

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

### **1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17 in 9/21) enoto urejanja prostora RA 36 z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine).

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 25/1, 28, 29/5, 29/6, 32/2 in 1616/17 vse v k.o. Radenci.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega predstavlja nezazidana stavbna zemljišča, skupne površine 10.091,2 m<sup>2</sup> oziroma 1,0 ha.

(4) Z vidika varstvenih režimov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni posebnih omejitev. Celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na vodovarstvenem območju (vrelčni nivo), glede na modelirano opozorilni karto poplav pa delno tudi na območju preostale poplavne nevarnosti.

(5) V neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta potekajo vodi kanalizacijskega, vodovodnega, elektroenergetskega, plinovodnega in komunikacijskega omrežja.

### **2 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopni cesti z obračališčem ter vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.

### **3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je v stanovanjskih stavbah dopustno opravljanje naslednje vrste dejavnosti, zgolj v smislu samozaposlitve:

- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske dejavnosti,
- arhitekturno in tehnično projektiranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,

- drugje nerazvrščene strokovne in tehnične dejavnosti,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti.

(3) Lega, velikosti in oblikovanje stanovanjskih stavb, ki glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za manj zahteven objekt:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko za največ 1,5 m presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.;

- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: do K+P+1. Nad zadnjo etažo oziroma na strehi je dopustna izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

- streha: štirikapna, dvokapna, enokapna, ravna ali njihova kombinacija. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

(4) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(5) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov ki glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,0 m, od meje zemljišča za cesto pa najmanj 2,0 m. Ograja in objekt, ki nima višine sta od meje sosednjega zemljišča odmaknjena najmanj 0,5 m, od meje zemljišča za cesto pa najmanj 1,5 m;

- velikost: ograja ob cesti je višine do 1,2 m, v odmiku 5,0 m ali več od meje zemljišča za cesto pa je lahko višine do 1,8 m;

- oblikovanje: streha je poljubna. Vrata ograje na dovozu so drsna ali krilna z odpiranjem navznoter parcele.

(6) Ureditev in oblikovanje zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,

- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,

- na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost,

- neutrjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi.

#### **4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji.

## **5 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

(1) Dopustna so odstopanja od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(2) Dopustna so odstopanja od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča ali zemljišča za cesto, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(3) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno, pri tem se površini za razvoj stavb smiselno združita.

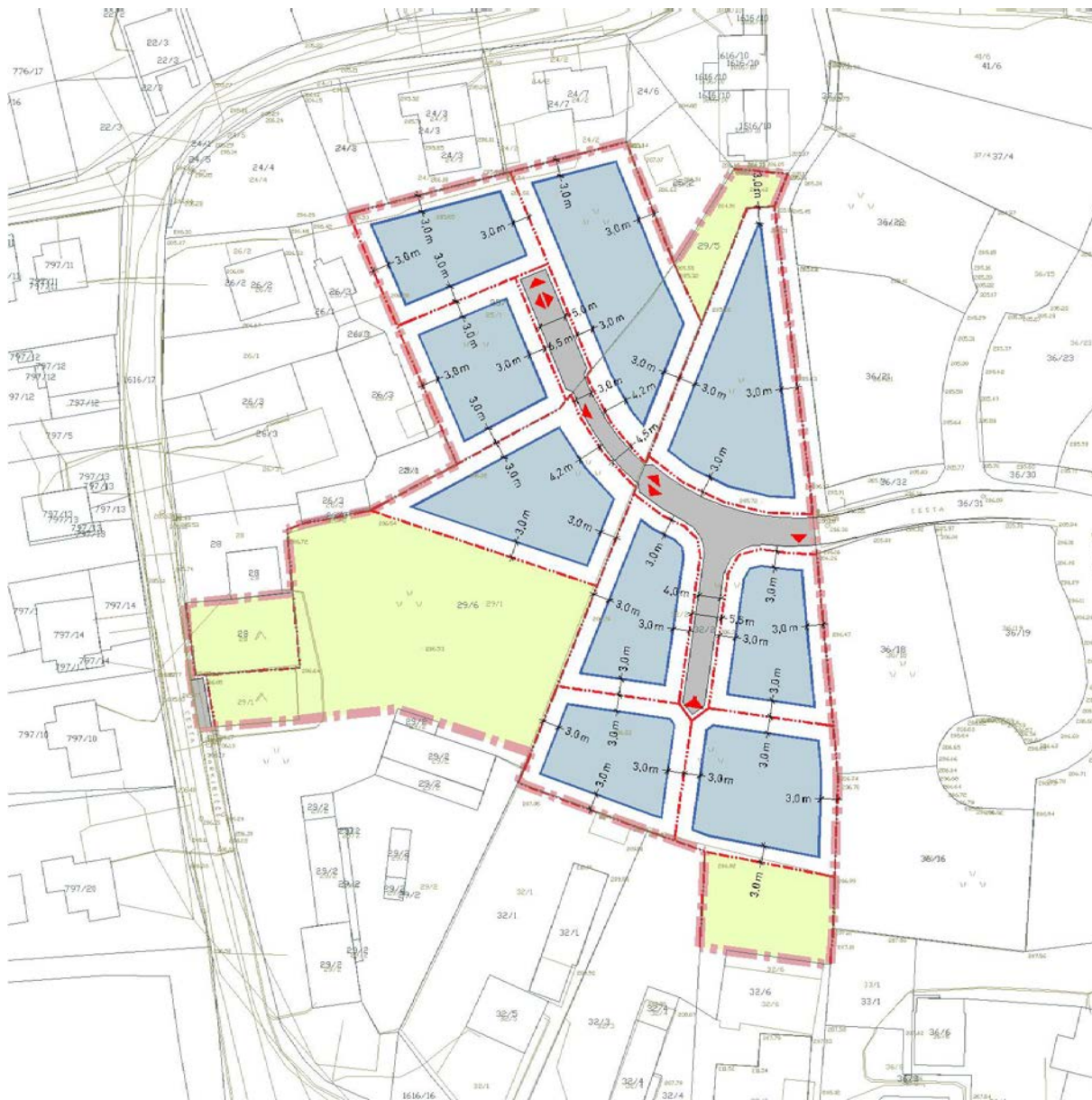
(4) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

(5) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

(6) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(7) Dopustna so odstopanja od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb tega odloka, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.

PREDLOG



*Izsek iz zazidalne oziroma ureditvene situacije*