



OBČINA LENART

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GOR.
Telefon: 02/729-13-10, fax: 02/720-73-52

Številka: 3505-2/2013
Datum: 27.05.2016

**POSEBNE STROKOVNE PODLAGE
ZA STANOVANJSKE ZGRADBE V RADEHOVI
(Biro Lenart, štev. 15L/15, december 2015)**

PREDLAGATELJ:	Župan Občine Lenart
GRADIVO PRIPRAVILA:	Biro Lenart in Občinska uprava Občine Lenart
NOSILEC:	mag. Vera Damjan Bele

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10, 8/11) in drugega odstavka 9. člena Odloka o prostorskih ureditvenih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14), se sprejme predlog Sklepa o sprejemu Posebne strokovne podlage za stanovanjske zgradbe v Radehovi, ki jih je pod štev. 15L/15, december 2015, izdelal Biro Lenart, kot je predložen.

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10, 8/11) in drugega odstavka 9. člena Odloka o prostorskih ureditvenih v Občini Lenart Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14), je Občinski svet Občine Lenart na ____ . seji dne _____ sprejel

SKLEP

o sprejemu Posebne strokovne podlage za stanovanjske zgradbe v Radehovi (Biro Lenart šte. 15L/15, december 2015)

1.

S tem sklepom se sprejmejo Posebne strokovne podlage za stanovanjske zgradbe v Radehovi, ki jih je pod šte. 15L/15, december 2015, izdelal Biro Lenart.

2.

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije.

Številka: 3505-2/2013

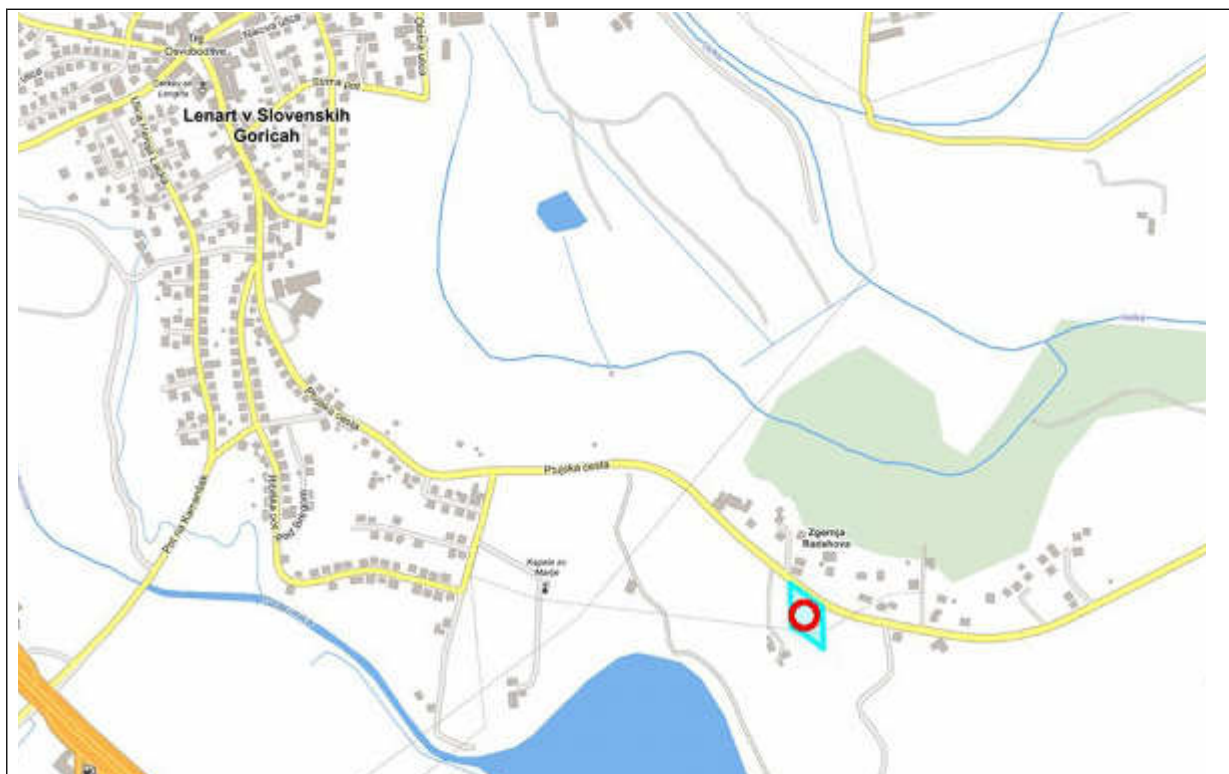
Lenart v Slovenskih goricah, dne _____ 2016

Župan

mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.

OBRAZLOŽITEV :

Posebne strokovne podlage, ki jih je za investitorje Darka, Franca in Marije Golob, Sveta Trojica v Slovenskih goricah, izdelal Biro Lenart, obravnavajo predvideno individualno stanovanjsko gradnjo na zemljišču parc. števil. 403/1 k.o. Radehova.



Vir: www.geoprostor.si/piso

Lastniki zemljišča predlagajo gradnjo petih stanovanjskih objektov, potrebna pa je tudi ureditev prometne in komunalne infrastrukture (cesta/ulica, kanalizacija, vodovod, elektrika, telekomunikacijsko omrežje) ter izvedba priključka na državno/regionalno cesto Lenart – Senarska - Ptuj.

Obravnavano zemljišče se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji v Občini Lenart, ki so bili sprejeti z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14). Navedeni odlok v 9. členu določa, da je za območje, na katerem je možno zgraditi od 2 do 10 hiš, pred izdelavo lokacijske oz. projektne dokumentacije potrebno izdelati posebne strokovne podlage s prikazom zazidalne situacije in gradbenih parcel, prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez. V skladu z navedenim odlokom je investitorju za predvideno parcelacijo Občina Lenart izdala potrdilo za parcelacijo na stavbnih zemljiščih, št. 3501-286/2010 z dne 02.08.2011.

Predložene strokovne podlage upoštevajo usmeritve Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št. 78/04 in MUV, št. 20/10 - Sklep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart, 8/13) ter merila in pogoje za posege v prostor, ki jih določajo prostorski ureditveni pogoji v Občini Lenart.

K predloženi strokovni podlagi je izdelovalec pridobil projektne pogoje Mariborskega vodovoda JP Maribor, Nigrada JKP Maribor, Elektra Maribor, Telekoma Slovenije, MOP-Agencije RS za okolje, Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije-OE Maribor in Direkcije RS za infrastrukturo / Sektorja za upravljanje cest – Območje Maribor.

Občinskemu svetu predlagamo, da potrdi Posebne strokovne podlage, ki obravnavajo predvideno individualno stanovanjsko gradnjo na zemljišču parc. števil. 403/1 k.o. Radehova in jih je izdelal Biro Lenart pod števil. 15L/15, december 2015, za investitorje Darka, Franca in Marijo Golob, Sveta Trojica v Slovenskih goricah,

PRILOGA :

- Povzetek tekstualnega dela in grafičnih prilog strokovne podlage

A. TEKSTUALNI DEL:

- UVODNA OBRAZLOŽITEV:

Območje obdelave predmetne parcele, se ureja na osnovi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart, ki je bil objavljen v (Ur. l. RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07).

Zemljišče, ki ga urejajo posebne strokovne podlage, za gradnjo petih individualnih stanovanjskih objektov, je v lasti zgoraj omenjenih investitorjev. Območje parcele je opredeljeno kot **stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev**. V 9.čl. Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih predpisuje, da je za območje, kje je možno graditi od **2 – 10 hiš**, pred izdelavo lokacijske dokumentacije na osnovi PUP potrebno izdelati posebne strokovne podlage, s presojo možnosti in primernosti za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš, iz katere bo razvidna dokončna ureditev območja in navezava le tega na obstoječo prometno, energetska in komunalno infrastrukturo. Pozidavo predvidenih stanovanjskih objektov na predmetni parceli, bo možno izvesti, v skladu s pogoji in smernicami, ki so razvidne v prilogi.

- OPREDELITEV V PLANSKIH AKTIH IN PRAVNA PODLAGA:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Območje se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart (Ur. l. RS, št. 78/04).

Pregled veljavnih prostorskih aktov:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. l. RS, št. 2/01, 74/04 ter MUV, št. 24/05, 35/07, 9/10 in 8/11).
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Občine Lenart (Ur.l. RS, št. 104/01)
- Odlok o občinskih cestah in javnih površinah v Občini Lenart (MUV, št. 19/09)
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Lenart (Ur. l. RS, št. 58/95, 13/98).

Na predmetni parceli je po zgoraj citiranih Odlokih dopustna stanovanjska dejavnost, izjemoma je možna ureditev storitvene ali obrtne dejavnosti.

Kot vrste gradenj so dopustne naslednje dejavnosti:

- novogradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov in naprav.
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.
- dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.
- postavitve mikro urbane opreme.
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov.
- postavitve pomožnih objektov (garaže, vrtno ute, nadstrešnice, ograje...) na funkcionalnih zemljiščih obstoječih objektov tako, da ni ovirana njihova redna raba.

- posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in objektov.

- LEGA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE:

Območje obdelave predmetne parcele se nahaja na jugovzhodnem robu obstoječega ureditvenega naselja Radehova ob Regionalni cesti II reda št. 433, Ptuj-Senarska-Lenart. Iz kategorizacije v sprejetih planskih dokumentih je razvidno da se predmetna parcela nahaja v območju – **kjer bo možna gradnja individualnih stanovanjskih zgradb.** Pozidava obravnavane parcele izhaja iz želj naročnika, posebne strokovne podlage za del naselja v Radehovi in tendenc na trgu nepremičnin ter pogojev gradnje z navezovanjem predmetne parcele na neposredno okolico in ustrezne prometne priključitve na obstoječo regionalno cesto.

Parcela, ki je predmet teh posebnih strokovnih podlag ima številko parcele **403/1 k.o. Radehova v skupni izmeri 4247 m².** Zemljišče, je v naravi nepozidana stavbna površina, ki jo je pred pričetkom gradnje potrebno ustrezno komunalno urediti in izvesti ustrezni prometni priključek.

Predvidena dovozna – povezovalna ulica za določene stanovanjske objekte se bo po ureditvi in protiprašni obdelavi navezala in priključevala na obstoječo regionalno cesto R2-433, Ptuj-Senarska-Lenart, kot narekuje tehnična rešitev za preureditev križišča na tej lokaciji- številka projekta PZI-1518/15 – Plan b.d.o.o.. Za osnovni cestni priključek, si je investitor predhodno že pridobil soglasje Direkcije za ceste – v prilogi, ki pa ga je bilo kasneje z ozirom na drugačne tehnične elemente potrebno dopolniti.

Teren območja za obdelavo je v rahlem nagibu iz severne – cestne strani v južno smer – proti jezeru.

Groba analiza danih in ustvarjenih danosti na območju obdelave kaže na to, da območje zahteva večja vlaganja finančnega značaja, ki bodo potrebna pred ali sočasno z izgradnjo posameznih stanovanjskih objektov v smislu komunalne ureditve.

Predvidena poslovno stanovanjska objekta in ostali stanovanjski objekti morajo biti zgrajeni v skladu s pogoji gradnje ob upoštevanju pogojev priloženih soglasodajalcev.

- URBANISTIČNO ARHITEKTONSKA UREDITEV OBMOČJA:

Strokovne podlage upoštevajo usmeritve in spoznanja planskih dokumentov in podajajo natančne urbanistične smernice za razvoj obravnavanega območja.

Funkcija območja parcel bo stanovanjska delno poslovna.

Severni del območja pozidave med regionalno cesto in predvidenim internim dovozom je urediti v smislu pozidave dveh poslovno stanovanjskih objektov na južnem delu dovozne ceste pa so podane možnosti za gradnjo treh individualnih objektov.

Izbrana pozidava na obravnavanih parcelah izhaja iz pogojev gradnje z ozirom na zahtevane odmike od vzhodne in zahodne parcelne meje in predvidene interne dovozne ceste ter odmika zgradb od parcelne meje z regionalno cesto. Značilnost obravnavane lokacije je vezana na velikost in dostopnost območja, funkcionalne opredelitve ter navezovanja novonastalih parcel na neposredno okolje.

Novi objekti naj bodo prilagojeni izrazu avtohtone arhitekture – že obstoječim zgradbam v naselju.

- Globalne smernice urbanističnega urejanja:

Splošne usmeritve urbanističnega urejanja območja so razvidne iz grafičnih prilog, kakor tudi natančna lega in velikost območja obdelave. Predlog v prostor umešča stanovanjski program z vso potrebno javno infrastrukturo.

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem sledečih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanja pretežne namenske rabe površin,
- upoštevanja morfologije obstoječe pozidave,
- upoštevanje namer in potreb za takojšnje posege v prostor,
- upoštevanje identitete naselja.

Na parcelah za pozidavo je predvidena izgradnja skupno petih objektov, od tega dveh prostostojećih poslovno stanovanjskih objektov – (mirna dejavnost) na severnem delu predmetne parcele ob regionalni cesti in treh individualnih stanovanjskih zgradb v podaljšku na južnem delu parcele.

Vse predvidene novogradnje prevzemajo tipologijo okoliške pozidave.

Zazidalna zasnova temelji na racionalni zasnovi prometnega omrežja in zaključeno oblikovanega območja ter racionalno zasnovu objektov s potrebnimi spremljevalnimi površinami.

Novogradnje, ki bodo locirane na nekoliko nagnjenem terenu, naj bodo v **max.** etažnosti K+P+M in se naj prilagajajo konfiguraciji terena. Kletni deli novogradenj naj bodo izvedeni pod pogoji geomehanskega poročila in čim bolj vkopani v zemljo. Ureditve dovoza do objektov bo izvedena preko predvidene povezovalne dovozne ceste, ki bo potekala po sredini parcele štev. 403/1.

Objekti bodo odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ne bo motena sosednja posest, da bo možno vzdrževanje objekta in da bodo upoštevani varstveni predpisi.

Zasnova predvidene gradnje je zasnovana tako, da bo možna tudi fazna gradnja glede na odločitev investitorja in potreb tržišča. Vsaka posamezna faza, ki lahko predstavlja tudi samo po en objekt mora biti izvedena z vsemi potrebnimi elementi javne gospodarske infrastrukture kot zaključena celota.

1. POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTA - ZAZIDALNI PODATKI:

Investitor želi na območju parcele v okviru katere se bodo nahajali grajeni objekti, prostor za parkiranje za stanovalce in obiskovalce, in ob predhodni ureditvi dovozne ceste, zgraditi pet stanovanjskih objektov s pripadajočo površino v okviru ureditve okolja – pripadajočega funkcionalnega zemljišča. Stavbe bodo imele podolgovato tlorisno zasnovu.

- Funkcija:

Stanovanjska – s potrebnimi parkirnimi površinami

- Lega objektov:

Lega objektov je razvidna iz grafične priloge Predlog ureditve območja » UREDITVENA SITUACIJA «

Objekti bodo odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ne bo motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varstveni pogoji.

Lega parkirišč bo v nivoju med dovozno – dostopno cesto in predvidenim posameznim objektom. Potrebno število parkirnih mest (dve) se zagotovi na lastni parceli. Parkirne prostore bo možno urediti tako, da bo preprečeno pronicanje onesnaženih meteoritnih vod v podtalje in da jih bo možno urediti tudi v obliki nadstreška.

Mikrolokacija in oblikovanje novega objekta, naj se smiselno prilagaja obstoječim razmeram v prostoru.

- Velikost objekta - gabariti:

Objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, določene v grafičnih prilogah. Tlorisni gabariti zgradb – osnovna velikost je 8×11 m, možna toleranca pri objektih 1 in 2 – s poslovno vsebino je do $10 \times 12,5$ m, za stanov. objekta 3 in 5 do max. $10 \times 12,5$ m in objekt 4 do $9,0 \times 11,0$ m.

Gabariti objektov so lahko manjši od osnovne velikosti, vendar morajo ohranjati min. predpisano razmerje 1:1,25.

-odmik od ceste:

Je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljen je le manjši odmik delov fasad kot so – nadstreški, nastopne stopnice, vetrolovi.

-vhod:

Je označena smer glavnega dostopa iz ulice do objekta

-višina:

Objekti so lahko v etažnosti P+M, maksimalno K+P+M in se morajo prilagajati konfiguraciji terena. Če se izvede klet, mora biti le ta čim bolj vkopana v zemljo – karakteristični prerez. Pri izvedbi kleti je treba upoštevati eventualne talne vode in geomehanske pogoje, če tako izvedbo dopuščajo.

Nulta točka ($\pm 0,00$) pritličja za predvidene novogradnje se določi ob izdelavi urbanističnega dela projekta.

-streha:

Strma, simetrična, dvokapna v naklonu od 35° do 50° . Gradnja balkonov ni dovoljena.

Osnovno sleme strehe na objektih naj poteka v smeri z daljšo stranico objekta.

Kritina naj bo praviloma iz žgane opeke – temno rdeča barva (bobrovec, zareznik).

-fasada:

Na predvidenih novogradnjah naj bodo ometane v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.

Splošna določila za vse objekte:

Pri gradnji vseh predvidenih stanovanjskih in poslovno stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati arhitekturne in stavbne značilnosti krajine.

Oblikovanje pomožnih objektov:

Pri oblikovanju pomožnih objektov je treba upoštevati naslednje pogoje:

- dodatni pomožni objekti na parcelah so dovoljeni, vendar niso obvezni. Lopa je lahko priključena objektu, locirana je lahko v nadaljevanju parkirnih mest.

Nadstrešnice in pomožni objekti morajo biti po oblikovanju in materialih skladni z osnovnim objektom.

Nadstreški ne smejo imeti zaprtih stranic v linijah pravokotnih na cestišče, nadstreški so locirani z robom strehe 1,0 m od roba pločnika, nosilni stebri so odmaknjeni min. 2,0 m od roba pločnika. Višina naj ne presega 3,0 m nad nivojem urejenega terena ob objektu. Strehe na pomožnih objektih so lahko tudi ravne.

- Spremembe, dovoljene s tolerancami, ne smejo ovirati realizacije zasnove predlagane v **STROKOVNIH PODLAGAH** in morajo biti v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na posege v prostor in na varovanje okolja. Tolerance se naj izvajajo le na podlagi predhodne prostorske preveritve.

2. UREJANJE OKOLICE:

- preureditev internih parkirnih površin, skladno s potrebami investorjev in ob upoštevanju ostalih pogojev v pokrita parkirna mesta ali v garaže je dovoljeno. Možna je izvedba nadstreška na predvidenih parkirnih mestih.
- višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojeno višini zemljišča na sosednji parceli.

Podporni zidovi so dovoljeni po potrebi le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin in morajo biti obdelani z naravnimi materiali ter se naj zazelenijo z avtohtonimi grmovnicami.

- ograje so lahko iz grmovnic ali grajene v kombinaciji iz lesa, betona, kamna. Ograje ne smejo biti višje od 1,60 m in potekajo po parcelnih mejah.

- merila za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč:

velikost gradbenih parcel in funkcionalnega zemljišča za posamezni objekt, je razvidna iz priložene grafične priloge.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je upoštevano:

- namembnost in velikost objekta na posamezni parceli, poteki komunalnih vodov in druge omejitve prostora,
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- sanitarno tehnične zahteve.

Funkcionalno zemljišče omogoča normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami.

- OPIS PROMETNE UREDITVE:

Območje gradbenih parcel, bo prometno dostopno po naknadni spremembi projektne dokumentacije za preureditev predvidenega križišča, z možnostjo navezave predvidene interne dovozne ceste, za ustrezno priključitev novograđenj iz parc. št. 403/1 k.o. Radehova. Osnovno tehnično prometno dokumentacijo, ki jo je izdelalo podjetje **>Planum d.o.o.<** pod št. **1269/10** je bilo potrebno preurediti.

Po naročilu Obč. Lenart se je izdelal načrt PZI št. 1518 – P projektivnega podjetja **>Plan b d.o.o.<** za preureditev križišča in priključek ob regionalni cesti R2 – 433 odsek 1287 (Senarska – Lenart) v naselju Radehova pri Lenartu.

Osnova za izdelavo projekta je bil dokument:

-PZI, Rekonstrukcija ceste, pločnika, LZ in AP ob regionalni cesti **R2 – 433**, odsek 1287 (**Senarska- Lenart**) od km 1+132 do km 2+932 skozi naselje Radehova v obč. Lenart v Slovenskih goricah, **Planum d.o.o.** št. 1269/10 - junij 2010.

Nova prometna ureditev križišča predvideva izvedbo kot 4-krako križišče z obojnima LZ pasoma brez ločilnih otokov. Za dodatni priključek so se predvideli isti elementi, kot z že izdelano recenzirano dokumentacijo.

Za ureditev priključka predvidenih gradbenih parcel na regionalno cesto, je potrebno predhodno ustrezno soglasje upravljavca regionalne ceste **Ptuj – Senarska – Lenart**. Interno dovozno cesto z dostopi je po ureditvi komunalne in energetske infrastrukture protiprašno obdelati. Dovozna cesta, ki poteka po sredini gradbene parcele za pozidavo, bo urejena kot dvosmerna in bo zaključena z obračališčem na južnem delu. Cestno telo predstavlja vozišče v širini 5,0 m z ureditvijo pločnika, ki bo potekal ob vzhodnem in zahodnem delu dovozne poti v širini 1,00 m tako, da bo skupna širina 7,00 m.

Niveletni potek dovozne ceste je potrebno prilagoditi obstoječemu terenu in normativom za projektiranje nizkoprometnih cest. V projektni dokumentaciji za dovozno cesto se naj natančneje definira tudi odvajanje padavinskih – meteornih vod, ki bodo speljane v ponikanje in ostali tehnični elementi.

Parkirna mesta za stanovalce se uredijo v okviru funkcionalnega dvorišča posamezne parcele.

Pri projektiranju cestnega omrežja je investitor glede prometne ureditve cestnega priključka dovozne ceste na obstoječo regionalno cesto dolžan upoštevati Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.l.RS, št. 86/09).

- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

Skladno s pozidavo, se za predvidene stanovanjske objekte, ustrezno uredi tudi manjkajoča komunalna in energetska infrastruktura, ki se nahaja v neposredni bližini gradnje, ob upoštevanju pogojev, ki jih bodo predpisali posamezni upravljavci.

Predvideni objekti bodo priključeni na:

- vodovodno omrežje,
- električno omrežje,
- javna kanalizacija ne obstaja, predvideti je vodotesne greznice ali Č.N. ter ponikanje,
- telefonsko omrežje,
- kabelsko omrežje,
- individualno ogrevanje (toplotna črpalka, lahko kurilno olje, bio masa)

Zgraditi bo potrebno:

- novo nizkonapetostno električno omrežje (kabel) z javno razsvetljavo;
- manjše sekundarno vodovodno omrežje s priključitvijo na vodovodni cevovod **AC DN 100**, ki poteka ob regionalni cesti;
- primarno telekomunikacijsko omrežje s priključitvijo na obstoječe TK omrežje;
- CATV omrežje

- **elektrika:**

Priključitev novih objektov na nizkonapetostno omrežje, ki poteka v neposredni bližini – prostozračni vod na zahodnem delu pozidave, bo možno izvesti v skladu s pogoji

Za posamezna gospodinjstva je obvezna vključitev v organiziran odvoz odpadkov v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Lenart (Ur.l.RS, št. 58/95, 13/98)

- PRIČAKOVANI VPLIVI PROSTORSKE UREDITVE NA POSAMEZNE SESTAVINE PROSTORA IN MERILA ZA VAROVANJE OKOLJA:

Območje obdelave zaradi neposredne bližine obstoječega stanovanjskega naselja kaže novo težnjo v prostorskem razvoju. Območje je zanimivo za stanovanjsko gradnjo, in z zasnovo temelji na racionalni rabi zemljišč in objektov v naselju. Gradnja je namenjena zgoščevanju že poseljenih območij, predvsem tistih, ki imajo dobro dostopnost ter možnost dobre navezave na komunalno in energetska infrastrukturo.

Prav tako je območje v neposredni bližini oskrbnega in storitvenega centra, oziroma gravitira na naselje Lenart, ki ima vso potrebno infrastrukturo in centralne dejavnosti. Predvidena pozidava spoštuje identiteto in morfologijo prostora in se vklaplja v naravno okolje. Zasnova je oblikovana v funkcionalno zaključeni gruči, ki dopolnjuje obstoječo stanovanjsko naselje.

ZRAK:

Pri izdelavi dokumenta so upoštevana določila Zakona o varstvu zraka (Ur.l.RS, št. 41/04), Uredbe o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Ur.l.RS, št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Ur.l.RS, št. 73/94).

Po sklepu o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zraka zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur.l.RS, št. 72/02), spada obravnavano območje v II območje onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije pod spodnjim pragom ocenjevanja in ozona v mejah dopustnega odstopanja oziroma ciljne vrednosti. Poseg bo v manjši meri vplival na kvaliteto zraka v času gradnje, v času obratovanja, poseg nima vpliva.

HRUP:

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l.RS, št. 105/05) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l.RS, št. 34/08) se obravnavane parcele nahajajo v III. območju stopnje varstva pred hrupom.

Ker je funkcija območja stanovanjska, ne povzroča hrupa izven – preko dovoljenih meja – ravni za stanovanjsko območje. Predvideni poseg ne bo bistveno povečal ekvivalentnih nivojev hrupa v okolje.

VODA:

S pravilnim odvodnjavanjem iz objektov, kot parkirnih površin ter dovoznih in dostopnih poti k objektom v okviru funkcionalnih dvorišč se zaščiti vpliv na podtalnico.

VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE:

Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je bilo ugotovljeno s strani Agencije za okolje RS, ki kot organ v sestavi Ministrstva za kmetijstvo in okolje opravlja naloge s področja varstva okolja, da se

predvideni posek ne nahaja na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status.

POŽARNA VARNOST:

V skladu z 22.čl. Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-A, Ur.l.RS, št. 71/93 in 87/01) je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe s katerimi bodo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja
- potrebni odmiki od objektov in gozdnih zemljišč oz. ustrezna požarna ločitev s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču).
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l.SFRJ, št. 30/91).

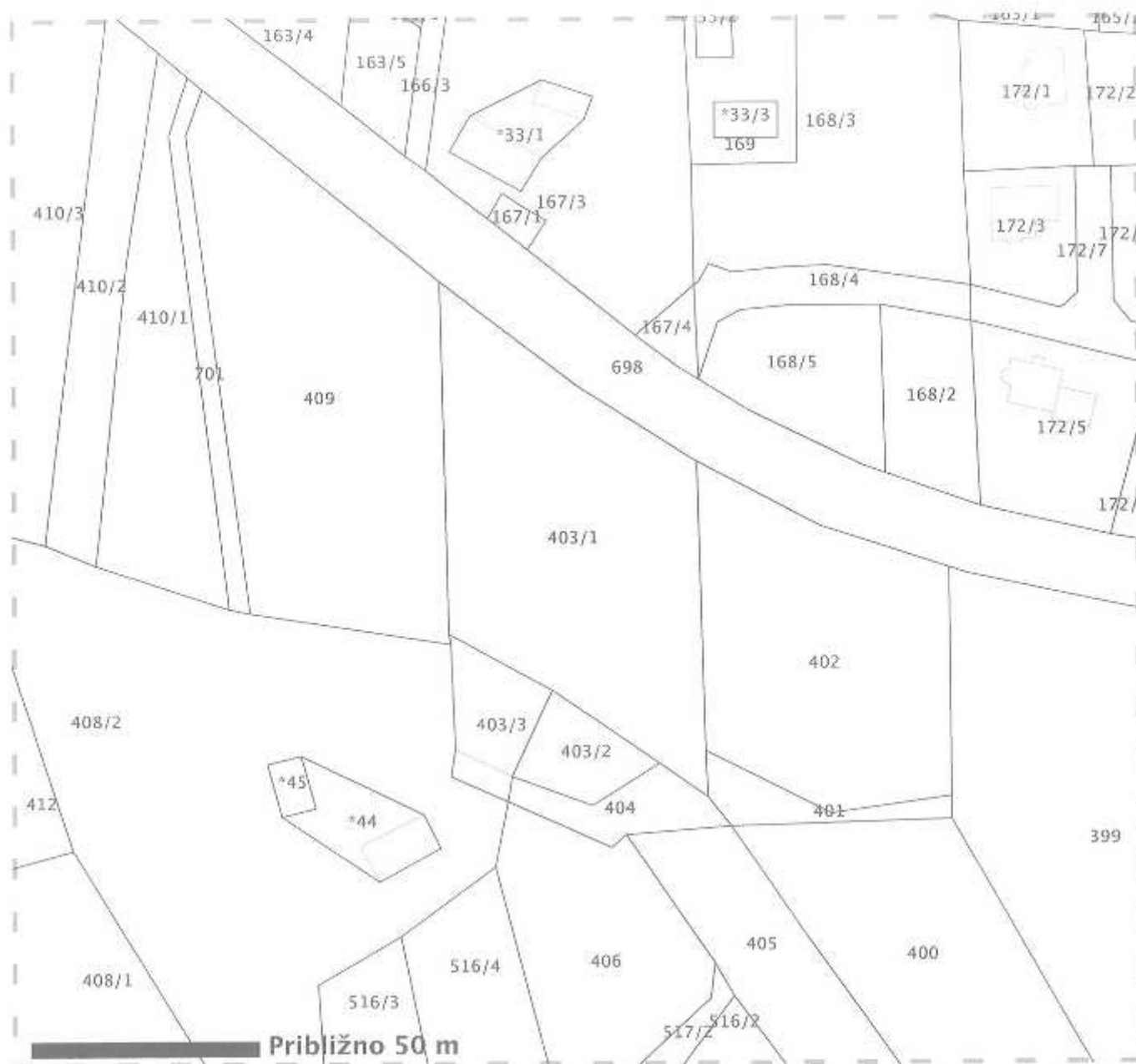
- upoštevani so tudi naslednji zakoni in pravilniki:

- Zakon o varstvu pred požarom (Ur.l.RS, št. 71/93, 22/01, 87/01)
- Površine predpisane za intervencijo gasilcev (DIN 14090)
- Pravilnik o požarno varstvenih zahtevah, ki jih je treba upoštevati pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta, pri projektiranju gradenj, rekonstrukcijah in vzdrževanju objektov (Ur.l.SRS, št. 42/85)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l.RS, št. 30/91, 1/95, 59/99, 52/00)
- Pravilnik o tehničnih normativih za nizkonapetostne električne instalacije (Ur.l.SFRJ, št. 53/88, RS, št. 1/95, 59/99, 52/00)
- Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur.l.RS, št. 64/94, 33/00, 87/01, 55/02).



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 549 RADEHOVA številka parcele 403/1



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- - - Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 29.05.2013

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1200070754996

Izris pripravil/-a:

Srečko Pušnik

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006; 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A in 79/2012 - Odločba US) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/2007 in 33/2009).

