IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLEITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)

NAROČNIK

naziv/ime	ZASEBNI INVESTITOR
naslov	/

PRIPRAVLJALEC

naziv/ime	OBČINA KUNGOTA
naslov	PLINTOVEC 1, 2217 ZG. KUNGOTA

IZDELOVALEC

naziv/ime	LUX-A AMBIENT d.o.o.
naslov	KOVAČA VAS 13, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

PODATKI O IZDELOVALCU

NASLOV:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLEITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)
FAZA:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN
IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:	LUX-A Ambient d.o.o. Kovača vas 13 2310 Slovenska bistrica
ODGOVORNI OSEBA PROJEKTANTSKEGA PODJETJA:	Ana Stopar, mag. inž. arh. A-1976
EVIDENČNA ŠTEVILKA PRI PROJEKTIRANJU:	22/20
KRAJ IN DATUM IZDELAVE:	januar 2021

VSEBINA/KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1.	PREDSTAVITEV
1.1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
1.2	FAZNOST IZDELAVE OPPN
2.	IZVELEČKI IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2.1	NAVEDBA PRAVNE PODLAGE
2.2	IZVELEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN/REGULACIJ PLANSKIH AKTOV OBČINE
3.	PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3.1	OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN
3.1.1	Makro območje
3.1.2	Mikro območje
3.2	PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO
3.2.1	Prometna infrastruktura
3.2.2	Energetska infrastruktura
3.2.3	Javna razsvetljava
3.2.4	Telekomunikacijska infrastruktur
3.2.5	Komunalna infrastruktura
3.2.6	Odpadki
3.3	PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ
3.3.1	Varstvo kulturne dediščine
3.3.2	Naravo varstvo in varstvo gozdov
3.3.3	Poplavno ogrožena območja
3.3.4	Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov
3.3.5	Zaščita pred hrupom
3.4	PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE
3.5	PRIKAZ LASTNIŠTVA
3.6	ZAZNAVA V PROSTORU
4.	OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR
4.1	OBJEKT
4.2	ZUNANJA UREDITEV
4.3	PRIKLJUČKI NA INFRASTRUKTURO
4.4	VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
5.	SKLADNOST NAČRTOVANIH REŠITEV S PROSTORSKIMI IN OBLIKOVNIMI POGOJI OPN
6.	SEZNAM PRISTOJNIH DRŽAVNIH IN LOKALNIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, VKLJUČENIH V OBLIKOVANJE IZHODIŠČ
7.	NAČIN FINANCIRANJA PRIPAVE OPPN
8.	ROKI

II. GRAFIČNI DEL

.1	PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE
.2	STRUKTURA POZIDAVE
.3	UREDITVENA + PROMETNA SITUACIJA
.4	KOMUNALNA SITUACIJA
.5	PREČNI PREREZ - PP

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDSTAVITEV

Razlogi za pripravo izhodišč za OPPN

Na podlagi 108. in 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17) se pred začetkom postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta najprej izdelajo izhodišča za pripravo prostorskega akta, in sicer v naslednjih primerih:
če se OPPN pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN;
če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane in celovite;
če se OPPN pripravlja na podlagi pobude zunanjega investitorja.

Občina Kungota vodi postopek za začetek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH za lokacijo TERNJAK (v nadaljevanju tudi OPPN) na podlagi pobude zunanjega investitorja. Pobudnik priprave OPPN je lastnik zemljišč znotraj obravnavanega območja.

Namen priprave izhodišč je, da se pred sprejetjem odločitve o pripravi prostorskega akta (sklepa o pripravi) ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, zahtev nadrejenih prostorskih aktov ter sedanjih in prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:
namen in potrebo po pripravi prostorskega akta;
ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja;
skladnost z nadrejenimi prostorski akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti;
potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale nameravane rešitve;
okvirne roke za izvedbo priprave prostorskega akta in predvidenih investicij.

Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic ter se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora oz. zainteresirano javnostjo. Ko so izhodišča dokončno izoblikovana, se potrdijo s sklepom o začetku postopka.

1.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Pobudnik, investitor, ki je lastnik obravnavanih zemljišč s parcelnimi številkami 1550/12 in 1550/13, k.o. 620 Mali Rošpoh, želi na lokaciji graditi enostanovanjsko hišo s pripadajočimi objekti.

Po veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št.21/2018) spadata obravnavani zemljišči s 100% deležem v območje SK – površine podeželskega naselja. Območje se ureja z občinskim podrobnim ~~prosrorskim~~ prostorskim načrtom, ki predstavlja del celotnega OPPN za EUP MR-02.

Za izvedbo enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti, bodo potrebna minimalna vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo, saj je na območju ali v njegovi neposredni bližini vsa potrebna komunalna infrastruktura, ki zadostuje vsem potrebam.

1.2 FAZNOST IZDELAVE OPPN

Delni OPPN se bo za obravnavano območje izdeloval celovito in se ne bo delil na manjše sklope, ki bi se obravnavali v več fazah.

2. IZVELEČKI IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

2.1 NAVEDBA PRAVNE PODLAGE

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17)

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) – delno podaljšanje uporabe (glej 301. Člen ZUreP-2); (Pravilnik o občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu – objavljen predlog).

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št. 21/18, 27/19).

2.2 IZVELEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN/REGULACIJ PLANSKIH AKTOV OBČINE

Obravnavano območje je po Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št. 21/18) opredeljeno v celoti 100% kot SK - površine podeželjskega naselja in spada v enoto urejanja prostora MR-02 za katerega je pedvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).



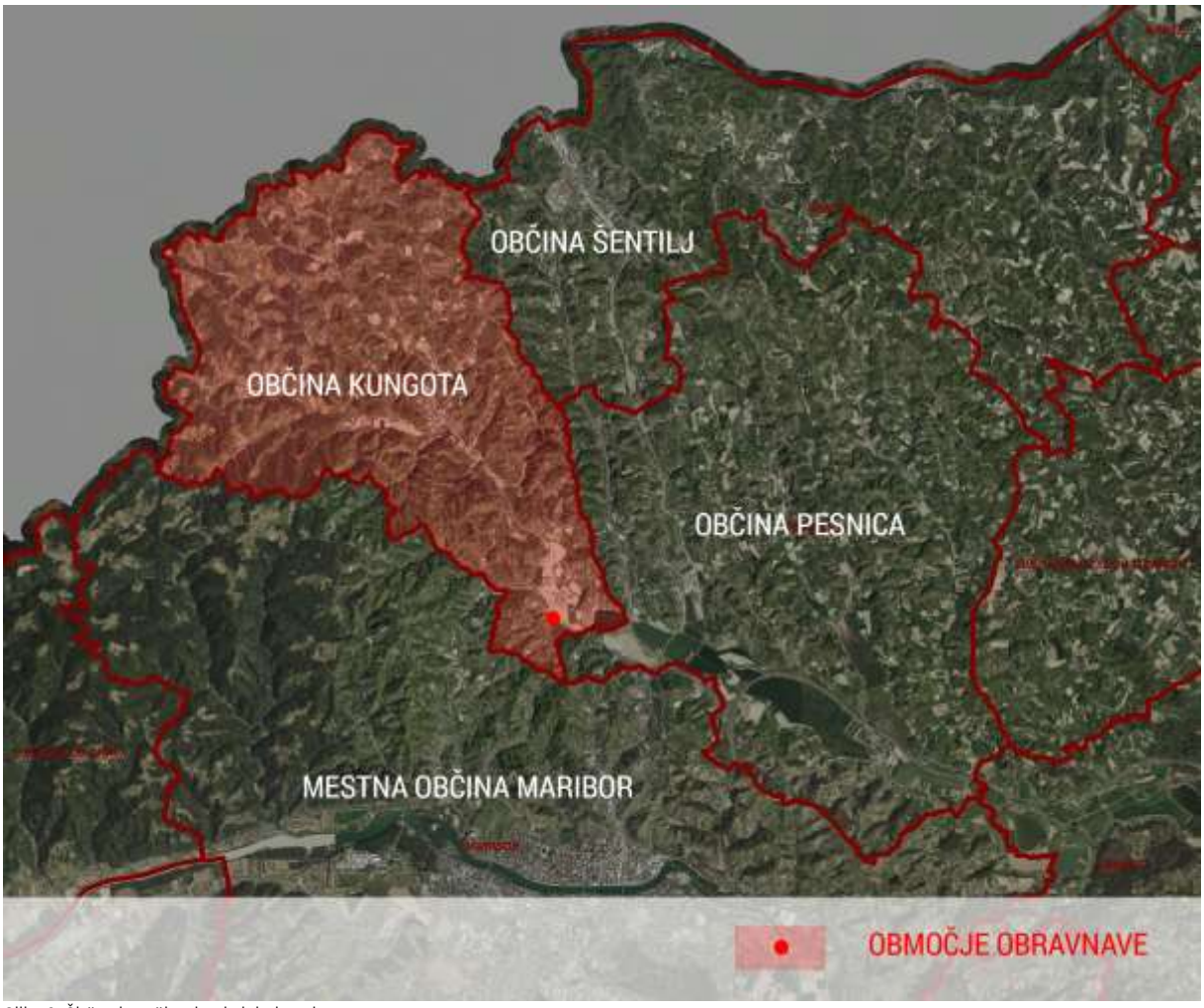
Slika 1: Namenska raba prostora vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [B.00.MOP] - NAMENSKA RABA PROSTORA

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

3.1.1 Makro območje

Območje se nahaja v naselju Mali Rošpoh, ki leži v skrajnem južnem kraku občine Kungota. Z naseljem Zgornja Kungota, ki leži bolj centralno v občini, je obravnavano območje povezano preko dovoza na javno pot, ki se navezuje na regionalno cesto Počehova – Zg. Kungota. Območje je na stiku med dolino/ravnino in gričevjem oz. se nahaja ob vznožju gričevnatega pobočja.



Slika 2: Širše območje, vir: gis.iobcina.si

3.1.2	Mikro območje

Obravnavano območje zajema zemljišča s par. št. 1550/12 in 1550/13, obe k.o. 620-Mali Rošpoh. Parcela 1550/12 po GURSU meri 825 m2, parcela 1550/13 pa 217 m2, kar predstavlja skupaj 1042 m2 veliko območje.
Območje na Severu in Severuvzhodu mejita na travniško površino, ki pa je v Severozahodnem delu delno pozidana s kmetijski in stanovanjskimi objekti. Na Zahodu mejita na kmetijska zemljišča (sadovnjak), na Vzhodu, neposredno ob območju poteka javna pot, za njo se na Vzhodu razprostirajo kmetijske obdelovalne površine (njive). Na Jugu parceli mejita na pozidano stavbno zemljišče. Pozidava zaselka se nadaljuje ob cesti proti jugu in se razteza do naslednjega križišča. Območje je v blagem naklonu, saj se nahaja na vznožju griča, ki se blago dviguje proti Zahodu.



Slika 3: Ožje območje, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - DEFAULT

3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Ker leži območje obravnave znotraj manjšega zaselka stanovanjske pozidave, je obstoječa komunalna infrastruktura v neposredni bližini. Iz kartografskega prikaza (slika X) je razvidno, da je na obravnavanem območju opremljenost z vodo, elektriko in telekomunikacijami dobra. Na območju se ne nahaja javni kanalizacijski sistem. Za opremljanje območja je potrebno pridobit smernice nosilcev urejanja prostora (NUP).



Slika 4: Obstoječa javna infrastruktura, vir: http://www.geoprostor.net/piso

3.2.1	Prometna infrastruktura

Ob celotni vzhodni strani obravnavanega območja je asfaltirana javna pot (št. 695011), ki poteka v smeri Sever-Jug. Za potrebe dotopa do obravnavanega območja bo potrebno izvesti nov cestni priključek s priključkom na javno pot.



Slika 5: Prometna infrastruktura, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [D.02.GURS] - PROMETNA INFRASTRUKTURA

3.2.2	Energetska infrastruktura

Na zahodni strani obravnavanega območja poteka obstoječ podzemni elektroenergetski vod v smeri Sever-Jug. V Severozahodnem vogalu obravnavanega območja se nahaja merilna omarica. Vod in omarica sta v lasti/upravljanju Elektro Maribor d.d.. Na območju torej potek elektroenegetsko omrežje na katerega se lahko območje naveže.



Slika 6: Energetska infrastruktura, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [D.03.GURS] - ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

3.2.3	Javna razsvetljava

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini ni javne razsvetljave.

3.2.4	Telekomunikacijska infrastruktura

V neposredni bližini, na Vzhodni in Zahodni strani obravnavanega območja, se nahajajo elektroenergetski komunikacijski vodi, v upravljanju Telekoma Slovenije d.d. in Telemacha UG d.o.o..



Slika 7: Telekomunikacijska infrastruktura, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [D.04.GURS] - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

3.2.5 Komunalna infrastruktura

Neposredno ob Vzhodni strani obravnavanega območja poteka v cestnem telesu vod vodovodnega omrežja, ki je v upravljanju Mariborskega vodovoda d.d.. Vzdolž po javne poti, južno od območja se nahaja podzemni hidrant. Na območju in v neposredni bližini ni izvednega meteornega in/ali fekalnega kanalizacijskega omrežja.



Slika 8: Komunalna infrastruktura, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [D.01.GURS] - KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.2.6 Odpadki

Zbiranje gospodnijskih in ostalih odpadkov je v okolici obravnavanega območja urejeno individualno. Odpadki se zbirajo v temu primernih tipskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov. Odvoz le teh periodično vrši pooblaščena občinska služba.

3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni območij in objektov zavarovanih v skladu z varstvom kulturne dediščine.

3.3.2 Naravo varstvo in varstvo gozdov

Obravnavano območje se nahaja izven območij, ki so varovana ali zavarovana z naravovarstveno zakonodajo.

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

Obravnavano območje se nahaja izven območja poplavne ogroženosti.

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

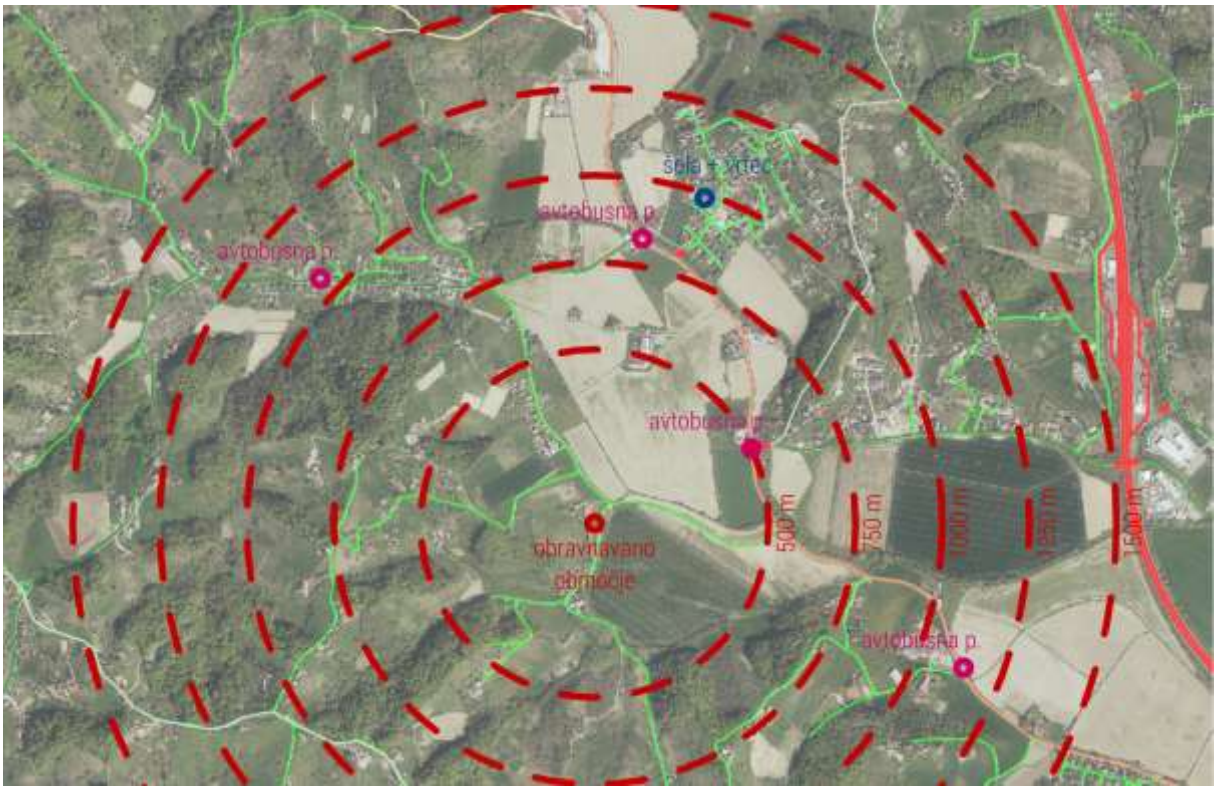
Na obravnavanem območju veljajo zahtevni zaščitni ukrepi za območje erozije. Obravnavano območje se ne nahaja na območju vodovarstvenih virov.

3.3.5 Zaščita pred hrupom

Obravnavano območje se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Šola in vrtec se nahajata od obravnavanega območja v radiu zračne oddaljenosti enega kilometra. Najbližje avtobusno postajališče je od obravnavanega območja znotraj zračnega radia 500m.
Na obravnavanem območju se namerava graditi ena enostanovanjska stavba, v kateri bodo predvidena maksimalno 4 ležišča, oz. predvideni so 4 uporabniki, ki predstavljajo 4 nove prebivalce v občini Kungota.
Delež otrok v starostni skupini od 1 do 5 let v povrpečju predstavlja 6% prebivalstva. Na obravnavanem območju se predvideva maksimalno 2 otroka takšne starosti, ki bosta obiskovala objekte pedagoške vzgoje.
Delež otrok v starosti od 6 do 14 let redstavlja v povprečju 8% prebivalstva. Na obravnavanem območju se predvideva maksimalno 2 otroka takšne starosti, ki bosta lahko obiskovala osnovno šolo.
Glede na število predvidenega povečanja števila otrok v izboraževalno vzgojnih ustanovah, se zaradi povečanja števila prebivalsta, ne načrtuje gradnja novih vzgojno izobraževalnih ustanov/objektov.



Slika 9: Družbena infrastruktura, vir: gis.iobcina.si – shranjen pogled iz brskalnika, grafika lastna

3.5	PRIKAZ LASTNIŠTVA

Celotno območje obravnave, torej zemljišči s parc.št. 1550/12 in 1550/13, obe k.o. Mali Rošpoh, sta v lasti naročnika (dva lastnika).



Slika 9: Lastništvo območja in parcelacija, vir: gis.iobcina.si – poročilo o parceli - [A.01.GURS] - PARCELE

3.6 ZAZNAVA V PROSTORU

MORFOLOGIJA POZIDAVE:
Na obravnavanem območju je predvidena pozidava, ki bi smiselno zapolnila obstoječ prazen prostor med že obstoječo izgrajeno strukturo. Pozidana struktura na Južni in Severni strani obravnavanega območja nima specifičnega vzorca poselitve, ki bi ga bilo možno nadaljevat. Zaznati je sicer pozidavo, ki se naslanja ob vznožje griča na Zahodu, vendar so stavbe orientirane v različne smeri. Prav tako je zaznati različne strešne kritine, od dvokapnih, dvokapnih s čopi ali frčadami, večkapnih, šotorastih itd.


Slika 14: Obstoječa pozidava v okolici, vir: osebni arhiv

Na obravnavanem območju je predvidena pozidava, ki predstavlja zapolnitev in smiselno dopolnitev zaselka z grajeno strukturo na obstoječih praznih površinah, ki so namenjena pozidavi. V pozidanem območju ni zaznati kakršnihkoli gradbenih linij oz enotnosti pozidave. Dostop do parcele je omogočen preko dovoznega priključka na javno pot. Nove objekte je potrebno smiselno umestiti v prostor tako da bodo kvalitetno dopolnjevali in nadgrajevali obstoječo pozidavo ter izboljšali zasnovo zaselka. Obravnavano območje je potrebno komunalno opremiti in izvest priključke na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Obravnavano območje je na vznožju griča in v erozijsko ogroženem območju, kar pomeni da je v Zahodnem delu investitorjevih parcel v blagem naklon. Zato je toliko bolj potrebno pozidavo smiselno umestit v prostor in jo delno podkletit, v kolikor to dopuščajo geomehanske razmere.



Slika 10: Pogled na obravnavano območje iz severovzhodnega vogala, vir: osebni arhiv



Slika 11: Pogled na obravnavano območje iz jugovzhodnega vogala, vir: osebni arhiv



Slika 12: Pogled iz obravnavanega območja proti severu, vir: osebni arhiv



Slika 13: Pogled iz obravnavanega območja proti vzhodu, vir: osebni arhiv

4. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4.1 OBJEKT

LEGA/UMESTITEV:
Nova pozidava bo poskušala kvalitetno in smiselno povezat pozidano strukturo. Zaradi poteka plastnic, je orientacija in smer slemena determinirana v smeri Sever-Jug. Ker je obravnavano območje v smeri Sever-Jug ožje kot v smeri Vzhod-Zahod, predlagamo manjši odmik Stavbe od sosednjih parcel na severu, s soglasjem soseda, na min 3,0m. Na ostalih stranicah neba pa min 4,0m (pri čemer se odmik meri od najbolj izpostavljenega nadzemnega in podzemnega dela stavbe.)

HORIZONTALNI GABARIT:
Osnovni kubus stavbe bo pravokotne oblike v razmerju 1:1,2, z manjšimi pritličnimi izzidki, ki bodo razbili monotono grajeno strukturo.

VERTIKALNI GABARIT:
Prav tako je zaradi blagega naklona na zemljišču priporočljiva izvedba kletne etaže, katera bi služila kot garaža za stanovalce. Etažnost gradnje je predvidena K+P+N in ne presega višinskih gabaritov določenih z OPN.

OLIKOVANJE:
Predvidi se enostavno oblikovanje stavbe, z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura.
Na osnovnem kubusu se predvideva večkapna streha, ki je značilna za sosednjo pozidavo. Na pritličnih izzidkih se dopušča pohodna ravna streha, s funkcijo teras.

NOTRANJI PROSTORI
Smiselna razporeditev prostorov v podolgovatem tlorisu je sledeča; na Jug orientiran dnevnobivalni prostor z dostopom na Vzhodni in Zahodni del zemljišča, na Severu vsi servisni in mokri prostori z vhodom, ter orientacija spalnih prostorov proti Vzhodu in Zahodu.

4.2 ZUNANJA UREDITEV

DOSTOP:
Dostop je predviden preko priključka na javno pot v širini 6m in sicer v severovzhodnem vogalu obravnavanega območja.

PODPORNI ZIDOVI:
Na južni stranici je na parcelni meji s sosednjim zemljiščem že izveden podporni zid, katerega bi bilo smiselno nadaljevati ob Vzhodni strani obravnavanega območja vse do dovoza na zemljišče. Prav tako se predvidi podporni zid in/ali armirane bražine na Severni strani območja.

OKOLICA:
Ob priključku se uredijo povozne manipulativne površine, kjer sta zagotovljena 2 parkirna mesta za goste. Vse povozne in pohodne površine ob objektih (dovozi in manipulativne površine) se izvedejo v asfaltu ali betonskih tlakovcih, ki se zaključijo z robniki. Okolica hiše se zazeleni in hortikulturno uredi z avtohtonim rastlinjem.

POMOŽNI OBJEKTI:
Za umeščanje pomožnih (enostavnih ali nezahtevnih objektov) se upoštevajo določila OPN.

PARCELACIJA:
Parcelacija je obstoječa in se ohrani.

4.3 PRIKLJUČKI NA INFRASTRUKTURO

Za potrebe priklopa objekta na javno infrastrukturo se izvedejo sledeči priključki:

ELEKTROENERGETSKI PRIKLJUČEK:
Predviden je nov elektroenergetki priključek na obstoječo omarico v SZ vogalu obravnavanega območja.

TELEKOMUNIKACIJSKI PRIKLJUČEK:
Predviden je nov telekomunikacijski priključek na omrežje, ki poteka Zahodno od območja

VODOVODNI PRIKLJUČEK:
Priključitev predvidenih objektov se izvede na obstoječi vodovod ki poteka v cestnem telesu na Vzhodu območja.

KANALIZACIJSKI PRIKLJUČEK:
Za potrebe odvajanja odpadnih fekalnih vod se predvidi mala komunalna čistilna naprava.

METEORNA VODA:
Meteorne vode s strešin se preko peskolovov vodijo v zbiralnike in se vodijo v ponikanje na lastni parceli. Prav tako se meteorne vode s povoznih površin preko lovilca olj peljejo v ponikanje na lastni parceli.

OGREVANJE:
Objekt bo ogrevan na toplotno črpalko zrak-voda, ki se predvidi v tehničnem prostoru.

ODPADKI:
Ob objektu se na vizualno neizpostavljenem mestu postavi zabojnik za zbiranje gospodinjskih odpadkov. Odvoz teh periodično vrši pooblaščena občinska služba.

4.4 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Predvidena stavba in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,1 g. Požarno varstvo objekta na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Intervencijske in evakuacijske poti se zagotovijo po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

OPPN se nahaja v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati zahtevne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

5.	SKLADNOST NAČRTOVANIH REŠITEV S PROSTORSKIMI IN OBLIKOVNIMI POGOJI OPN

69. člen
(regulacijske črte)

Kot je zapisano v točki 3.6 izhodišč OPPN na obravnavanem območju ni enotnega načina zazidave, zatorej gradbenih linij v prostoru ni mogoče zaznati. Umeščanje načrtovane stavba upošteva minimalni gradbeni odmik od varovalnega pasa ceste, ki znaša 4 m merjeno od osi cestišča javne poti (kot piše v 85.členu) in ostalih varovalnih pasov komunalnih vodov.

70. člen
(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

Ker je obravnavano območje v smeri Sever-Jug ožje kot v smeri Vzhod-Zahod, predlagamo manjši odmik Stavbe od sosednjih parcel na severu, s soglasjem soseda (kot je zapisano pod točko (7) tega člena), na min 3,0m. Na ostalih stranicah neba pa min 4,0m (1), pri čemer se odmiki merijo od najbolj izpostavljenih nad- in pod-zemnih delov stavbe.
Podporni zidovi na parcelnih mejah ne presegajo višine 1,5 m, zatorej se izvedejo na parcelnih mejah, vendar tako, da z gradnjo ne posegajo na sosednje zemljišče (4).

71. člen
(splošni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov in prostorskih ureditev)

Na obravnavanem območju je faktor izrabe parcele, faktor zazidanosti parcele, število etaž in višina objekta skladna z določili OPN (1). Na območju geomehanske razmere dopuščajo izgradnjo podzemne etaže (2), kleti, katera je vidna zgolj v 6m širokem pasu dovozne poti/rampe (3).

72. člen
(oblikovanje stavb)

Na obravnavanem območju je objekt oblikovan v skladu s sodobnimi arhitekturnimi in urbanističnimi vzorci s poudarkom na trajni gradnji (1). Osnovni »kubus« s tlorisnim razmerjem 1:1,2 smiselno dopolnjujejo izzidki, ki ne presegajo višine ene etaže (2). Sleme grafitno sive strehe, ki je v naklonu 25°, je na osnovnem kubus vzporedno z daljšo stranico kubusa (5). Strehe izzidkov, kot tudi strehe teras in vhodnega nadstreška so zazelenjene (6) in zaradi smiselnosti uporabe le teh pohodne. Fasada objekta je v svetlih in sivih tonih z dodanimi fasadnimi polji iz lesa (12). Zaradi estetskih razlogov vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominanto v tem neenotnem (oblikovno raznolikem) območju, je na načrtovanem objektu predvidena 4-kapna streha. Oblika strehe se navezuje na okoliško/sosednjo gradnjo, ki je tudi 4-kapna, zato načrtovana gradnja ne bo izstopala iz okolice. Prav tako s pohodnimi zazelenjenimi strehami predstavlja novo smernico sodobne, trajnostne gradnje. Za načrtovan objekt se bo pripravil OPPN (18).

74. člen
(oblikovanje površin za mirujoč promet)

Na obravnavanem območju sta predvidena 2. parkirni mesti znotraj kletne etaže in 2. parkirni mesti za goste na utrjenih povoznih površinah, z odvodnjavanjem preko standardiziranega lovilca olj in ponikanjem na lastnih parcelah.

77.- 85. člena

Navezava na javno infrastrukturo je v skladna z vsemi členi za javno infrastrukturo.

96. člen
(varstvo pred posledicami potresov)

Objekt bo protipotresno projektiran pri čemer bo upoštevan projektni pospešek 0,1.

97. člen
(osončenje)

Stanovanjska stavba je projektiran v skladu s predpisom o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, pri čemer je urejena zadostna osvetlitev bivalnih prostorov.

102. člen
(podrobni prostorsko izvedbeni pogoji za SK)

Namenska raba prostora na obravnavanem območju je s 100% deležem SK-Površine podeželskega naselja. Osnovna dejavnost na obravnavanem območju bo bivanje z možnostjo spremljajoče dejavnosti - poslovne dejavnosti - pisarna. Predvidena je gradnja stavbe, ki je klasificirana kot 11100 – Enostanovanjska stavba. Velikost gradbene parcel bo znašala med 500-1000 m2. Maksimalni Faktor zazidljivosti bo znašal največ 0,4, maksimalni Faktor izrabe zemljišča nebo presegal 1,2. Faktor zelenih površin bo naj majn 0,3. Objekt je predviden v etažnosti K+P+1 in bo projektiran v skladu s II. stopnjo varstva pred hrupom in I. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem.¸

86. - 101.člen

Predvidena gradnja in ostale ureditve bodo načrtovane tako, da ne bo presežen dovoljen vpliv na okolje (hrup, smrad, …). Pri graditvi bodo izpolnjene zahteve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja.

6.	SEZNAM PRISTOJNIH DRŽAVNIH IN LOKALNIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, VKLJUČENIH V OBLIKOVANJE IZHODIŠČ

- RAZVOJ POSELITVE:
  Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;

- VARSTVO VODA:
  Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor

- VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:
  Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

- PODROČJE OBRAMBE:
  Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

- ELEKTRIČNO OMREŽJE:
  Elektro d.d., OE Maribor z okolico, Vodovodna ulica 2, 2000 Maribor

- OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:
  Telekom Slovenije d.d., Titova cesta 38, 2000 Maribor

- KANALIZACIJSKO OMREŽJE:
  NIGRAD javno komunalno podjetje d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor

- VODOVODNO OMREŽJE:
  Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor

Nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, bo občina po uskladitvi izhodišč in objavi sklepa o začetku priprave postopka OPPN pozvala, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje.

Naknadno se v postopek priprave OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

7.	NAČIN FINANCIRANJA PRIPAVE OPPN

Izdelavo delnega OPPN ter vodenje postopka priprave delnega OPPN financira pobudnik/investitor delnega OPPN.

8.	OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPP

Priprava OPPN bo potekala po naslednjih fazah:

1.faza

IZHODIŠČA / konec februarja 2021

- izdelava izhodišč za OPPN k pobudi,
- javna obravnava ter posvetovanje z NUP,
- dopolnitev izhodišč

2. faza

SKLEP O PRIPRAVI / konec marca 2021

- objava sklepa o pripravi,
- pridobivanje odločbe MOP glede CPVO (30 dni)

3. faza

OSNUTEK / konec aprila 2021

- izdelava osnutka
- pridobivanje prvih mnenj NUP(30 dni)

5. faza

DOPOLNJEN OSNUTEK / konec maja 2021

- izdelava dopolnjenega osnutka,
- javna razgrnitev z javno obravnavo (30 dni)
- predstavitev na seji odborov in seji OS

6. faza

STALIŠČA DO PRIPOMB / konec maja 2021

- preučitev pripomb in predlogov,
- priprava stališč do pripomb

7. faza

PREDLOG / konec junija 2021

- izdelava predloga,
- pridobivanje drugih mnenj NUP (30 dni)

8. faza

USKLAJEN PREDLOG / julij 2021

- izdelava usklajenega predloga,
- priprava gradiva za sprejem,
- predstavitev na seji odborov in seji OS

9. faza

SPREJEM / julij - september 2021 (odvisno od termina seje OS)

- potrditev in sprejem na OS,

- objava v URL,
- izdelava končnega gradiva

V kolikor bo Ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi izhodišč in Sklepa o pripravi OPPN pisno sporočilo pripravljavcu, da je za OPPN potrebno izvesti CPVO, se izvedba presoje vključi v faze izdelave OPPN, pri čemer se roki smiselno podaljšajo.

II. GRAFIČNI DEL

.1	PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE	1:250
.2	STRUKTURA POZIDAVE	1:250
.3	UREDITVENA + PROMETNA SITUACIJA	1:250
.4	KOMUNALNA SITUACIJA	1:250
.5	PREČNI PREREZ - PP	1:250

1550/5

S136

1550/5

S301

1550/5

1550/4

1549

1553/6

1553/1

1550/19

1550/6

TRAVNIK

DVORIŠČE

S269

1550/9

1550/9

1550/9

1042 m2

CESTA ASFALT

LEGENDA:

- območje obdelave
- SK - površine podeželjskega naselja
- utrejene/povozne površine - obstoječe
- obstoječa pozidava
- vodovodno omrežje - obstoječe
- elektro omrežje - obstoječe
- elektrotelekomunikacijsko omrežje - obstoječe
- elektro omarica - obstoječa

S

projektant:

LUX-A ARHITEKTURNI BIRO

LUX-A AMBIENT
Kovača Vas 13, 2310 Slovenska Bistrica
info@lux-a.com | www.lux-a.com

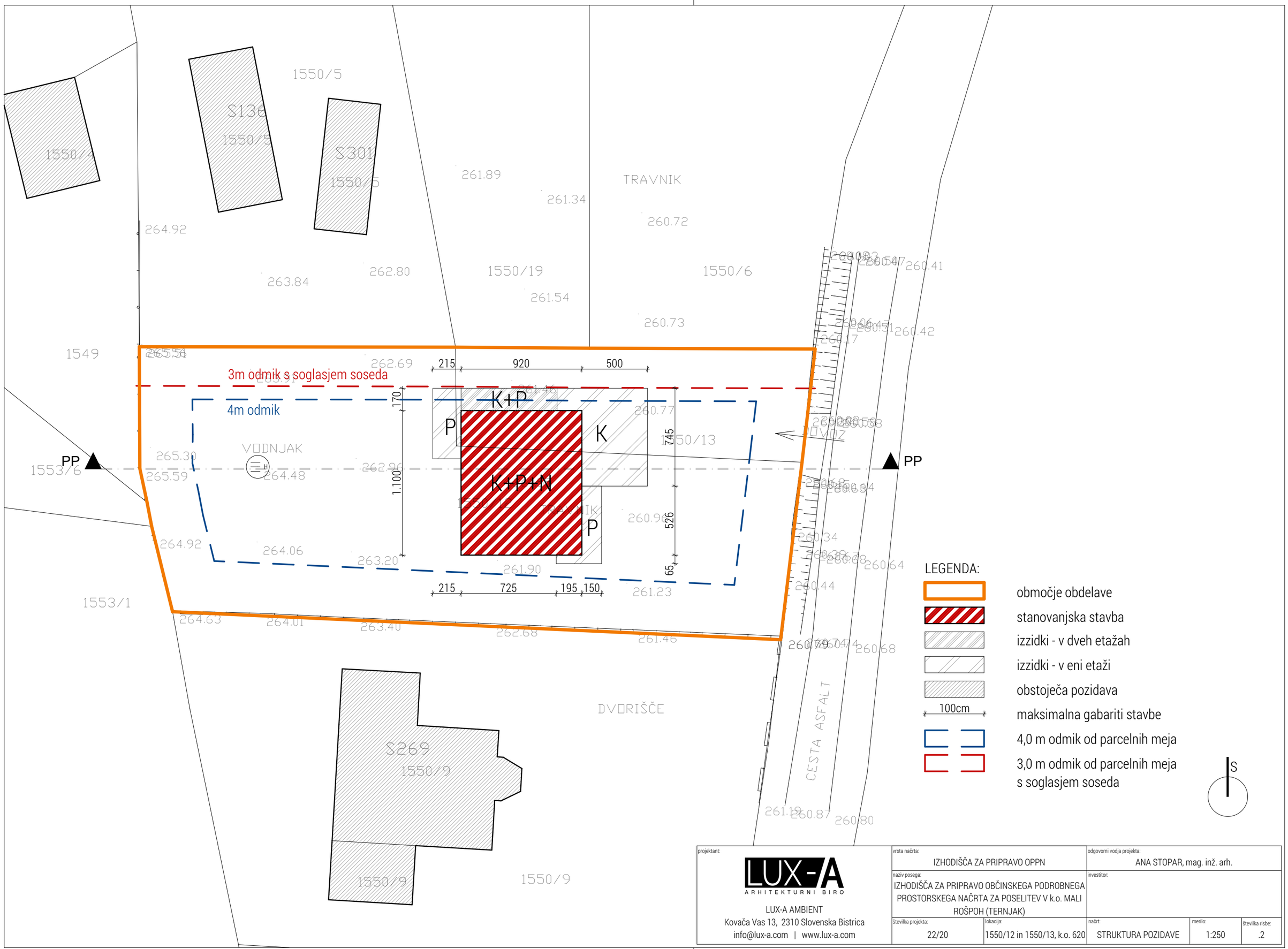
vrsta načrta: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag. inž. arh.

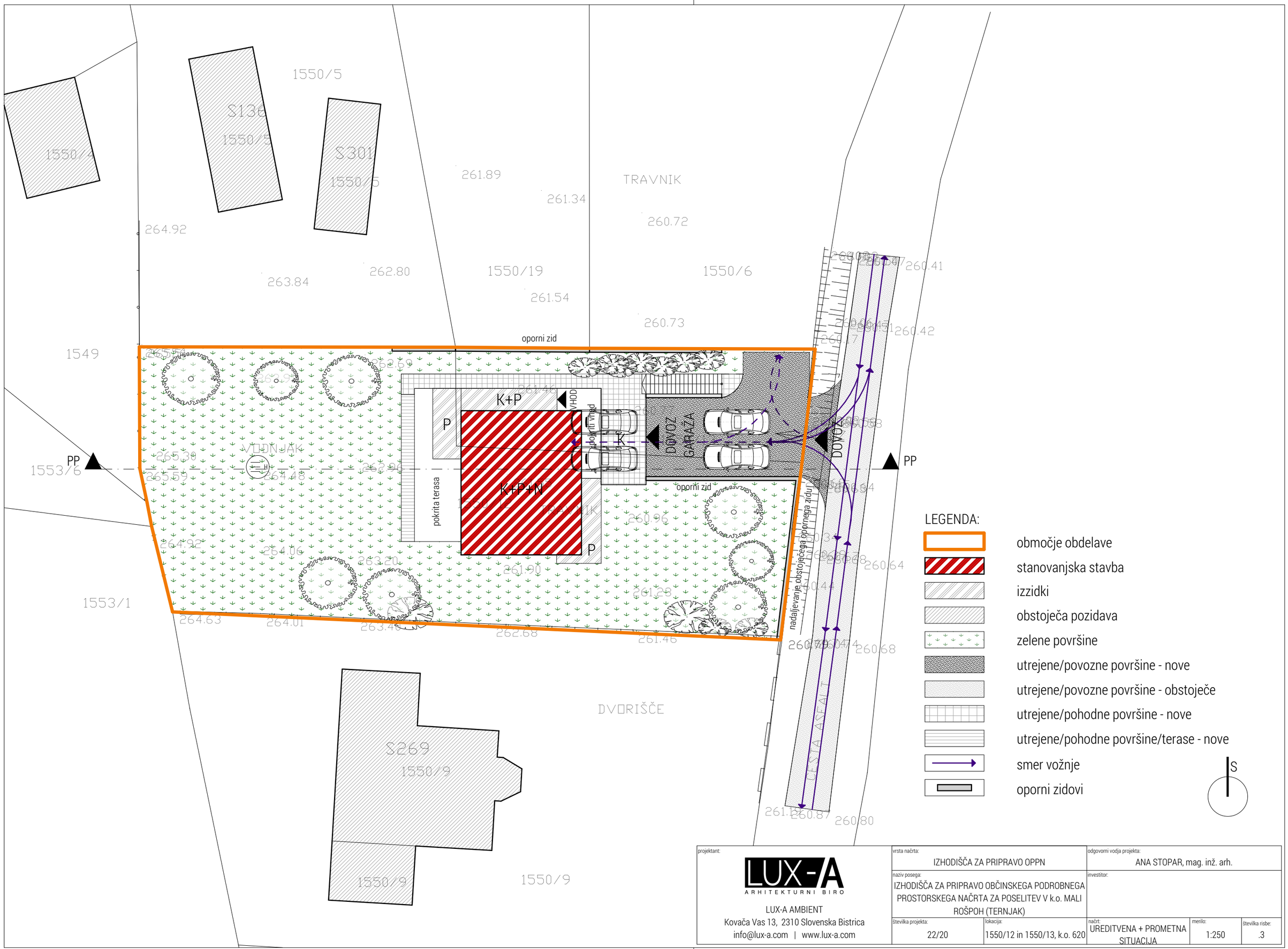
naziv posega: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)

investitor:

številka projekta:	lokacija:	načrt:	merilo:	številka risbe:
22/20	1550/12 in 1550/13, k.o. 620	PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE	1:250	.1



projektant: LUX-A ARHITEKTURNI BIRO LUX-A AMBIENT Kovača Vas 13, 2310 Slovenska Bistrica info@lux-a.com | www.lux-a.com	vrsta načrta: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN			odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag. inž. arh.
	naziv posega: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)			investitor:
	številka projekta: 22/20	lokacija: 1550/12 in 1550/13, k.o. 620	načrt: STRUKTURA POZIDAVE	merilo: 1:250 / številka risbe: .2

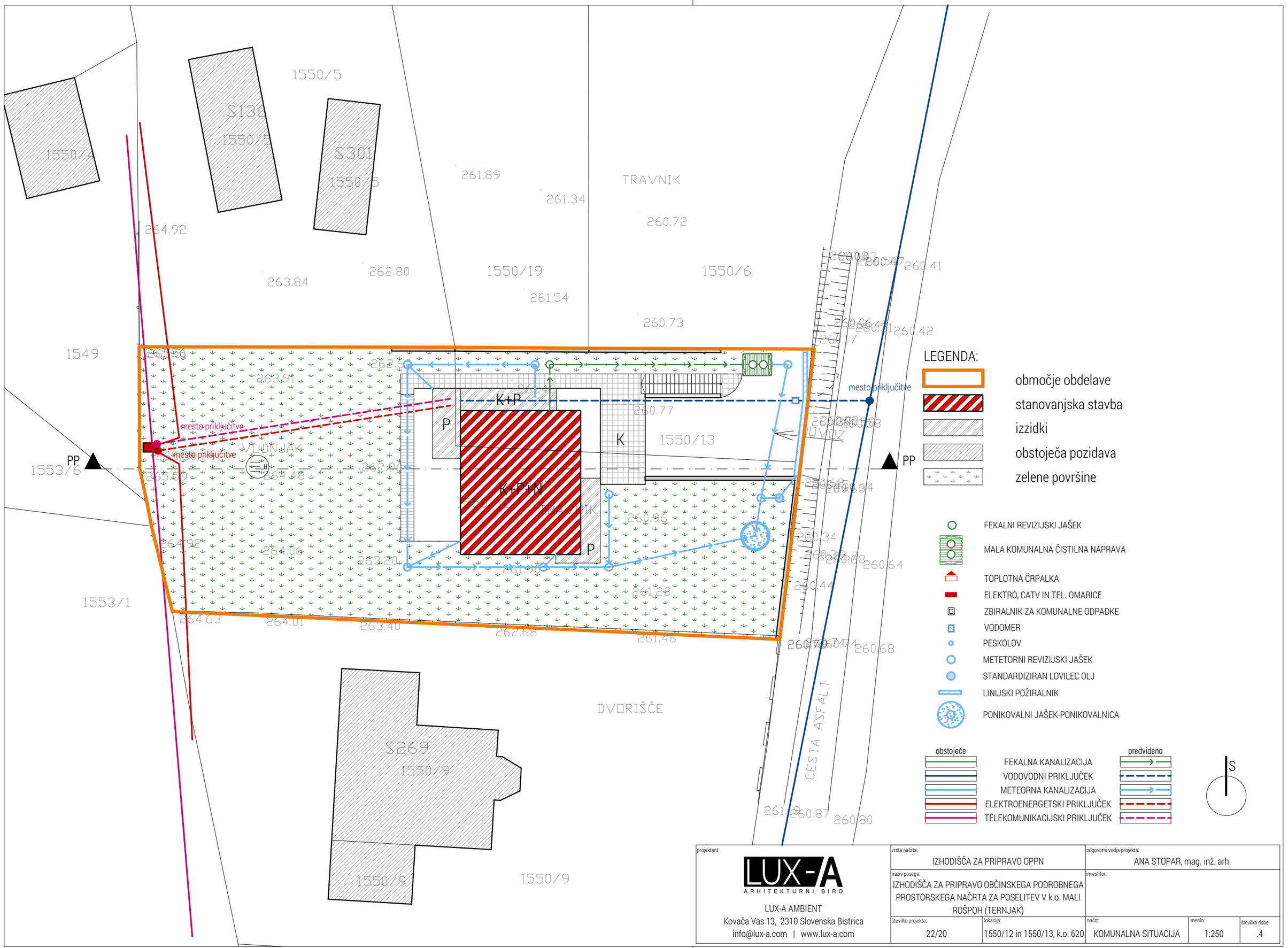


LEGENDA:

- območje obdelave
- stanovanjska stavba
- izzidki
- obstoječa pozidava
- zelene površine
- utrejene/povozne površine - nove
- utrejene/povozne površine - obstoječe
- utrejene/pohodne površine - nove
- utrejene/pohodne površine/terase - nove
- smer vožnje
- oporni zidovi

S

projektant: LUX-A ARHITEKTURNI BIRO LUX-A AMBIENT Kovača Vas 13, 2310 Slovenska Bistrica info@lux-a.com | www.lux-a.com	vrsta načrta: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN			odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag. inž. arh.
	naziv posega: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)			investitor:
	številka projekta: 22/20	lokacija: 1550/12 in 1550/13, k.o. 620	načrt: UREDITVENA + PROMETNA SITUACIJA	merilo: 1:250 / številka risbe: .3



projektant:

LUX-A ARHITEKTURNI BIRO

LUX-A AMBIENT
Kovača Vas 13, 2310 Slovenska Bistrica
info@lux-a.com | www.lux-a.com

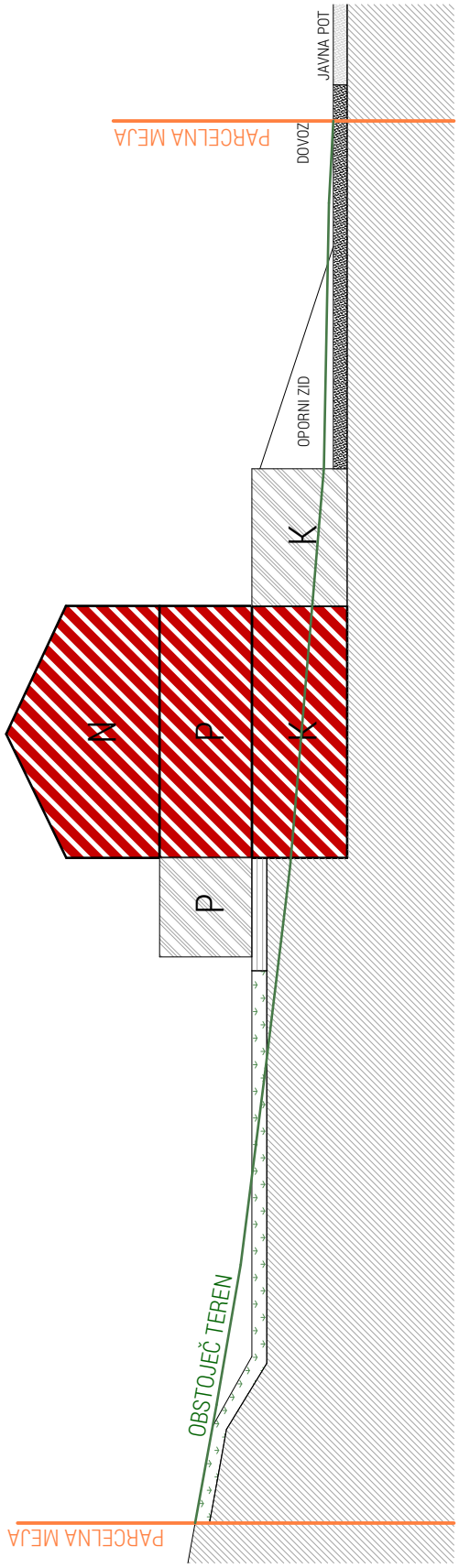
vrsta načrta: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag. inž. arh.

naziv posega: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)

investitor:

številka projekta:	lokacija:	načrt:	merilo:	številka risbe:
22/20	1550/12 in 1550/13, k.o. 620	KOMUNALNA SITUACIJA	1:250	.4



LEGENDA:

- območje obdelave
- stanovanjska stavba
- izzidki
- utrejene/pohodne površine/terase - nove
- teren
- zelene površine

projektant: LUX-A ARHITEKTURNI BIRO LUX-A AMBIENT Kovača Vas 13, 2310 Slovenska Bistrica info@lux-a.com | www.lux-a.com	vrsta načrta: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN		odgovorni vodja projekta: ANA STOPAR, mag. inž. arh.		
	naziv posega: IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSELITEV V k.o. MALI ROŠPOH (TERNJAK)		investitor:		
	številka projekta: 22/20	lokacija: 1550/12 in 1550/13, k.o. 620	načrt: PREČNII PREREZ - PP	merilo: 1:250	številka risbe: .5