

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 9 in manjši del enot urejanja prostora RA 4 ter RA 6.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 355/6, 355/7, 357, 360/1, 360/5, 362/1, 362/5, 363/1, 363/5, 364/12, 367/4, 367/54, 367/56, 367/58, 367/59, 367/60, 367/61, 367/7, 367/62, 367/63, 367/64, 369/12, 369/13, 369/14, 369/15, 371/1, 371/7 in 419/2 vse v k.o. 199 – Šratovci.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta predstavlja nezazidana stavbna zemljišča, skupne površine 29.205,9 m² oziroma 2,9 ha.

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno pretežno kot stanovanjske površine (SS) in delno kot površine cest (PC) ter druga območja centralnih dejavnosti (CD).

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi opredeljeno pretežno kot kmetijsko zemljišče (80,6 %), in sicer kot njive (šifra rabe 1100) (21,6 %), trajni travniki (šifra rabe 1300) (58,4 %) ter drevesa in grmičevje (šifra rabe 1500) (0,6 %). Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so še ostala nekmetijska zemljišča opredeljena kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000) (19,4 %).

(6) Na oziroma v neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura.

(7) 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.

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s cestnimi priključki, križišča, parkirišča, cevovodi za pitno vodo, cevovodi za odpadno vodo, elektroenergetski vodi, plinovodi, komunikacijski vodi, cevovodi za mineralno vod...),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev in oblikovanje zunanjih površin,
- ureditev in oblikovanje javnih zelenih površin,
- 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 premišljeno umeščanje v prostor.

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

- druga proizvodnja električne energije,
- trgovina na drobno, razen motornih vozil,
- selitvena dejavnost,
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- gostinske nastanitvene dejavnosti,
- založništvo,
- radijska in televizijska dejavnost,
- telekomunikacijske dejavnosti,
- druge telekomunikacijske dejavnosti,
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske storitve,
- dejavnost uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje,
- arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup,
- zaposlovalne dejavnosti,
- varovanje in proizvodne dejavnosti,
- dejavnost oskrbe stavb in okolice,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- zobozdravstvena dejavnost,
- druge dejavnosti za zdravje,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- druge storitvene dejavnosti (vse razen pogrebne dejavnosti, dejavnosti pralnic in kemičnih čistilnic).

(2) 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, teras in bazenov z ograjo do višine 1,8 m ipd.;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali. Belo barvo se lahko kombinira največ z eno drugo barvo v umirjenem svetlem tonu. Prepovedane so temne, žive, kričeče in

fluorescentne barve fasad ter barve z dodatkom bleščic. Barva talnega zidca je lahko temnejša, uporabijo se lahko sivi, rjavi, peščeni in drugi barvni toni zemeljskih barv.

– streha: štirikapna, dvokapna, enokapna, ravna ali njihova kombinacija. Dopustna je izvedba čopov, zatrepov, napuščev, frčad ipd. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča.

(3) Lega, velikosti in oblikovanje garažnih stavb (samo pokrita parkirišča):

- lega: na območju samostojnega parkirišča;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Na strehi je dopustna izvedba

proizvodnih naprav na obnovljive vire energije.

(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. Sončne elektrarne ni dovoljeno postavljati na teren;

– velikost: ograja ob cesti je višine do 1,2 m, v oddaljenosti 5,0 m ali več od meje zemljišča za cesto pa je lahko višine do 1,8 m. Skladiščne stavbe so površine do 50 m² in višine do 4 m.

– oblikovanje: objekte se oblikuje svobodno. Streha je poljubne oblike. Barva objekta ne sme biti živa, kričeča in fluorescentna. Betonska oziroma zidana ograja (razen temelja in stebrov) ni dovoljena. Vrata ograje na dovozu so drsna ali krilna z odpiranjem navznoter parcele.

(6) Ureditev in oblikovanje zunanjih površin:

– ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;

– na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj 30 % prostih zelenih površin, ki se jih ustrezno zasadi (trata, grmovnice, drevesa...);

– 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.

(7) Ureditev in oblikovanje javnih zelenih površin:

– ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;

– ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;

– javne zelene površine se v največji možni meri zasadi (trata, grmovnice, drevesa). Zasaditve se izvaja tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora;

– na javnih zelenih površinah se lahko uredi pešpoti, postavi urbano opremo, otroška igrala, informacijske panoje, spominska obeležja, ekološke otoke ipd.

(8) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, vodovarstvenem območju (vrelčni nivo) in poplavnem območju so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

4 ZASNOVA PROJEKTNIH 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 soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

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

(3) 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.

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

(5) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih gradbenih parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.

(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 organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.