STROKOVNO MNENJE ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA OBMOČJE
DELA MESTA RADLJE OB DRAVI - Hmelina(MUV ŠT. 5/98)**

Lastnik nepremičnine želi začasno urediti park in parkirišče, zahodno od doma za starejše občane. Na predmetnem območju velja Odlok o ureditvenem načrtu za območje dela mesta Radlje ob Dravi- Hmelina (MUV št. 5/98, v nadaljevanju odlok). Po veljavnem odloku je na tem območju predvidena gradnja stanovanj s parkirnimi prostori in dostopno cesto.

Investitor si je pridobil strokovno mnenje, ki ga je pripravilo podjetje Urbis d.o.o. in sicer, da je do **realizacije predvidene gradnje**, možna ureditev okolja s postavitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov, kar omogoča 12. člen odloka.

V prilogi vam posredujemo strokovno mnenje, podrobnejša razlaga pa bo podana s strani pripravjalca strokovnega mnenja.

Predlagam, da občinski svet predlog obravnava, se do njega opredeli in sprejme ustrezen sklep.

Sklep je sprejet, če zanj glasuje večina opredeljenih članov občinskega sveta.

mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog strokovnega mnenja – z grafiko
- Odlok o ureditvenem načrtu za območje dela mesta Radlje ob Dravi- Hmelina
- Stališče odbora bo predloženo na seji



URBIS d.o.o. t. +386 (0)2 / 429 27 40
Jezdarska ul. 3 f. +386 (0)2 / 429 27 50
2000 Maribor urbis@urbis.si
Slovenija www.urbis.si

OBČINA RADLJE OB DRAVI
Mariborska c. 7

04. 09. 2015 ✓
Pril: 7
vred: 1

3502-0001/2015-07

OBČINA RADLJE OB DRAVI,

MARIBORSKA CESTA 7, 2360 RADLJE OB DRAVI

Maribor, 3.9.2015

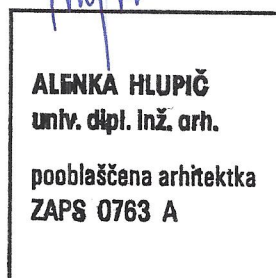
Zadeva: strokovno mnenje

Kot izdelovalec Odloka o ureditvenem načrtu za območje dela mesta Radlje ob Dravi (MUV št. 5/98) izdajamo naslednje mnenje:

Skladno z 12. členom odloka se začasna namembnost zemljišč ohrani do realizacije predvidene gradnje. To pomeni, da se zahodno od doma za starejše (do realizacije predvidene gradnje) zemljišče lahko ohrani kot park, ki služi varovancem doma. V sklopu tega parka je možna ureditev okolja s postavitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov in ureditvijo parkirišč.

Mnenje napisala:

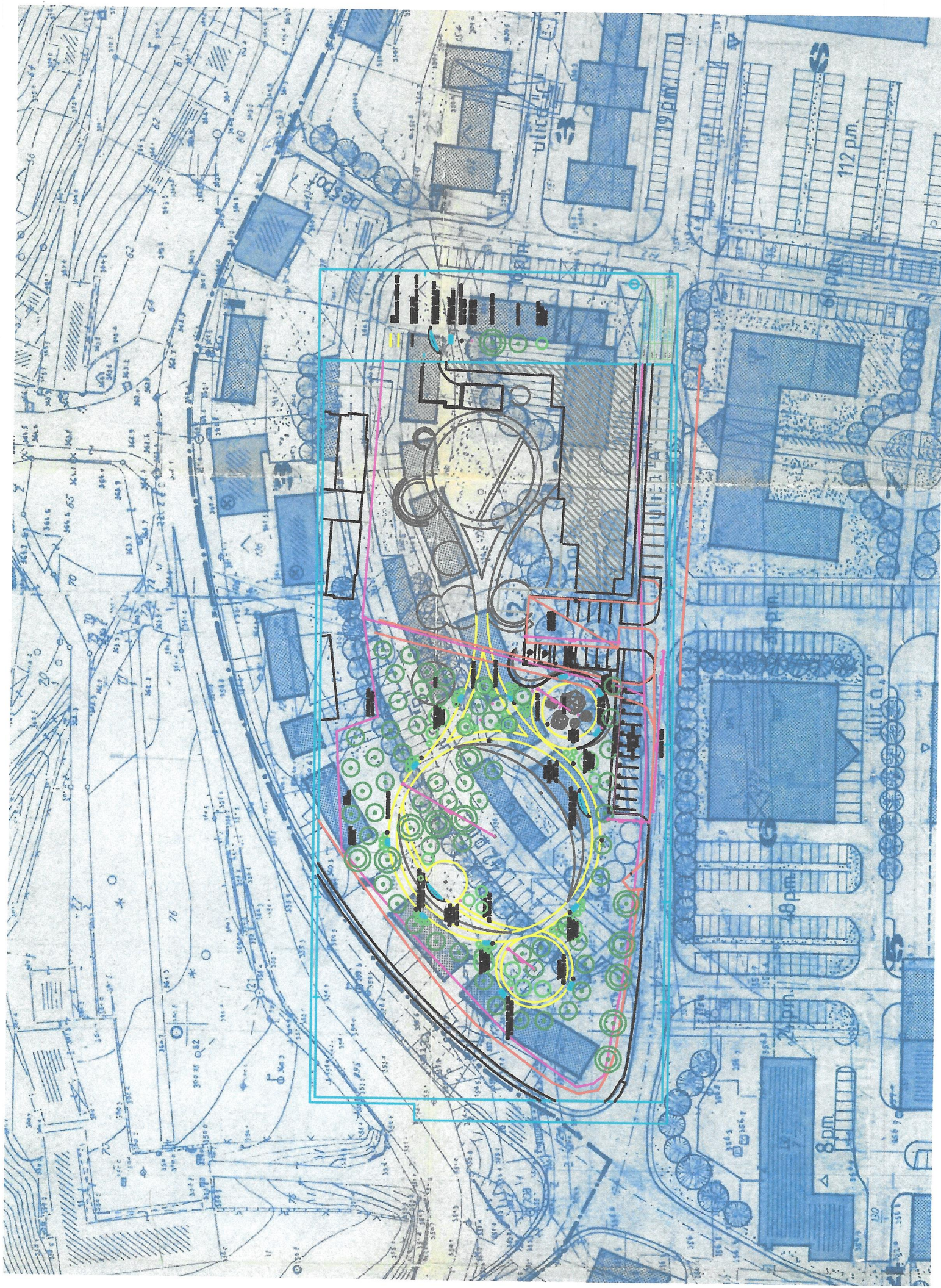
Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 A



Direktor:

Rajko Stergulinj, u.d.i.gr.





c) stopnja komunalne opremljenosti za objekte individualne komunalne rabe (41%):

	I. območje	II. in III. območje
— priprava zemljišča	40 %	40 %
— vodovod	25 %	25 %
— kanalizacija	25 %	0 %
— električno omrežje	10 %	10 %
opremljenost skupaj	100 %	75 %

d) stopnja komunalne opremljenosti za objekte kolektivne komunalne rabe (59%):

	I. območje	II. in III. območje
— priprava zemljišča	50 %	30 %
— asfaltirana cesta	30 %	40 %
— makadamska cesta	10 %	5 %
— javna razsvetljava	10 %	10 %
opremljenost skupaj	100 %	85 %

9. člen

Prispevek za vodovodni priključek ni predmet tega sklepa.

10. člen

Od komunalnega prispevka se odštevajo vsa prejšnja namenska plačila investitorja v izgradnjo komunalnih objektov in naprav na območju Občine Rače - Fram na podlagi samoprispevka (40 % komunalnega prispevka - brez revalorizacije) ali drugih soprispevkov, in sicer po valorizirani vrednosti glede na pretek koledarskega leta.

Investitor dokazuje vsa prejšnja plačila samoprispevka za obdobje najmanj 5 let, na območju Občine Rače - Fram, s pisnim potrdilom delodajalca ali pristojnega delavca krajevne skupnosti.

Investitor ostale soprispevke dokazuje na podlagi sklenjenih pogodb o sofinanciranju ali potrdil o plačilu (položnice, potrjeni sezname, ...).

Znižanje komunalnega prispevka se investitorju upošteva samo enkrat za isto parcelo.

11. člen

Sredstva zbrana po tem sklepu občina namenja vlaganje v izboljšanje komunalne infrastrukture po letnem programu, za območje celotne občine.

12. člen

Komunalni prispevek po določbah tega sklepa odmeri investitorju na njegovo zahtevo ali na zahtevo občine občinski urad.

Brez potrdila o plačanem prispevku ni možno izdati gradbenega dovoljenja.

13. člen

Ta sklep začne veljati prvi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku, uporablja pa se od 1.1.1998 dalje do sprejema Odloka o plačilu sorazmernega dela stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na območju Občine Rače - Fram.

Podpredsednik občinskega sveta
občine Rače - Fram
Frido Krneža, s.r.

Štev.: 062/02-30/98
Datum: 6. marca 1998

58

Na podlagi 24. in 27. člena Statuta občine Rače - Fram (MUV, št. 11/95) in 99. člena Poslovnika občine Rače - Fram (MUV, št. 19/95) je občinski svet na svoji 31. redni seji dne 6. marca 1998 sprejel naslednji

SKLEP

Občinski svet občine Rače - Fram

imenuje

JELŠEK Zdravka za predsednika

OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE - FRAM.

Podpredsednik

Številka: 062 - 02 - 30/98 občinskega sveta občine Rače - Fram
Datum: 6. marec 1998

Frido Krneža, s.r.

59

Na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list RS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90) ter 27. člena Statuta občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 9/95) je Občinski svet občine Radlje ob Dravi na svoji 34. seji dne 16. marca 1998 sprejel

ODLOK

o ureditvenem načrtu za območje dela mesta Radlje ob Dravi - Hmelina

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje dela mesta Radlje ob Dravi - Hmelina, ki ga je izdal URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje d.o.o. Maribor, številka projekta 30-100/95, januar 1998.

2. člen

Ureditveni načrt iz prejšnjega člena vsebuje tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

A) TEKSTUALNI DEL

1.0 UVOD

2.0 INVENTARIZACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

2.1. Parcelno stanje in lastništvo

2.2. Varovanje naravne in kulturne dediščine

2.3. Programska predvidevanja

2.4. Obstoječa prometna infrastruktura

2.5. Obstoječa komunalna infrastruktura

3.0 URBANISTIČNI KONCEPT UREDITVE

3.1. Oblikovne konstante

3.2. Zasnova prometnih površin

3.3. Zasnova komunalne infrastrukture

3.4. Zasnova zelenih površin

3.5. Faznost izgradnje

4.0 ŠTEVILČNI PODATKI IN OPIS DEJAVNOSTI

5.0 OCENA STROŠKOV OPREMLJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

B) GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz Dolgoročnega plana občine Radlje ob Dravi	M 1 : 5000
2. Obstoječe stanje z mejo območja obdelave in plan rušitev	M 1 : 500
3. Izsek iz obstoječega ZN na vzhodni del	M 1 : 1000
4. Zazidalna situacija z zasnovo ureditve zelenih površin	M 1 : 500
5. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M 1 : 500
6. Situacija prometnih površin s prometnim režimom	M 1 : 500
7. Prometna situacija s horizontalnimi podatki	M 1 : 500
8. Situacija komunalnih naprav	M 1 : 500
9. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih	M 1 : 500

2. MEJA OBMOČJA**3. člen**

Območje ureditvenega načrta je omejeno na severu z obstoječo magistralno cesto Maribor - Dravograd in poteka v smeri urnega kazalca proti vzhodu ob parcelah številka 159, 157/2, 157/1, 164, 161/5, 161/32, 161/16, 161/17, 161/18, 161/19, 161/20, 161/22, 161/24, 161/25, na jugu ga zaključuje območje predvidene obvoznice oz. nove magistralne ceste, na zahodu pa ga omejuje parcela številka 121, vse k.o. Radlje ob Dravi.

Celotno območje meri cca 8,2 ha in leži v k.o. Radlje.

3. FUNKCIJA OBMOČJA**4. člen**

Funkcija območja je trgovsko - poslovna, stanovanjska, servisna in služnostna, komunalna.

4. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**5. člen**

Območje obravnave obsega 2 funkcionalna sklopa:

- severni del s stanovanjsko in obrtno - služnostno dejavnostjo ter območjem namenjenim domu ostarelih občanov,
- južni del s trgovsko - upravno - servisno - komunalno dejavnostjo.

Povezuje ju skupna ulica "A", na katero se celotno območje navezuje.

Posamezni objekti se ohranijo, a se arhitektonsko preoblikujejo, da tvorijo estetsko celoto s predvidenimi objekti.

Arhitektonsko oblikovanje objektov oz. sklopov naj odraža duh časa, v posameznih detajlih pa naj se uporabijo elementi avtohtone arhitekture, ki lahko podobi novonastalega dodajo navdih izročila okolja.

Etažnost novih objektov ne presega etažnost P+2+M.

Strehe stanovanjskih objektov naj bodo krite z opeko,

poslovne stavbe pa se lahko oblikujejo nekonvencionalno, predlagamo pa izbor projektov z natečajnimi rešitvami.

6. člen

V karti Funkcionalno oblikovalski pogoji so podani maksimalni gabariti posameznih objektov; možna so odstopanja k manjšim dimenzijam. Odstopanja so možna na kompleksu, namenjenim gradnji doma starejših občanov, kjer bodo natančni gabariti znani po definiranju programa in velikosti objekta.

5. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA**7. člen**

Kanalizacija:

Na obravnavanem območju se zgradi ločen sistem kanalizacije, ki se po dolgoročnem načrtu konča s čistilno napravo.

Meteorna kanalizacija se vodi preko peskolovov in ustrezno dimenzioniranih olj ter se vodi v južni občestni odvodnik predvidene južne obvoznice, ki se v nadaljevanju odvaja v hudournik in v Dravo.

Kanalizacija odpadnih voda vzhodnega dela območja je gravitacijska in se priključuje na predvideno kanalizacijo odpadnih voda s čistilno napravo.

Detajlni potek kanalizacije se zaradi neugodne konfiguracije terena definira v idejnem projektu odvodnjavanja, ki ga je potrebno narediti pred pričetkom gradnje. Izgradnja kanalizacije predstavlja prvo fazo komunalnega opremljanja. Novo gradnje v obravnavanem območju pred izgradnjo kanalizacije niso dopustne.

Pri polaganju kanalizacije je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in pogoje upravljalca. Posebej je potrebno upoštevati minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo (minimalni vertikalni odmik 0.50, minimalni horizontalni odmik je 3.0 m). V kolikor tega ni mogoče doseči, je potrebno vodovod dodatno zaščititi.

Vodovod:

Za predvideno zazidavo je potrebno zgraditi ustrezno povezovalo med obstoječima cevovodoma AC Ø 250 in Ø 60 c M3.

Za potrebe same zazidave se uredi še ustrezna sekundarna razvodna mreža (minimalno Ø100) in na njej hidrantna mreža v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list RS, št. 30/91).

Elektrika:

Preko območja obdelave poteka obstoječi 20 kv daljnovod TP "Hmezad" in odcep 20 kv daljnovoda, ki poteka dalje proti naselju Radlje ob Dravi.

Zaradi predvidene pozidave je potrebno del daljnovoda prestaviti. Predlagana trasa predstavitve je razvidna iz situacije komunalnih naprav.

Potrebno je zgraditi novo TP, ki se vključi v omrežje preko prestavljenega 20 kV kablovoda. Iz predvidene TP se bo napajalo tudi bodoče stanovanjsko naselje vzhodno od predvidene avtobusne postaje.

Do posameznih objektov se izvede ustrezno nizkonapetostno razvodno omrežje, ob dovoznih poteh pa tudi javna razsvetljava. Obstoječe nizkonapetostno omrežje se po potrebi odstrani.

Pri polaganju elektrovodov je treba upoštevati vse zahteve upravljalca.

Telekomunikacijsko omrežje:

Ob robu zazidave poteka medkrajevni telekomunikacijski kabel, ki ne ovira gradnje.

Za potrebe predvidenih objektov je potrebno naročiti projekt priključitve pri pristojnem podjetju.

Ogrevanje:

Predvideni večstanovanjski objekti se ogrevajo iz skupne kotlovnice na ekstra lahko kurilno olje. Ogrevanje ostalih objektov naj se določi v glavnih projektih, ko bo znana natančna namembnost predvidenih objektov.

Cisterne za olje morajo biti izvedene v skladu s Pravilnikom o spravljanju in hrambi kurilnega olja (Ur. list SFRJ, št. 45/67). Cisterne morajo biti nameščene v lovilni posodi, ki preprečuje izliv kurilnega olja v kanalizacijo oz. podtalje.

Odvoz odpadkov:

Zaradi zavarovanja okolja in higiensko - estetskih pogojev je potrebno zagotoviti odvoz in deponiranje odpadkov v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Radlje ob Dravi (MUV, št. 17/96).

Odvoz odpadkov se poveri ustrezni, za to dejavnost registrirani komunalni organizaciji.

Vsak objekt ima posebej urejen prostor za shranjevanje odpadkov v posodah.

6. POGOJI PROMETNEGA UREJANJA

8. člen

Za zagotovitev prometne dostopnosti je potrebno zgraditi ceste A, B, D, E, F za navezavo na načrtovano obvoznico Radlje in magistralno cesto M3 ter priključek k vrtnariji.

Promet pešcev je potrebno zagotoviti z izgradnjo pločnikov ob načrtovanih cestah.

Dostopi do posameznih objektov so iz internega prometnega omrežja.

Parkirišča so zagotovljena ob dostopnih cestah in na posebnih parkirnih površinah med cesto "A" in obvoznico.

Za lokalni promet se uredita avtobusni postajališči ob cestah E in A.

7. VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE, KRAJINSKIH ZNAČILNOSTI IN DOBRIN SPLOŠNEGA POMENA

9. člen

Na območju zazidalnega načrta so evidentirani trije varovani objekti z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 21/95), ki jih ohranjamo. Plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih površin in komunalnih vodo, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin.

8. VAROVANJE OKOLJA

10. člen

V skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in bivalnem okolju (Ur. list RS, št. 45/95) se območje med obvoznico in cesto "A" nahaja v IV. območju, kjer je dopustna obremenitev 70 dB(A) ponoči in 70 dB(A) podnevi. Območje med ulico "A" in staro magistralno cesto pa v II. območju, kjer je dopustna obremenitev 45 dB(A) ponoči in 55 dB(A) podnevi.

9. FAZNOST GRADNJE

11. člen

Graditev na območju se lahko realizira fazno.

Posamezne faze predstavljajo sklopi objektov s pripadajočimi površinami in prometno navezavo. Vsaka faza naj se izvede v celoti z vsemi detalji.

V prvi fazi je potrebno urediti sistem kanalizacije. Gradnja novogradenj pred izgradnjo kanalizacije ni dopustna.

12. člen

Začasna namembnost zemljišč se ohrani do realizacije predvidene gradnje.

10. KONČNE DOLOČBE

13. člen

Ureditveni načrt je na vpogled na občini Radlje ob Dravi in Krajevni skupnosti Radlje.

14. člen

S pričetkom veljavnosti tega odloka na parcelah številka 161/31, 162, 161/30, 161/29, 161/28, 163, 161/27, 161/26, 161/32, 161/4 in 161/16 k.o. Radlje preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu Hmelina (MUV, št. 18/89) in Odlok o ureditvenem območju Hmezad v Radljah ob Dravi.

15. člen

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

Predsednik
občinskega sveta
občine Radlje ob Dravi
Alojz Košir, s.r.

Številka: 35003-3/98-07
Datum: 16. marec 1998