



OBČINA BENEDIKT

Občinski svet

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT

tel.: 02 703 60 80, telefaks: 02 703 60 81

e-pošta: obcina@benedikt.si

4

Številka: 35054-001/2015-33

Datum: 13. september 2017

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 11 (širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje)

~ druga obravnava ~

PREDLAGATELJ: Župan Občine Benedikt

GRADIVO PRIPRAVIL: Progrin d.o.o., Lackova ulica 23, 9250 Gornja Radgona

POROČEVALEC: Progrin d.o.o., Lackova ulica 23, 9250 Gornja Radgona

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012- ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 – skl. US, 76/2014 – odl. US, 14/2015 – ZUUJFO) in 14. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) se sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 11 (širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje), kot je predložen ter se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012- ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 – skl. US, 76/2014 – odl. US, 14/2015 – ZUUJFO) in 14. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) je Občinski svet Občine Benedikt na _____. redni seji dne _____ sprejel

Odlok
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za območje EUP BE 11
(širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(pravna podlaga za izdelavo OPPN)

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007; v nadaljevanju ZPNačrt) vključno z ustreznim izvršilnim predpisom, t.j. Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007);
- Odlok o prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

2. člen
(opis ureditvenega območja OPPN)

Obravnavano območje leži na južni strani Občine Benedikt: nahaja se na robu mesta, med lokacijo s centralnimi dejavnostmi (S), obstoječe manjše kmetijske aglomeracije (Z) ter ob državni cesti Lenart-Gornja Radgona (V). Trenutna raba zemljišča je večinoma njiva/travnik. Zemljišče ni pozidano. Na severnem delu območja je grmičevje ob odvodnem jarku z iztokom v potok Drvanja.

Predmetni OPPN obsega območje parcel označenih v spodnji *Tabeli 1*. Parcele skupaj oblikujejo večje območje "L" oblike, ki leži v rahlem naklonu: najvišji del območja (na JZ) predstavlja obstoječa aglomeracija kmetijskih stavb od katerih se nato teren v rahli brežini spušča proti *potoku Drvanja*, na severni strani ter proti državni cesti *Lenart-Gornja Radgona*, na vzhodni strani, max. višinske razlike 5 metrov. Velikost ureditvena območja OPPN je ca. 2,1 ha.

Tabela 1

k.o.: 520 -
BENEDIKT
Parcele št.: 504/2, 505/3, 505/7, 505/8, 505/9, 505/10, 505/11-del, 506, 512/13-del, 512/29, 512/30, 512/31, 1143/1-del.

3. člen (funkcija ureditvenega območja OPPN)

Ureditveno območje OPPN je namenjeno za gradnjo sodobnega stanovanjskega naselja, namenjenega predvsem družinam, ki želijo živeti v stiku z naravo in hkrati dovolj blizu občinskega središča. Stanovanjsko naselje sestavljajo stanovanjski objekti, pripadajoča infrastruktura in zelene površine. Drugi objekti namenjeni spremljajočim dopustnim dejavnostim na predmetnem območju za enkrat niso predvideni.

Vsekakor so dopustne vse tiste dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni rabi površin.

Kot predvideno v 89. členu OPN Benedikt, so dopustne predvsem sledeče dejavnosti:

- a) dejavnosti osnovnega šolstva;
- b) zdravstvene dejavnosti;
- c) dejavnosti socialnega varstva;
- d) dejavnosti varstva otrok;
- e) trgovske dejavnosti;
- f) poslovne dejavnosti;
- g) uslužnostno-obrtne dejavnosti;
- h) turistične dejavnosti;
- i) upravne dejavnosti;
- j) dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen (opis prostorske ureditve)

Zazidalna zasnova predvideva gradnjo 21 eno-ali dvostanovanjskih stavb, postavitve nadstrešnic ali garaž za dva avtomobila po stanovanjski enoti ter ureditev ustreznih prometnih, odprtih in zelenih površin. Dopustna bo gradnja škarp in podpornih zidov.

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje, dovoljena postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov: pomožni objekti za lastne potrebe, ograje, pomožni infrastrukturni objekti, začasni objekti, ki ne zahtevajo novih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo in bistveno ne povečajo potrebnih kapacitet teh priključkov, urbana oprema.

Predvidena ureditev prometnih površin in energetske, vodovodne ter druge komunalne infrastrukture je podrobneje opredeljena v IV. poglavju.

5. člen (splošni pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

S predlagano parcelacijo so določene optimalne velikosti gradbenih parcel, ki se gibljejo med 500 m² in 1.200 m², in tako omogočajo zadostno svobodo pri umestitvi objektov ter ureditev okolice. Tudi sama razporeditev parcele tako v tlorisu kot tudi glede obstoječega naklona terena ter njihovo orientacijo omogočajo najbolj optimalne postavitve objektov ter jim zagotavljajo čim bolj enakovredne pogoje. Zasnova vključno s prometno in komunalne opremljenosti omogoča gradnjo kateregakoli objekta neodvisno od drugega.

Izbrana variantna rešitev predvideva redkejši tip zazidave, kar upoštevajo tudi predvideni faktorji.

Možna zazidalna površina je določena ob upoštevanju pogojev o minimalnih odmikih od parcelnih mej, ki bodo 4 m. Za nekatere parcele je dodatno določena gradbena meja (linija, ki jo predvidni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost). Zazidalna površina je razvidna iz grafične priloge.

STANOVANJSKE STAVBE

Nove objekte je mogoče umestiti le na zemljiško parcelo znotraj zazidljivega zemljišča ter ob upoštevanju oblikovalskih pogojev za načrtovane objekte. Sledi bolj podrobna opredelitev teh pogojev, in sicer:

- 1) Objekti so praviloma enostanovanjski in/ali dvostanovanjski (dvojčki so dovoljeni le z upoštevanjem pogojev o minimalnih dimenzijah gradbene parcele predvideni v OPN).
- 2) Predpisani odmiki gradbene linije od prometnic, sosednjih parcel in objektov: minimalni odmik od parcelne meje znaša 4 m. Odmik je lahko manjši le s pridobitvijo pisnega soglasja lastnika sosedove parcele, katerim se objekt približa.
- 3) Tlorisna oblika stavbe je zarisana načelno. Lahko je pravokotne oblike ali druge enostavne oblike "L", "C", "U".
- 4) Pri postavitvi objekta na parceli bo treba praviloma upoštevati tudi naravne danosti terena ter kar se da optimalno izkoriščati smer brežine oz. naklon terena.
- 5) Dovoljene so tista minimalna zemeljska dela za umestitev objekta, ki zagotovijo normalno uporabo parcele. Dovoljena je gradnja podpornih zidov. Morebitne dodatne višinske razlike med parcelami se lahko nadoknadijo z oblikovanju terena z rahlimi brežinami.
- 6) Predvideva se maksimalna izkoriščenost parcele z upoštevanju faktor izrabe parcele 0,4 (računano kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele, namenjene gradnji, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta).
- 7) Dopustni so nizki ter preprosto členjeni gabariti objektov. Pri načrtovanju zunanje podobe objektov se lahko uporabijo klasične ali bolj sodobne arhitekturne oblike, kot tudi materiali in tehnologije;
- 8) Določen višinski gabarit objektov, ki je predpisan z etažnostjo objektov: P+1, P+M, P+Po, P+T.
Kjer geomehanske lastnosti tal to dopuščajo, je možno izvesti podkleteno etažo tako, da imajo lahko objekti sledeče gabarite: K+P+1, K+P+M, K+P+Po, K+P+T.
Novi objekti ne smejo presegati višino 9,00 m, oz. bistveno presegati višine obstoječih objektov v neposredni okolici, kateri so prav tako označeni v načrtih, ki so sestavni del te zasnove;
- 9) Fasade naj bodo oblikovane sodobno in z uporabo enostavnih pravokotnih rastrov. Prepovedani so več kotni izzidki, okrogline in stolpiči.
- 10) Fasade naj bodo izvedene v barvni lestvici nevtralnih svetlih tonih (pastelnih) naravnih barv. Prepovedana je uporaba "kričečih" barv (kot so npr. močnejše modre, rdeče, vijoličaste, zelene, rumene, oranžne in podobne barve). Dopustna je kombinacija različnih materialov za oblogo fasade (omet, les, kamen, cementne plošče, pločevina, itd).

- 11) Morebitne balkonske ograje so lahko izvedene iz različnih materialov (impregniran les, perforirana pločevina, razno sestavljena kovina, steklo in podobno ter cementne plošče).
- 12) Strešna konstrukcija naj se uskladi s funkcijo objekta. Pri oblikovanju streh je treba upoštevati sledeče pogoje: strehe so lahko poševne dvokapne z naklonom med 35°-45° (s čopi ali brez), enokapne-ravne (pohodne ali nepohodne) ali enokapne-položne (nad 7° naklona). Prepovedane so več-kapne strehe ali strehe polkrožnih oblik. Kritina je lahko opečnata, kovinska ali se lahko izvede v obliki zelene strehe. Barve kritin naj bodo čim bolj naravnih odtenkov. Prepovedani so trajno sijoči odtenki kritin oz. *glazirana kritina*.
- 13) Kleparski izdelki in stavbno pohištvo naj imajo čim bolj medsebojno usklajene barve, ki so lahko izvedeni v nevtralnějšíh barvah ali močnejših odtenkih RAL barvne lestvice. Zgoraj omenjeni kleparski izdelki in pohištvo naj bodo usklajeni z barvo fasade in s samo funkcijo objekta oziroma naj bodo izbrani na podlagi estetsko - funkcionalnih potreb (v tem primeru mora biti izbor barve posebno utemeljen v dokumentaciji za pridobivanje gradbenega dovoljenja).
- 14) Za namen gradnje je priporočena uporaba naslednjih gradbenih materialov: opeka, les (v obliki konstrukcijskih kot tudi dekorativnih elementov), beton, ter drugi sodobni obložni materiali.
- 15) Odstopanja od prikazanega v grafičnih prilogah so možna v skladu z 27. členu tega odloka.

DOPUSTNE DEJAVNOSTI V STAVBAH

Pri dopustnih dodatnih dejavnosti v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino skupne neto površine posamezne etaže.

Pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjskih stavbah, je največja dovoljena neto zazidana površina objekta do 80 m².

Kjer se predvideva umeščanje prostorov z dejavnostmi (po 3. členu tega odloka) velja tudi sledeče: je zagotoviti dovoz, ustrezno število parkirnih mest in dostopov za invalide do vseh javno dostopnih objektov.

NADSTREŠNICE ALI GARAŽE

Nove objekte je mogoče umestiti le na zemljiško parcelo znotraj zazidljivega zemljišča ter ob upoštevanju oblikovalskih pogojev za načrtovane objekte. Sledi bolj podrobna opredelitev teh pogojev, in sicer:

- 1) Tlorisna oblika stavbe je lahko pravokotne oblike, pokrita z ravno streho.
- 2) Minimalni odmik od meje je 1,5 m. Odmik je lahko manjši le s pridobitvijo pisnega soglasja lastnika sosednje parcele, katerim se objekt približa.

OPORNI ZIDOVI

Oporni zidovi smejo segati do sosednje parcelne meje oz. se lahko gradijo z osjo na parcelno mejo, ko se mejaša skupaj strinjata. Gabarit podpornih zidov je omejen na maksimalno višino 1,80 m merjeno od zelenice do vrha zidu (na najnižji strani terena - prikazano v prečnih

prerezih). Vsi podporni zidovi višji kot 1 m morajo biti ustrezno ozelenjeni oz. obloženi z naravnim kamnom oz. skriti za živo mejo. Oporni zidovi ne smejo segati v območje preglednega trikotnika.

POSTAVITEV OGRAJ (OB PARCELNIH MEJAH)

Ograje so lahko iz različnih materialov (impregniran les, perforirana pločevina ali razno sestavljena kovina, kovinska mreža, vseh naravnih barv). Prepovedane so ograje v stekleni izvedbi in podobnih materialov (kot so npr. PVC, kaljeno steklo, itd). Naj bodo izvedene v barvni lestvici nevtralnih svetlih tonih (pastelnih) naravnih barv ter usklajene z barvami objektov. Prepovedana je uporaba "kričečih" barv. Ograje ne smejo presegati višine 1,20 m in so lahko postavljene nad AB podstavek maksimalne višine 40 cm. Ograje ne smejo segati v območje preglednega trikotnika.

6. člen (splošni pogoji za krajinsko ureditev)

Ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave je prikazana načelno. Bolj natančno se vsi elementi opredelijo v PGD projektni dokumentaciji.

Proste površine okrog objektov se uredi in ustrezno zasadi z avtohtonim drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi prostor za zbiranje odpadkov s smetnjakom, ki je na vizualno ne-izpostavljenem mestu.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Sledijo pogoji za krajinsko oblikovanje:

- 1) Za posamično gradbeno parcelo velja min. faktor 30% proste zelene površine (nepozidane/netlakovane - proste zelene površine), ki morajo biti ustrezno zasajene.
- 2) Na vsako gradbeno parcelo je treba zasaditi vsaj dve drevesi.
- 3) Obvezna je izvedba drevoreda ob državni cesti *Lenart-Gornja Radgona*, po celotni dolžini OPPN, oz. tako kot je prikazano v kartografskem delu predmetnega OPPN-ja. Pri zasaditvi je treba praviloma izbrati avtohtone vrste dreves.
- 4) izbor rastlin mora slediti značilnostim avtohtonega rastja na obravnavanem območju.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

7. člen (skupne določbe prometna ureditev)

Obravnava območje OPPN-ja bo na jugovzhodu prometno navezano na državno cesto RII-449, odsek 0315 Lenart – G. Radgona od km 6,300 do km 6,500 preko obstoječega cestnega priključka v km 6,350 in na severozahodu na obstoječo Vinogradniško pot (JP 704961).

Cestno omrežje obravnavanega OPPN-ja sestavljajo povezovalna cesta delovnim imenom cesta A in priključne ceste z delovnimi imeni: cesta B, cesta C in cesta D, ki so namenjene le dovozu stanovalcev do predvidenih stanovanjskih stavb. Za te ceste je predlagana ureditev dvosmerne skupne prometne površine, za motorni promet, pešce in kolesarje. Širina skupne prometne površin, vključno z bankino je 6,00m (2×2,25m vozní pas, 1,20m hodnik za pešce v nivojski izvedbi in bankina 0,30m). Hitrost na skupnih prometnih površinah mora biti omejena.

Priključek na državno cesto RII-449, odsek 0315 Lenart – G. Radgona od km 6,300 do km 6,500 je treba urediti po principu desno – desno, z možnostjo zavijanja levo iz priključka na regionalno cesto in ga opremiti z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo. Cestni priključek je potrebno oblikovati s pomočjo košarastih krivin v razmerju $R1:R2:R3 = 2:1:3$. Merodajni radij $R2 = 10,00m$ je enak zunanjemu obračalnemu krogu tovornega vozila.

V območju priključkov je potrebno zagotoviti preglednost, ki jo je potrebno določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo dovoljeno hitrost na državni cesti RII – 449 odsek 0315 Lenart – G. Radgona od km 6,300 do km 6,500 in na občinski javni poti JP 704961 – Vinogradniška pot.

Upoštevati je potrebno IDZ za Cestni priključek na državno cesto RII-449 (Progrin d.o.o. št. proj. 16-001 – OPPN, G. Radgona november 2016).

Gradnja novih prometnic in odvodnjavanje meteornih ter precejnih vod mora biti izvedeno skladno z geotehničnimi pogoji gradnje iz Geotehničnega poročila (MBL inženiring s.p. št. 105-09/2016, Maribor oktober 2016). Pri izvajanju zemeljskih del za vse nove ceste, je treba obvezno vršiti geomehanski nadzor, ki bo skrbel za tehnično pravilno izvedbo, obenem pa podajal morebitne spremembe geotehničnih pogojev z ozirom na strukturo tal.

Na stanovanje je treba zagotoviti minimalno dve parkirni mesti, dodatno število parkirnih mest pa je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah. Nadstrešnice garaže oziroma objekti, v katerih so garaže morajo biti odmaknjeni od roba vozišča oz. skupnih prometnih površin minimalno toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvozu oz. izvozu na/ iz parkirnih mest.

Promet pešcev je speljan po nivojskih hodnikih za pešce, medtem, ko so kolesarji vodeni po voziščih cest. Vse predvidene ceste in priključki morajo zagotavljati prevoznost merodajnega vozila. Izbrano merodajno vozilo je manjše tovorno vozilo, kar ustreza tudi lastnostim osnovnim gasilskim in intervencijskim vozilom.

Območje OPPN leži v radiju 5min dostopnosti do obstoječega para avtobusnih postajališč na regionalni cesti Lenart – G. Radgona.

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

8. člen (skupne določbe)

Za načrtovano energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo.

Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z vso veljavno zakonodajo.

Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0,5m in minimalni vertikalni odmik 3,0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

9. člen (vodooskrba)

Za potrebe priključitve predvidenih objektov na vodovodno omrežje in zagotovitev požarne vode na predmetnem območju OPPN-ja je treba izgraditi primarne in sekundarne vodovodne cevovode z vso pripadajočo opremo na območju obdelave in izven njega in sicer:

- primarni vodovodni cevovod LŽ 150 od priključka Terme do obstoječega vodovodnega cevovoda PE HD DN 63 (pri Čolnikov trg 4).
- sekundarni vodovodni cevovod PE HD 110, od novega cevovoda LŽ 150 do obstoječega vodovodnega cevovoda PEHD DN 63 v Vinogradniški poti
- sekundarni vodovod PE HD 110 v novi dovozni cesti znotraj območja obdelave OPPN-a z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod na jugovzhodu območja
- demontirati del obstoječega vodovodnega cevovoda PEHD DN 63, ki poteka po severozahodnem delu obravnavanega območja

10. člen (odvajanje odpadnih vodah)

Predviden je ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

-Komunalne odpadne vode-

Opadne komunalne vode je treba preko predvidene fekalne kanalizacije navezati na obstoječe kanalizacijsko omrežje z iztokom na obstoječo komunalno čistilno napravo, ki se nahaja na nasprotni strani potoka Drvanja, ob naslovu Čolnikov trg 1.

-Meteorne vode-

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinski vod z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v potok Drvanja preko predvidenega zadrževalnika. Iztok predvidene meteorne kanalizacije v potok Drvanjo je treba opremiti z iztočno glavo.

Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v potok Drvanja.

Ponikanje odpadnih meteoritnih vod ni dopustno. Koeficient vodopropustnosti zemljin $k = 1,0 \cdot 10^{-9}$ do $1,0 \cdot 10^{-11}$ m/s.

-Precejne vode-

Na obravnavanem območju velika možnost pojavljanja precejnih voda. Treba je izvesti dreniranje objektov. Drenaže je treba izvesti tako, da ne pride do poškodbe temeljnih tal. Iztoke iz drenaž je treba odvesti v predvideno meteorno kanalizacijo.

V fazi projektiranja je treba upoštevati Geotehnično poročilo (MBL inženiring s.p. št. 105-09/2016, Maribor oktober 2016).

11. člen **(elektrooskrba)**

Napajanje predvidenih stanovanjskih objektov bo možno iz nove transformatorske postaje 20/0,4 kV, za kar bo treba:

- demontirati obstoječo TP t-296 Benedikt 2;
- zgraditi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV na parc. št. 471/12 k.o. Benedikt ustrezne izvedbe in moči in jo vključiti v obstoječe SN omrežje;
- zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski razvod od nove transformatorske postaje do predvidene prostostoječe razdelilne omarice za napajanje stanovanjskega naselja;
- zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski priključek od razdelilne omarice do predvidenega stanovanjskega objekta;
- napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz predvidene transformatorske postaje.

Javna razsvetljava: tipi svetilk in drogov za javno razsvetljavo se določijo enotno. Svetilke se razporedijo tako, da bo jakost osvetlitve ustrezala veljavnim tehničnim normativom in standardom (varčne ali diodne svetilke). Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda iz predvidene TP.

- Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je treba upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja;
- Za osvetljevanje naj se uporabijo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oz. rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra; to so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Neprimerne so nizkotlačne in visoko tlačne živosrebrne žarnice;
- Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico;
- Osvetljenost javnih površin se zmanjša tako, da se med 23:00 in 05:00 del svetilk izklopi ali se vsem zmanjša svetilnost.

12. člen **(telekomunikacije)**

Navezava na obstoječe TK omrežje je mogoča na kabelski kanalizacije, poteka na SZ strani ob Vinogradniški poti.

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi TK kabelsko omrežje pod pogoji upravljavca in v fazi PGD dokumentacije naročiti projekt. Obstoječe zemeljsko TK omrežje na obravnavanem območju bo treba ustrezno zaščititi, medtem, ko se zračno omrežje demontira in nadomesti z zemeljskim TK kablovodom na osnovi projektne rešitve.

13. člen (plinovod)

Na obravnavanem območju ni plinovodnega omrežja. Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjeni naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izveden v skladu z veljavnimi predpisi.

14. člen (ogrevanje)

Ogrevanje predvidenih objektov je treba predvideti na ekološko primerna goriva: toplotna črpalka, ekstra lahko kurilno olje (ELKO), utekočinjeni naftni plin (UNP), biomasa, elektrika.... Rezervoarji za utekočinjen naftni plin morajo biti vkopani. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

15. člen (odpadki)

Z zemeljskem materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki ostanejo pri gradbenih delih. Odpadke v času gradbenih del in po izgradnji je potrebno zbirati ločeno ter poskrbeti za njihovo dokončno deponiranje ali recikliranje.

Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih pogojev se zagotovi deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o načinu opravljanja obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/2015).

Na obravnavanem območju je treba postaviti ločeno zbiralnico frakcij (ZLF) in zagotoviti redni odvoz odpadkov.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

16. člen (varstvo kulturne dediščine)

V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

Ne glede na prejšnjo točko velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine OE Maribor vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

17. člen (varstvo naravne dediščine)

Na območju ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost, območje ne leži na posebnem varstvenem območju Natura 2000 ali ekološko pomembnem območju.

Ker se predmetni OPPN nahaja na območju pričakovanih naravnih vrednot Slovenske gorice - Nahajališče fosilov (školjke, polži, morski ježki, septarijske konkrecije), sta s strani Zavoda RS za Varstvo Narave izdani sledeči **priporočili**:

- a. V primeru najdbe mineralov ali fosilov se mora najditelj ravnati po 74. členu ZON-a. Najdbo mora najditelj prijaviti pristojnemu ministrstvu, hkrati pa jo mora zaščititi pred uničenjem, poškodbo, krajo.
- b. Pri posegih se naj investitorja in izvajalca del seznanijo z možnostjo obstoja naravnih vrednot ter, da o najdbi čim prej obvesti pristojno območno enoto Zavoda RS za varstvo narave.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

18. člen (vpliv na okolje)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vplivov na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

19. člen (varstvo pred hrupom)

V skladu z veljavno *Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju* (Ur. list RS št. 105/2005) je območje razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Morebitne umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa.

Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del. Gradbišče lahko obratuje le v dnevnem času med 7.00 in 19.00 uro.

20. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

V času izkopa zemljine in gradbenih del je treba ob neugodnih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Predvideni objekti ne smejo bistveno povečevati onesnaženosti zraka. Ogrevanje predvidenih objektov je treba predvideti na ekološko primerna goriva.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

21. člen (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- pri posegu v prostor je potrebno upoštevati zunanje meje priobalnih zemljišč, ki znašajo pri vodotokih 2. reda (potok Drvanja) 5m od meje vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dopustno posegati v prostor, razen za izjeme skladno s predpisom;
- iztok predvidene meteorne kanalizacije v potok Drvanjo je treba opremiti z iztočno glavo;

- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je treba ravnati v skladu z določili *Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja*. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža podtalnice;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v tla;
- oskrba delovnih strojev se mora vršiti na ustrezno utrjenih površinah. Gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. V primeru razlitja tekočin je treba onesnaženo zemljino odstraniti in ravnati z njo kot z naravnim odpadkom;
- začasne deponije je treba predvideti izven struge vodotoka ter območja potencialno ogroženega z visokimi vodami potoka Drvanja, območja pod vplivom zalednih vod ali erozijsko in plazovito ogroženega območja.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

22. člen (varovanje tal)

Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo objektov in prometne, komunalne ter energetske infrastrukture in omrežja zvez, je treba deponirati in jo uporabiti za ureditev nasipov ter zelenic. Začasne deponije rodovitne prsti je potrebno izvesti v kupih do 1,2 m tako, da se ohrani njena plodnost in količina. Pri tem ne sme priti do mešanja živice in mrtvice, do onesnaževanja in erozije.

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala od izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno deponijo preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

23. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom)

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Upoštevati oz. zagotoviti je treba:

- na obravnavnem območju NI nevarnosti:
 - poplav
 - visoke podtalnice
- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja;
- treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo za gašenje:
 - v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje, katero se priključi na obstoječe vodovodno omrežje, ki nudi zadostne količine požarne vode;
 - v hidrantnem omrežju je potrebno zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. In III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91, Ur. list RS 83/2005), in sicer: v stavbi, s prostornino do 3.000 m³, ki nima vgrajen sprinklerski sistem, je potrebna količina vode za en požar 10 l/s.
- Treba je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne požarne ločitve, oz. vse tiste ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, v skladu s tehnično smernico TSG-1-001:2010
- Zagotovitev pogojev za varen umik ljudi, živali ali premoženje pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila;
 - Treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb. Potrebne površine za gasilce ob zgradbah morajo upoštevati normo SIST DIN 14090, julij 1999;
 - dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Upoštevati je treba cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti način gradnje (7. Stopnja). Obravnavano območje Slovenskih goric oz. Benedikta sodi po Karti potresne nevarnosti Slovenije za povratno dobo 475 let v širše področje, kjer se upošteva vrednost potresnega pospeška temeljnih tal: $agR = 0,100 \times g$.

24. člen (zaščita pred erozijo)

Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljenje, odvodnjavanje, zaščitne mreže, tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

Globlje vkope v pobočje je potrebno izvajati le ob sodelovanju geomehanika. Pred izvedbo globljih vkopov je treba izdelati ustrezno dokumentacijo za izvedbo zavarovanja stabilnosti brežin vkopov, pobočja nad njimi oz. eventualno ogroženih obstoječih objektov.

V fazi izvedbe PGD in PZI dokumentacije je potrebno upoštevati priloženo Geotehnično poročilo (MBL inženiring s.p. št. 105-09/2016, Maribor oktober 2016).

VIII. ETAPNOST

25. člen (etapnost)

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi napravami za normalno obratovanje. Etapnost se določi v projektni dokumentaciji.

V primeru etapne izgradnje dostopnih cest, je za vsako etapo zagotoviti možnost obračanja vozil (ali na območju neograjenih dovozov na privatne parcele ali z ureditvijo začasnih obračališč).

IX. ODPSTOPANJA

26. člen (odstopanja glede oblikovanja stavb in odprtih površin)

Znotraj zazidljivega dela gradbene parcele je možno združevanje gradbenih mas in spremeniti števila stavb. Zaradi naklona terena, nevarnosti erozije oziroma zalednih in precejnih voda je možna tudi drugačna oblika in velikost vsake posamezne stavbe (znotraj zazidljivega območja, upoštevajoč gradbenih linijah), kar se določi s projektno dokumentacijo.

Potrebno je ohraniti enotno obulično oblikovanje (predvsem glede gabaritov in izbor fasadnih barv) po posameznih enotah, t.i. ob cesti med dvema križiščema.

Pozidanost zemljiške parcele brez enostavnih in nezahtevnih objektov, ne sme presežati 40% velikosti zemljiške parcele.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentacij v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se natančno določijo v PGD projektni dokumentacij. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

Pri javnih skupnih zelenih površinah odstopanja niso dopustna.

27. člen
(odstopanja glede infrastrukturnih ureditve in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalne, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem prostorskim aktom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. Možno je združevanje in razdruževanje parcel.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanju prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanju prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

X. KONČNE DOLOČBE

28. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na sedežu Občine Benedikt.

29. člen
(uveljavitev)

Ta Odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, na oglasni deski in v svetovnem spletu ter stopi v veljavo petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 35054-001/2015-
Datum:

ŽUPAN
Milan GUMZAR

OBRAZLOŽITEV

Ureditveno območje OPPN je namenjeno za gradnjo sodobnega stanovanjskega naselja, namenjenega predvsem družinam, ki želijo živeti v stiku z naravo in hkrati dovolj blizu občinskega središča. Stanovanjsko naselje sestavljajo stanovanjski objekti, pripadajoča infrastruktura in zelene površine. Drugi objekti namenjeni spremljajočim dopustnim dejavnostim na predmetnem območju za enkrat niso predvideni.

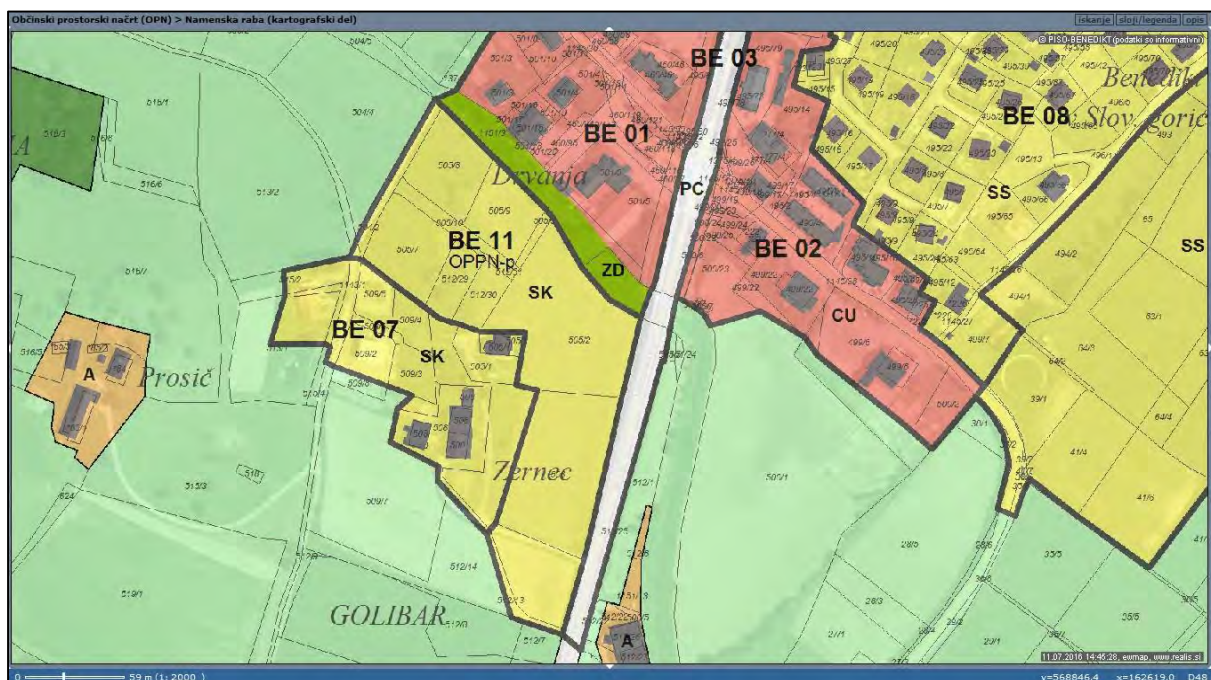
Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Zazidalna zasnova predvideva gradnjo 21 eno-ali dvostanovanjskih stavb, postavitev nadstrešnic ali garaž za dva avtomobila po stanovanjski enoti ter ureditev ustreznih prometnih, odprtih in zelenih površin. Dopustna bo gradnja škarp in podpornih zidov.

S predlagano parcelacijo so določene optimalne velikosti gradbenih parcel, ki se gibljejo med 500 m² in 1.200 m², in tako omogočajo zadostno svobodo pri umestitvi objektov ter ureditev okolice.

Sprejeti odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

Občinski svet Občine Benedikt je obravnaval Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 11 (širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje) v prvi obravnavi na 19. redni seji dne 7.6.2017. Predlogov za spremembo besedila odloka v prvi obravnavi ni bilo, zato občinskemu svetu predlagamo, da sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 11 (širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje), kot je predložen.



Slika 1: Območje znotraj prostorskega akta



Slika 2: Območje obdelave v širšem prostoru