



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: 35054-001/2015-31

Datum: 29. maj 2017

ODLOK

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

~ prva 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) v prvi obravnavi, kot je predložen.

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. UMESTITEV 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 komunalno 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 večkapne 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 dokumentacij 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 PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

7. člen

(skupne določbe prometna ureditev)

Obravnavano območje OPPN-ja bo na jugovzhodu prometno navezано 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 vozni 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 3,0m. 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 cevod LŽ 150 od priključka Terme do obstoječega vodovodnega cevod PE HD DN 63 (pri Čolnikov trg 4).
- sekundarni vodovodni cevod PE HD 110, od novega cevod LŽ 150 do obstoječega vodovodnega cevod 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 cevod na jugovzhodu območja
- demontirati del obstoječega vodovodnega cevod 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 meteornih 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)

N

avezava 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 reden 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 seznaniti 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 drugi 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: $a_g R = 0,100 \times g$.

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. ODSTOPANJA

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 dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se natančno določijo v PGD projektni dokumentaciji. 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 podrobnejšemu 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.

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. Tudi sama razporeditev parcele tako v tlorisu kot tudi glede obstoječega naklona terena ter njihovo orientacijo omogočajo najbolj optimalne postavitev objektov ter jim zagotavljajo čim bolj enakovredne pogoje. Zasnova vključno s prometno in komunalno opremljenosti omogoča gradnjo kateregakoli objekta neodvisno od drugega. Izbrana variantna rešitev predvideva redkejši tip zazidave, kar upošteva tudi predvideni faktorji.

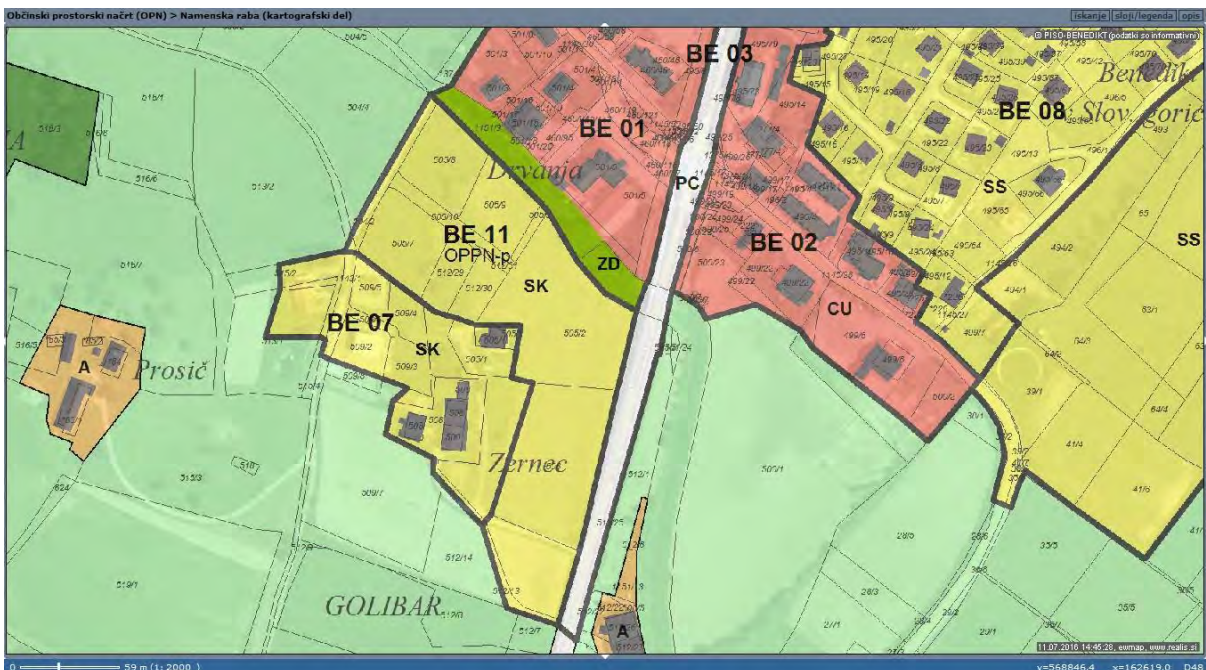
Hrbtenico prometne zasnove predvidenega območja predstavlja osrednja dvosmerna asfaltirana povezovalna cesta širine 6m vključno z nivojskim hodnikom za pešce v smeri jugovzhod - severozahod, ki se na vzhodu preko že obstoječega cestnega priključka navezuje na državno cesto RII-449, odsek 0315 Lenart – G. Radgona od km 6,300 do km 6,500 ter na severozahodu na obstoječo Vinogradniško pot (JP 704961). Na novo povezovalno cesto se navezujejo stranske utrjene poti širine 6m vključno z nivojskim hodnikom za pešce, za potrebe dovozov in dohodov do predvidenih objektov. Območje predvideno za gradnjo je nepozidano in delno komunalno opremljeno. Območje se ne nahaja v vplivnem pasu podtalnice. Na ureditvenem območju bo potrebno zgraditi celotno komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, elektrika, telekomunikacije). Ker na območju predmetnega OPPN-ja ni primerne obstoječega komunalnega in elektroenergetskega omrežja razen obstoječega TK voda, bo potrebno obravnavano območje navezati na glavne komunalne in elektroenergetske vode izven območja OPPN. Predvideni komunalni in elektroenergetski vodi ter omrežje zvez se izgradi v predvidenih oz. obstoječih prometnicah. Pred vsakim objektom se predvidi prostor za zbiranje odpadkov s smetnjakom, ki je na vizualno ne-izpostavljenem mestu. Predvidena je tudi lokacija za skupno zbiralnico ločenih frakcij.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je:

Odlok o prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).

Z zgoraj navedenim aktom je ureditveno območje OPPN opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Namenska raba prostora je opredeljena kot:

SK - podeželska naselja, območja stavbnih zemljišč, namenjene bivanju in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.



OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Obravnava območje leži na južni strani Občine Benedik: nahaja se na robu mesta, med lokacijo s centralnimi dejavnostmi (S), obstoječe manjše kmetijske aglomeracije (Z) ter ob državni cesti Lenart-Gornja Radgona (V).



Slika 1: Območje obdelave v širšem prostoru

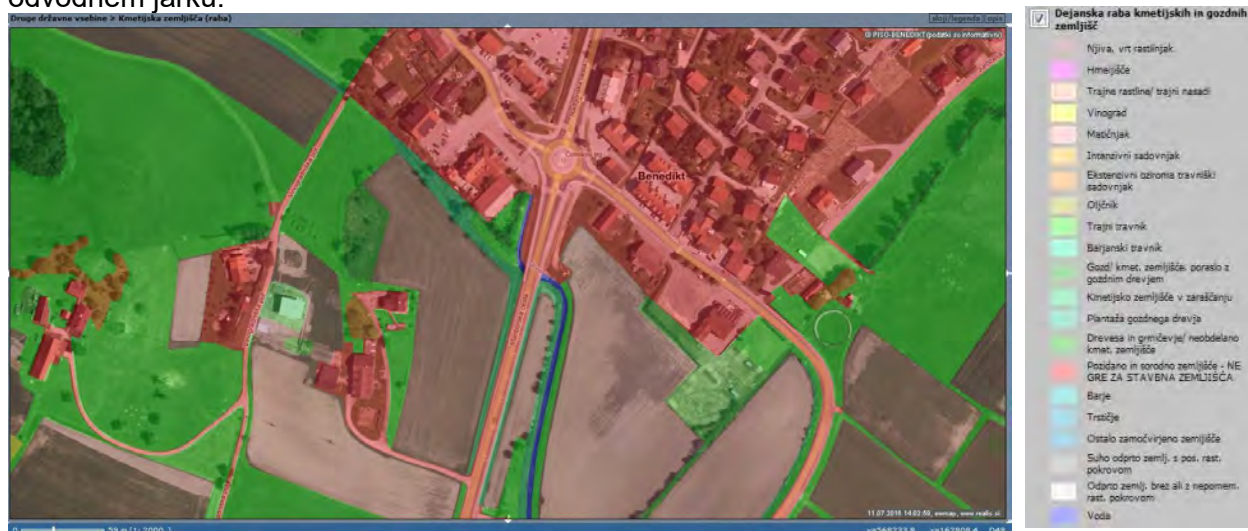
Predmetni OPPN obsega območje parcel označenih v spodnji *Tabeli 1*.

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. | | |

BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE /DEJANSKE OSNOVNE RABE IN BILANCA POVRŠIN OBMOČJI POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Velikost ureditvena območja OPPN je 2,1242 ha. Trenutna raba zemljišča je večinoma njiva/travnik. Zemljišče ni pozidano. Na severnem delu območja je grmičevje ob odvodnem jarku.



Slika 2: dejanska raba prostora (©PISO - BENEDIKT)

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.

Varovalni pas državne in občinske ceste

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob državni cesti na državno cesto in na promet ob njej ter ob občinski javni poti in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena.

Varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran regionalne ceste, določa Zakon o cestah (Uradni list RS 109/2010) in znaša za regionalno cesto 15m.

Varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran občinske ceste določa OPN Benedikt (*Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014*) in znaša za javno pot 4m.

Varovalni pas potoka

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 z objekti in pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, razen za izjeme skladno s predpisom.

Kot **strokovne podlage** na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta so bili uporabljeni:

- Geodetski Načrt, (Geoar, Romana Kocet s.p. Maj 2016).
- "GEOTEHNIČNO POROČILO, o preiskavah - sestavni temeljnih tal, pogojih temeljenja novih objektov ter ureditve dovoznih cest in komunalnih vodov na območju nove stanovanjske zazidave v Benediktu - OPPN za območje EUP BE-11", (MBL inženiring Oktober 2016).
- "Analiza prepustnosti in obremenitev križišča v Benediktu", (Progrin d.o.o. Oktober 2016).
- "Idejna zasnova cestnega priključka na državno cesto RII-449", (Progrin d.o.o. November 2016).
- "Ureditev EE omrežja za območje BE 11 - širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje, v Benediktu", (ELEKTRO MARIBOR, oktober 2016).

Strokovne podlage so elaborirane posebej.

SMERNICE NOSILCEV UREJANJU PROSTORA IN POROČILO O NIJHOVEM UPOŠTEVANJU

Progrin d.o.o. je po pooblastilu Občine Benedikt, na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, nosilce urejanju prostora z vlogo z dne 14.07.2016 ter z dne 01.08.2016 in 30.08.2016 pozval, da izdajo smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. V spodnji tabeli 2 so navedeni vsi nosilci urejanju prostora, označeni so tisti, ki so smernice v zakonskem predpisanem roku podali. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena v originalnem izvodu usklajenega predloga OPPN in so na vpogled na sedežu Občine .

Tabela 2: podane smernice nosilcev urejanju prostora

| Št. | NOSILCI UREJANJU PROSTORA | Smernice št. | datum |
|-----|---|-----------------------------|------------|
| 01 | Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje | 35409-274/2016/3 | 14.09.2016 |
| 02 | Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode | 35001-424/2016-3 | 29.07.2016 |
| 03 | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo | 350-14/2008/18 | 22.07.2016 |
| 04 | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo | 3401-12/2008/9 | 19.08.2016 |
| 05 | Zavod za gozdove Slovenije | 350-8/2016 | 11.08.2016 |
| 06 | Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor | 4-III-750/2-O-16/JS | 26.07.2016 |
| 07 | Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino | 35012-111/2016/6 | 02.08.2016 |
| 08 | Ministrstvo za Infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet | 350-108/2016/5- 02111216 | 10.08.2016 |
| 09 | Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje | 350-138/2016-2 - DGZR | 05.08.2016 |

| | | | |
|----|--|--------------------------|------------|
| 10 | Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija za infrastrukturo območje Maribor | 37167-1869/2016/6 (1506) | 08.08.2016 |
| 11 | Elektro Maribor, d.d. | 3901-39/2016-2 | 26.07.2016 |
| 12 | Telekom Slovenije d.d., PE Maribor | 76/03-00121201607140015 | 26.07.2016 |
| 13 | Mariborski vodovod, javno podjetje d.d. | 21571/II/4 | 01.12.2016 |
| 14 | Nigrad d.d. | 2016-S/OPPN-K-006 | 01.08.2016 |
| 15 | Saubermacher Slovenija d.d. | / | 31.08.2016 |

Vse smernice nosilcev urejanju prostora so upoštevane. Investitor je v nadaljnjih fazah postopka dolžan upoštevati tudi vse ostale projektne pogoje, ki so jih podali nosilci urejanju prostora.

MNENJA NOSILCEV UREJANJU PROSTORA

Občina Benedikt je v skladu z 60. členom (ZPN), razpisala javno razgrnitev dopolnjenega osnutka, ki je potekala, od 23.01.2017 do vključno 23.02.2017. Dne 15.02.2017 je bila opravljena javna obravnava dopolnjenega osnutka v prostorih Kulturnega doma Benedikt, na kateri ni bilo podanih nobenih pripomb s strani sodelujočih udeležencev. Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je pripravljavec dne 28.02.2017 pozval nosilce urejanju prostora za izdajo mnenja na Predlog OPPN-ja. V spodnji tabeli 3 so navedena vsa pridobljena mnenja s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora. Vsa mnenja so priložena v originalnem izvodu usklajenega predloga OPPN in so na vpogled na sedežu Občine.

Tabela 3: mnenja nosilcev urejanju prostora

| Št. | NOSILCI UREJANJU PROSTORA | Mnenje št. | datum |
|-----|---|--------------------------|------------|
| 01 | Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje | CPVO ni potrebna | / |
| 02 | Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode | 35024-22/2017-4 | 30.03.2017 |
| 03 | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo | Ni potrebno mnenje | / |
| 04 | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo | Ni potrebno mnenje | / |
| 05 | Zavod za gozdove Slovenije | Ni potrebno mnenje | / |
| 06 | Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor | Ni potrebno mnenje | / |
| 07 | Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino | 35012-111/2016/13 | 23.03.2017 |
| 08 | Ministrstvo za Infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet | 350-108/2016/10-02111216 | 15.03.2017 |
| 09 | Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje | 350-138/2016-6 - DGZR | 10.03.2017 |

| | | | |
|----|--|----------------------------|------------|
| 10 | Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija za infrastrukturo območje Maribor | 37167-1869/2016/12 (1506) | 10.03.2017 |
| 11 | Elektro Maribor, d.d. | 3902-11/2017-2 | 06.03.2017 |
| 12 | Telekom Slovenije d.d., PE Maribor | 17610202-00121201703010012 | 03.05.2017 |
| 13 | Mariborski vodovod, javno podjetje d.d. | 4156/II/4 | 03.03.2017 |
| 14 | Nigrad d.d. | 2017-M/OPPN-K-004 | 14.03.2017 |
| 15 | Saubermacher Slovenija d.d. | Ni potrebno mnenje | / |

Namen podrobnega prostorskega načrta

Dne 11. maja 2016 je župan Občine Benedikt sprejel Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta za območje EUP "BE 11 - Širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje" (Uradno glasilo slovenskih občin št. 23/2016). S sklepom se je pričel postopek priprave OPPN, s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na predmetnem območju.

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.

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

Ocena stanja in razlogi za izdelavo OPPN

S strani investitorjev je bila podana pobuda za izgradnjo sodobnega stanovanjskega naselja namenjenega predvsem družinam, ki želijo živeti v stiku z naravo in hkrati dovolj blizu občinskega središča, vključno z vso potrebno komunalno, energetsko, prometno infrastrukturo in pripadajočimi zelenimi površinami.

Za območje OPPN je v veljavi Odlok o prostorskem načrtu občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).

V 44. členu tekstualnega dela odloka je predmetno območje opredeljeno kot predvideno območje za izdelavo OPPN, ki je prav tako posebej označeno v grafičnem delu odloka. Dodatni pogoji za pripravo OPPN so opredeljeni v 103. členu odloka. Sprejeti OPPN bo z dnevom uveljavitve podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

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.

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 najoptimalnejše postavitve objektov z namenom zagotovitve čim bolj enakovrednih pogojev. Zasnova prometne in komunalne opremljenosti omogoča gradnjo kateregakoli objekta neodvisno od drugega.

Predstavljena rešitev predvideva redkejši tip zazidave, kar zagotavljajo tudi predvideni faktorji.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin so razvidne iz grafičnega dela OPPN.

Pojmi, ki se nanašajo na urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov in drugih ureditev izhajajo iz različnih strokovnih gradiv, določenih zakonskih aktov, uveljavljene gradbeno arhitekturne prakse in preverjenih vzorcev ter strokovnih trendov.

Pomen regulacijskih elementov iz tekstualnega in grafičnega dela OPPN:

- etažnost objekta: je število etaž nad in pod nivojem terena;
- gradbena meja: je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- faktor izrabe zemljišč (FIZ) je razmerje med bruttoetažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino gradbene parcele;
- faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med pozidano površino in površino gradbene parcele;
- vhod je označena smer glavnega dostopa do objekta;

V odloku so podrobneje določeni pogoji za gradnjo, oblikovanje objektov in FIZ. Prav tako je v odloku določena vrsta nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se smejo postavljati v območju ter pod katerimi pogoji.

PREDVIDENA PROMETNA UREDITEV OBMOČJA

Predmetno območje se nahaja v neposredni bližini državne ceste RII-449, odsek 0315 Lenart – G. Radgona. Hrbtenico prometne zasnove predvidenega območja predstavlja osrednja dvosmerna asfaltirana povezovalna cesta širine 6m vključno z nivojskim hodnikom za pešce v smeri jugovzhod - severozahod, ki se na vzhodu preko že obstoječega cestnega priključka navezuje na državno cesto RII-449, odsek 0315 Lenart – G. Radgona ter na zahodu na obstoječo makadamsko občinsko cesto (Vinogradniško pot z oznako JP 704961). Na novo povezovalno cesto se navezujejo stranske utrjene poti širine 6m vključno z nivojskim hodnikom za pešce, za potrebe dovozov in dohodov do predvidenih objektov.

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. Priključek tipa desno - desno, z možnostjo zavijanja levo iz priključka na regionalno cesto bo ob koncu 20 letnega planskega obdobja zadostilo pogojem Pravilnika o projektiranju in bo tako ustrezno (Analiza prepustnosti in obremenitev križišča v Benediktu," Progrin d.o.o. Oktober 2016).

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).

V vmesnem območju med državno cesto RII-449 Lenart - Gornja Radgona in novo povezovalno cesto predvidenega naselja se kot hrupna in vizualna cezura zasadi drevored cca. 7,5m merjeno pravokotno na rob cestišča državne ceste oz. 2m od obstoječega obcestnega jarka.

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 osnovnih gasilskih in intervencijskih vozil.

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Območje predvideno za gradnjo je nepozidano in delno komunalno opremljeno. Območje se ne nahaja v vplivnem pasu podtalnice.

Območje prečkata obstoječa TK zemeljska voda in vodovod predviden za ukinitvev.

Na ureditvenem območju bo potrebno zgraditi celotno komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, elektrika, telekomunikacije). Glavni komunalni vodi bodo potekali v prometnicah.

Obstoječe in predvideno stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora.

Pri nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti je potrebno vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj).

VODOOSKRBA

Na širšem vplivnem in predmetnem območju se nahajajo vodovodni cevovodi PE HD 63 in PE HD 110 in priključki uporabnikov.

Za potrebe vodooskrbe in zagotovitve požarne vode obravnavanega območja, je na širšem območju potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod LŽ DN 150 z vso pripadajočo opremo (vozlišča, hidranti, prevezavami...), ob delnih ukinitvah zaradi nujnih prevezav in prestavitve obstoječih vodovodov, od priključka Terme do obstoječega vodovoda PEHD DN 63 (pri Čolnikov trg 4) in PEHD 110 do predmetnega območja z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod PEHD DN 63 v Vinogradniški poti. Po predvidenem območju je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod PEHD DN 110 z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod na jugovzhodu predmetnega OPPN-ja. Z izvedbo zgoraj omenjenih prevezav se delno ukine obstoječi vodovodni cevovod PEHD DN 63, ki poteka čez obravnavano območje.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istemu pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti praviloma nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

KANALIZACIJA

Predviden je ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

Javna komunalna kanalizacija

Odpadne 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.

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.

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

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

ELEKTROOSKRBA

Na obravnavanem območju oz. v neposredni bližini so zgrajeni naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektra Maribor d.d.:

- niskonapetostno omrežje (nadzemno, podzemno) iz TP 20/0,4 Benedikt 1 (t-104)

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 niskonapetostni kabelski razvod od nove transformatorske postaje do predvidene prostostoječe razdelilne omarice za napajanje stanovanjskega naselja;
- zgraditi ustrezni niskonapetostni 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 razsvetljava 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.

Po izdaji gradbenega dovoljenja si bo moral investitor v skladu z 147. členom Energetskega zakona EZ-1 (Uradni list RS št. 17/14, 81/15) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Uradni list RS št. 126/07, 1/08 - popr. 37/11 - odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev, v katerem bodo natančno določeni pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Navezava predvidenega TK omrežja na obstoječe TK omrežje je mogoča na kabelski kanalizaciji, ki 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.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablovodov izvede upravljavec (Telekom Slovenije d.d.).

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.

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.

RAVNANJE Z 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 reden odvoz odpadkov.

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.

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 bili 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 seznaniti z možnostjo obstoja naravnih vrednot ter, da o najdbi čim prej obvesti pristojno območno enoto Zavoda RS za varstvo narave.

ZAŠČITA 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 drugi del. Gradbišče lahko obratuje le v dnevnem času med 7.00 in 19.00 uro.

ZAŠČITA 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.

VAROVANJE VODA

Območje OPPN se ne nahaja v vodovarstvenem območju.

Odpadne vode, ki bodo nastale na predvidenem območju so:

- padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin;
- padavinske vode s streh;
- komunalne odpadne vode.

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 z objekti in pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, 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.

V skladu z 49.b členom Zakona o graditvi objektov si mora investitor pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja morata biti izdelani v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur.l.RS. št. 25/2009).

Za vsi tisti posebni posegi namenjeni za ogrevanje objektov, kot so geosonde, zemeljske vrtine in uporaba toplotne črpalke sistem voda-voda, je treba prav tako pridobiti vodno dovoljenje, nato še ločeno vodno soglasje.

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 tloom 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.

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI IN VARSTVO PRED POŽAROM

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur.l. RS. Št. 3/2007 - UPB, 9/2011, 83/2012).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS. št. 31/2004, 10,2005, 83,2005, 14/2007, 12/2013);
- TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah;
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l. SFRJ št. 30/1991, Ur.l.RS. št. 83/2005);
- SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah;
- Pravilnik o metodologiji za ugotavljanje ocene požarne ogroženosti (Ur.l.RS. št. 70/1996, 5/1997, 31/2004);
- Pravilnik o zasnovi in študij požarne varnosti (Ur.l.RS. št. 12/2013, 13/2013).

V hidrantnem omrežju je potrebno zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91). Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah. V skladu s predpisom je za stavbe, ki so načrtovane s tem OPPN, s prostornino do 3.000 m³, če v stavbi ni vgrajen sprinklerski sistem, potrebna količina vode za en požar 10 l/s.

Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti

za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.

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. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Za objekti, ki so določeni v Pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti; za druge mora doseganje predpisov ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki je del PGD dokumentacije.

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: $agR = 0,100 \times g$, čemur je potrebno primerno predvideti način gradnje.

Območje urejanja leži na erozivnem in plazovitem območju.

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.

ETAPNOST IN ODPSTOPANJA

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).

V Odloku so določena možna odstopanja glede oblikovanja stavb in odprtih površin. Pri javnih skupnih zelenih površinah odstopanja niso dopustna.

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalne, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez) so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem poučevanju 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.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, dokazati pa se mora, da so takšna odstopanja primernejša z določenimi vidiki (oblikovalski, prometno tehnični, tehnološki ali okoljevarstveni).

