

6. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OSNUTKA BESEDILNEGA DELA OPPN

6.1. Pomen uporabljenih izrazov

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem OPPN, imajo naslednji pomen:

- AVTOHTON je prvoten, domač, nastal na kraju, kjer se pojavlja; izviren, samonikel (npr. avtohtone drevesne vrste).
- REGULACIJSKI ELEMENTI so urbanistični elementi, namenjeni umeščanju in oblikovanju stavb in zunanjih površin, kot na primer: gradbene meje, gradbene linije, območje za gradnjo stavbe, višinski gabariti in drugi elementi, kot so prikazani v grafičnem delu prostorskega akta.
- ETAŽA je prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho (klet, pritličje, nadstropje). Pri določanju višine etaž se v tem OPPN uporabljajo normalne bivalne višine – cca 3 m od vrha do vrha tlaka dveh zaporednih etaž.
- FAKTOR ZAZIDANOSTI OBMOČJA ZA GRADNJO STAVB (FZogs) je razmerje med tlorisno površino stavbe in celotno površino posameznega območja za gradnjo stavb na gradbeni parceli, kot je to prikazano v grafičnem delu OPPN. V izračunu FZogs se upošteva skupna površina tlorisov vseh stavb znotraj območja za gradnjo stavb.
- FAKTOR ZELENIH POVRŠIN (FZP) je razmerje med zelenimi površinami in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZP se upoštevajo zelenice v stiku z geološko podlago, razen kadar je v tem OPPN določeno drugače.
- GRADBENA MEJA (GM) je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele.
- GRADBENA PARCELA je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- KLET je ena ali več etaž pod nivojem pritličja (popolnoma vkopana klet, polklet ali delno vkopana klet).
- NADSTROPJE je etaža, katere prostori se nahajajo med dvema stropoma etaže/etaž nad pritličjem. Mansarda se ne šteje v nadstropje.
- OBMOČJE ZA GRADNJO STAVB je v grafičnem delu OPPN označeno območje, znotraj katerega je možno graditi stavbe. Območje je v tem OPPN opredeljeno z gradbeno mejo.
- PEŠCEM PRIJAZNO UREJEN odprti prostor pomeni varno, dostopno in udobno površino brez ovir, z ustreznim tlakovanjem, zelenjem, klopmi in osvetlitvijo, ki spodbuja uporabo tega prostora in omogoča dostop vsem, vključno z osebami z omejeno mobilnostjo.
- POMOŽNI OBJEKT je glavnemu objektu pripadajoči objekt, ki se uporablja za namene glavnega objekta in nima samostojnega namena.

6.2 Območje urejanja

Obravnani predel se nahaja na SZ Slovenske Bistrice in obsega nepozidani trikotnik med Kraigherjevo ulico, z gozdom poraščenim predelom na SV in njivami na zahodni strani. Vključuje tudi obstoječo osamelo kmetijo..

Območje urejanja je določeno v grafičnem delu OPPN. Veliko je 2,6 ha in obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel:

- v k.o. Slovenska Bistrica: 77, 78, 81/7, 80, 79, 81/8 (prej 81/5), 74, 75, 76, 81/6, 81/3, 2479, 84/5, 82 in 81/2;
- v k.o. Zgornja Bistrica: 522/3.

Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so potrebni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

6.3 Načrtovane urbanistične ureditve

S tem OPPN se načrtuje:

- izgradnja nove stanovanjske soseske nižje gostote z vrstnimi, enodružinskimi in hišami-dvojčki, kakor tudi ureditev spremljajočih zunanjih površin;
- skupnega parka z otroškim igriščem;
- povezanega uličnega omrežja z navezavo na Kraigherjevo ulico;
- ohranitev razbremenilnega kanala za višek voda iz potoka, ki teče ob vzhodnem robu območja urejanja;
- izgradnja in ureditev preostale gospodarske javne infrastrukture in odprtih površin.

Območje urejanja je v tem OPPN členjeno na ureditvene enote (UE), za vsako od teh enot pa so s tem OPPN predpisani pogoji urejanja. Območje urejanja se deli na naslednje UE:

- območja objektov s stanovanjsko namembnostjo: UE S1, S2, S3, S4 in S5;
- območje parkovne ureditve z otroškim igriščem: UE PA;
- območje javnega cestnega omrežja: UE C1, C2, C3, C4 in C5.

Vse ureditve so prikazane v grafičnem delu OPPN.

6.4 Odnos do sosednjih območij

Načrtovane ureditve v območju urejanja tega OPPN morajo izboljšati prometne in prostorske povezave s sosednjimi območji ter zagotoviti skladnost z namensko rabo prostora in prostorskimi ureditvami sosednjih predelov. Posebej je treba zagotoviti:

- povezan ulični sistem z navezavo na zbirno Kraigherjevo ulico in možnost nadaljevanja novega uličnega omrežja proti zahodu;
- nadaljevanje umirjenega značaja stanovanjskega predela na SZ obrobju mesta, z možnostjo kompatibilnih spremljajočih dejavnosti v stanovanjskih stavbah;
- ohranitev razbremenilnega kanala, ki prispeva k varstvu širšega območja pred poplavami;
- stavbe manjših dimenzij, razvite vzdolž plastnic, ki skupaj z bogato ozelenitvijo omogočajo ugodno vizualno podobo nove soseske, ki se gradi na pobočju izpostavljenem pogledom iz okolice;
- bogate ozelenitve, ki prispevajo k ugodnim bivalnim pogojem tudi v širšem območju;
- skladnost infrastrukture z obstoječimi in načrtovanimi omrežji sosednjih območij.

6.5 Vrste dopustnih dejavnosti in programov

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v območju UE S1, S2, S3, S4 in S5 poleg bivanja dopustne naslednje spremljajoče dejavnosti:

- a) C PREDELOVALNE DEJAVNOSTI – 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin; 14 Proizvodnja oblačil;
- b) K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRASTRUKTURO IN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI – 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti;
- c) N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI – 69.2 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje; 71.1 Arhitekturna in inženirska dejavnost in s tem povezano svetovanje; 72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost; 74.1 Specializirano oblikovanje; 74.2 Fotografska dejavnost; 74.3 Prevajanje in tolmačenje;
- d) R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO – 86.93 Dejavnost psihologov in psihoterapevtov, razen zdravnikov; 88.91 Dnevno varstvo otrok;
- e) S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI – 90.1 Umetniško ustvarjanje;
- f) T DRUGE DEJAVNOSTI – 96.2 Frizerska, kozmetična, pedikerska in zdraviliška dejavnost ter podobne dejavnosti.

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v območju UE PA dopustne naslednje dejavnosti: S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI – 93.11 Obratovanje športnih objektov (parka in otroškega igrišča).

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v vseh preostalih UE in na celotnem območju urejanja tega OPPN na smiseln način dopustne:

- a) D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO – 35.12 Prenos električne energije; 35.13 Distribucija električne energije; 35.22 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži; 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo;
- b) E OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA – 36 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode; 37 Ravnanje z odpadki, 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov,
- c) H PROMET IN SKLADIŠČENJE - 49.3 Drug kopenski potniški promet; 49.41 Cestni tovorni promet; 49.5 Cevovodni transport;
- d) J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI – 61.1 Telekomunikacijske dejavnosti po vodih; 61.2 Brežžične telekomunikacijske dejavnosti.

Spremljajoče dejavnosti, navedene v prvem odstavku, so dopustne v stanovanjskih stavbah, če s površino ne dosegajo polovice bruto površine stavbe, za okolico in okolje niso moteče in ne zahtevajo več parkirnih mest, kot jih pogoji urejanja na gradbeni parceli s to dejavnostjo dopuščajo.

Dejavnost iz kategorije E 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov, navedena v tretjem odstavku, se dopušča za namen zbiranja in odvažanja odpadkov, ki nastajajo pri izvajanju dejavnosti v območju urejanja tega prostorskega akta.

6.6 Vrste dopustnih del in gradenj

V kolikor v tem OPPN ni določeno drugače, so dopustne novogradnje, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembe namembnosti, dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

6.7 Vrste dopustnih objektov in posegov glede na namen in zahtevnost

Na podlagi prepisov o razvrščanju objektov so v območju UE S1, S2, S3, S4 in S5 dopustni naslednji objekti:

- a) 111 Enostanovanjske stavbe;
- b) 112 Večstanovanjske stavbe;
- c) 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice;
- d) 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: ograje višine do 1,5 m nad zemljiščem.

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v območju UE S5 poleg tistih navedenih v prvem odstavku dopustni še naslednji objekti:

- a) 1242 Garažne stavbe;
- b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišča površine do 20 m², nobena stavba za skladiščenje radioaktivnih ali nevarnih snovi ter nevarnih odpadkov;
- c) 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: ute in letne kuhinje, oboje s površino do 10 m².
- d) 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: bazen za kopanje.

Na podlagi prepisov o razvrščanju objektov in OPN so v območju UE PA dopustni naslednji objekti:

- a) 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi;
- b) 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: ograje višine do 1,5 m nad zemljiščem.

Na podlagi prepisov o razvrščanju objektov so v območju UE C1, C2, C3, C4 in C5 in smiselno v celotnem območju urejanja OPPN dopustni naslednji objekti:

- a) 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- b) 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi;
- c) 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

Poleg navedenega je možno izvajati tudi:

- a) naprave za proizvodnjo elektrike na podlagi sončne energije in toplotne soproizvodnjo električne energije;
- b) trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbene posege za opremo odprtih površin;
- c) urbano opremo;
- d) priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture.

Nadstrešnice iz prvega odstavka je možno izvajati nad vhodi v stavbe, zunanjo bivalno teraso in nad parkirnimi mesti, ki so narisanimi na karti 2. Ureditvena situacija.

6.8 Velikost, oblikovanje in lega stavb

Območje urejanja OPPN je namenjeno izgradnji vrstnih hiš, hiš-dvojčkov in prosto stoječih enodružinskih hiš. Stavbe se z daljšimi stranicami umeščajo vzdolž plastnic in na način, da obrobijo ulični prostor in ga s svojimi glavnimi fasadami definirajo.

Lega in dimenzije stavb s pripadajočimi zunanjimi ureditvami so prikazane in opisane v grafičnem delu OPPN. Etažna višina, višina celotne stavbe ter višinske kote zunanjih ureditev lahko od (v grafičnem delu OPPN) predpisanih vrednosti odstopajo za $\pm 0,5$ m.

Izven GM (prikazane v grafičnem delu OPPN) se lahko izvedejo:

- zunanja stopnišča in dostopne klančine v stavbo ter nadstrešnice nad vhodi in bivalno teraso. Nadstrešnica nad vhodom v stavbo, klančine in zunanja stopnišča GM ne smejo presegati za več kot za 1,5 m navzven in ne bližje meji sosednje gradbene parcele kot 2 m. Nadstrešnica nad bivalno teraso je lahko na vrtni strani in le nad tlakovanim delom;
- nadstrešnice nad parkirnimi mesti, ki so označena v grafičnem delu OPPN, na karti 2. Ureditvena situacija. Tlorisna velikost takšne nadstrešnice naj sovпада s tlorisno površino parkirnih mest;
- uta in letna kuhinja v UE S5. Uta in letna kuhinja v UE S5 morata biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m in ne smeta biti izpostavljeni pogledom iz širše okolice.

Fasade stavb vzdolž javnega uličnega prostora morajo biti oblikovane kot glavne fasade in medsebojno harmonično, zato da ustvarijo tekočo in estetsko fasadno kuliso, s katero se javni prostor definira po vertikali. Stavbe v območju urejanja OPPN naj bodo medsebojno usklajene, preprostih, pravokotnih oblik, zasnovane sodobno, iz trajnih materialov in s strehami naklona do največ 15° .

Nadstrešnice morajo biti oblikovane minimalistično, z materiali in barvo pa usklajene z arhitekturo pripadajoče stavbe, njihov naklon pa do 15° .

VILA v UE S5 ima vizualno izpostavljeno lego, zato mora s svojim volumnom in oblikovanjem ter spremljajočimi objekti in zunanjo ureditvijo to dejstvo upoštevati. Potrebna je čista zasnova ter skladna in poenotena obravnava stavb in odprtih površin.

Ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Stavbno pohištvo in zastiranje odprtih na objektu morajo biti oblikovno skladni. Zasteklitve ne smejo imeti svetlobnih refleksov.

Tehnični elementi (sončne elektrarne, strojnice, zračniki, klimatske naprave ipd.) morajo biti umeščeni tako, da niso vidni z javnih površin, kot so ulice in parki.

6.9 Ureditev odprtih površin

Osnovna ureditev zunanjih površin je v glavnih potezah določena v grafičnem delu OPPN, podrobneje pa se opredeli v projektni dokumentaciji. Na tlakovanih površinah, namenjenih pešcem in mirujočemu prometu, so dopustne dodatne zasaditve dreves, grmovnic in cvetlic, skladno z usmeritvami tega OPPN.

V južnem delu območja urejanja OPPN se izvede parkovna površina z otroškim igriščem. Parkovna površina se nadaljuje vzdolž razbremenilnega kanala, ki poteka severno od Kraigherjeve ulice. Celotna ureditev je zajeta v UE PA.

Nepozidani in netlakovani prostor na gradbenih parcelah se nameni zelenim površinam v stiku z geološko podlago in zasaditvi avtohtonega listnatega drevja in grmovja.

Utrjene pešceve površine, kot na primer pešpoti, morajo biti narejene iz kakovostnih trajnih materialov in opremljene z urbano opremo, ki naj bo poenotena v celotnem območju OPPN.

Prometni dostopi se uredijo z javnih cest. Tehnični pogoji za ureditev javnega cestnega omrežja so prikazani v grafičnem delu na karti: 5. Prikaz cestnega omrežja ter dodatno opisani v točki 6.11 Cestno omrežje.

Višinske razlike naj bodo izvedene čim bolj povezano, brez velikih preskokov, oporni zidovi pa naj bodo le tam, kjer je to nujno potrebno in ne višji od 1 m. Oporni zidovi naj bodo narejeni iz domačega kamna pravokotnih oblik, položenega z daljšimi stranicami vodoravno ter po potrebi ojačani z armiranim betonom.

Na zelenih površinah se poseje trava, uredijo rožne gredice, kakor tudi zasadi listnato drevje in grmovje. Pri zasaditvah se izbirajo rože, drevesa in grmovje domačih vrst, pri čemer morajo drevesa razviti velike bogate krošnje. Sajenje novih in nadomestnih dreves mora biti skrbno načrtovano, vključno z izborom ustrezne drevesne vrste, načrtom sajenja ter zaščito pred poškodbami. Drevesa morajo imeti zagotovljen zadosten prostor za razvoj koreninskega sistema in nadzemnega dela. Uporabljene sadike morajo biti skladne z veljavnimi evropskimi standardi. Drevesa in grmovje morajo biti redno vzdrževani, vključno s strokovnim pregledom in ustreznimi ukrepi za ohranjanje njihovega zdravja.

Medsosedske ograje:

- izvedejo se lahko samo na gradbenih parcelah stanovanjskih hiš (vrstnih hiš, hiš-dvojčkov in prostostojećih enodružinskih hiš);
- vzdolž obeh prečnih ulic, ki sta v grafičnem delu OPPN označeni kot Cesta D in Cesta E, ograje ne smejo presegati gradbene meje ob prečni ulici in glavne fasade hiše, obrnjene proti tej ulici;
- visoke so lahko največ 1,5 m, pri čemer se priporočajo žive meje, ki so lahko kombinirane z diskretno kovinsko mrežo;
- izvedejo se do meje sosednje gradbene parcele ali na meji dveh sosednjih gradbenih parcel.

Z ograjo do 1,5 m se lahko zavaruje tudi parkovna ureditev v UE PA, vključno vzdolž razbremenilnega kanala ob Kraigherjevi ulici. Ograja naj bo kovinska, s tankimi vertikalnimi prečkami in postavljena do meje sosednje gradbene parcele. Enaka zaščitna ograja pred padcem v kanal se lahko po potrebi izvede tudi v UE C2.

6.10 Parcelacija in gradbene parcele

Gradbene parcele so prikazane v grafičnem delu OPPN, na karti: 4. Prikaz gradbenih parcel. Skupaj z njimi je prikazana tudi razmejitev javno/zasebno in območje grajenega javnega dobra. Kjer je to potrebno, so za namen parkiranja in parkovne ureditve z otroškim igriščem določene skupne gradbene parcele.

Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno z določili tega OPPN in prikazanimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so:

- posledica prilagoditve pozicijski natančnosti v geodetskih postopkih ali
- posledica odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, ki vplivajo na spremenjeno funkcionalno, oblikovalsko ali tehnično rešitev, zaradi česar se lahko spremeni oblika in lega objektov ali cestnih površin.

Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

6.11 Cestno omrežje

Cestno omrežje se izvede povezano, tako da ustvarja čitljiv ulični sistem in pravilno oblikovane stavbne otoke za pozidavo. Načrtovani sta dve glavni dovozni cesti v smeri S – J in prečne povezovalne poti, ki potekajo vzdolž plastnic. Ulice naj zagotavljajo tako prometni pretok, kot tudi možnost socializacije in rekreacije prebivalcev, zato se izvedejo obojestranski in zadosti široki pločniki.

Ureditev cestnega omrežja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

Ob rekonstrukciji Kraigherjeve ulice se izvede tudi rekonstrukcija navezovalnih cest ter novo predvidenih cest, ki so potrebne za prometno oskrbo novih urbanističnih ureditev.

Načrtovana je gradnja nove Ceste A, ki omogoča priključevanje objektov med Kraigherjevo ulico in cesto B.

Cesta B poteka ob zahodnem robu območja OPPN in omogoča priključevanje novo predvidene ceste A in ceste C proti jugu na Kraigherjevo ulico. Hkrati na predstavlja možnost navezovanja naslednjih faz razvoja cestnega omrežja z novo predvidenimi OPPNji.

Cesta C predstavlja povezavo med cestama A in B ter omogoča priključevanje novo predvidenih objektov na širše cestno omrežje.

Tipski prečni profili cest znašajo:

a) Kraigherjeva ulica:

– vozni pas	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
– površina za pešce	$1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$
– <u>bankina / berma</u>	<u>$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$</u>
– skupaj	$= 7,00 \text{ m}$

b) cesta A:

– vozni pas	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
– površina za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
– <u>bankina / berma</u>	<u>$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$</u>
– skupaj	$= 8,50 \text{ m}$

c) cesta B:

– vozni pas	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
– površina za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
– <u>bankina / berma</u>	<u>$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$</u>
– skupaj	$= 8,50 \text{ m}$

d) cesta C:

– vozni pas	$1 \times 3,50 = 3,50 \text{ m}$
– površina za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
– <u>bankina / berma</u>	<u>$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$</u>
– skupaj	$= 7,00 \text{ m}$

Končno debelino posameznega sloja voziščne konstrukcije se določi v projektni dokumentaciji glede na predvideno prometno obremenitev, ugotovljeno nosilnost osnovne posteljice in geoloških raziskav.

Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje. V kolikor bo v okviru območja OPPN prišlo do spremembe vrste prometa oz. se bo v prostoru pojavil večji generator prometa, se izdela prometna študija.

Inštalacije v cestnem telesu morajo biti napeljane v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov. Pokrovi jaškov morajo biti locirani izven kolesnic cest. Vsa cestna oprema se zaradi zimskega pluzenja locira izven telesa peš in kolesarskih površin.

Individualni cestni priključki se izvedejo in vzdržujejo tako, da ne predstavljajo nevarnosti za promet na javnih cestah. Meteorna voda z objektov, parcel in cestnih priključkov ne sme pritekati na ceste in javne poti ali na njih zastajati.

6.12 Mirujoči promet

Parkiranje na območju OPPN se zagotovi v sklopu posamezne gradbene parcele. Število novih parkirnih mest se zagotovi glede na vrsto rabe prostora ter razpoložljivost prostora. Podrobnosti se opredelijo s projektno dokumentacijo.

6.13 Požarne poti in dostopne ceste

Kot požarne poti so opredeljene vse ceste znotraj območja urejanja. Njihova označitev na terenu se izvede skladno s predpisi o varstvu pred požarom.

6.14 Vodovod

Z ureditvijo območja OPPN je predvidena izgradnja novega vodovodnega omrežja.

Javno vodovodno omrežje poteka v ali ob obstoječih, rekonstruiranih ali novo predvidenih cestah.

Novo predvideno javno vodovodno omrežje je načrtovano v javnih površinah, ki omogočajo čim lažje in ekonomično vzdrževanje v času rabe.

Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se izvedejo priključki do novih stavb ter rekonstruirajo priključki do obstoječih stavb.

Pri projektiranju, rekonstrukciji in izvedbi vodovodnega omrežja in vodovodnih priključkov se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega vodovodnega sistema ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

Zagotoviti je potrebno požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

Izvedejo se vodni zbiralniki za zbiranje in uporabo deževnice za sanitarno vodo, zalivanje zelenic, itd.

6.14 Fekalna kanalizacija

Ob južnem robu OPPN je obstoječe fekalno kanalizacijsko omrežje.

Novo predvideno javno kanalizacijsko omrežje je načrtovano v javnih površinah, ki omogočajo čim lažje in ekonomično vzdrževanje v času rabe.

Pri dejavnostih, pri katerih se pojavljajo obremenjene odpadne vode, se morajo te predhodno dodatno obdelati tako, da je možna kontrola pred izpustom v javno kanalizacijo.

Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno.

6.15 Padavinska kanalizacija

Z ureditvijo območja OPPN je predvidena izgradnja novega kanalizacijskega omrežja za padavinsko vodo.

Načrtovana padavinska kanalizacija je namenjena tudi za potrebe odvodnjavanja zalednih prispevnih površin.

Načrtovana padavinska kanalizacija se bo odvodnjavala v smeri proti jugu, kjer je najnižja točka v obstoječem odvodnem jarku, ki se navezuje na odvodni kanal fi 120 cm, ki pod Samovo ulico vodi do vodotoka Bistrica.

Načrtovana padavinska kanalizacija iz območja se bo pred izpustom v odvodni jarek zadržala v zadrževalno-ponikovalnih poljih, s tem bo preprečen hipni odvod padavinskih voda.

Padavinske odpadne vode s streh objektov se ponikajo v okviru gradbene parcele ali odvajajo preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoarje za deževnico-kapnico s prelivom v ponikovalnico oz. iz čistilnega jaška direktno v ponikovalnico Padavinske odpadne vode z utrjenega dvorišča in

manipulativnih površin se odvajajo preko linijskih rešetk oz. vtočnih jaškov po predhodnem čiščenju v ponikovalnico v okviru gradbene parcele posamezne stavbe.

6.16 Odstranjevanje odpadkov

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Občine Slovenska Bistrica.

Prostor, namenjen posodam za zbiranje odpadkov, se nahaja v sklopu gradbene parcele stavb. Dovoz do njega je omogočen preko cestnega omrežja. Le-to mora zagotoviti dostop za vozila z osnim pritiskom do 11 ton. Posode za ločeno zbiranje odpadkov je potrebno postaviti na ekološko tehnično ustrezen prostor. Odpadke se pred oddajo ne sme obdelati s stiskalnico.

Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

6.17 Ogrevanje

Posamezni subjekt v območju urejanja naj zagotovi ogrevanje samostojno, pri čemer se za ogrevanje lahko uporabljajo sončno obsevanje, odpadna toplota z rekuperacijo toplote ali plinasta biomasa, sistem oskrbe z zemeljskim plinom, geotermalna in hidrotermalna energija s toplotnimi črpalkami in drugi okolju prijazni viri ogrevanja.

Pri izvajanju OPPN se zasledujejo priporočila:

- prednostno se uvaža učinkovita raba energije in uporaba sistemov, ki vsebujejo manj ogljika (toplotne črpalke, biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije, kot na primer električna energija pridobljena s strešne sončne elektrarne;
- novi objekti se načrtujejo kot energetsko učinkoviti, v največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije.

6.18 Električna

Predvidena je dograditev elektro kableske kanalizacije (EKK) za prestavitev obstoječih SN in NN vodnikov iz obstoječih območnih transformatorskih postaj kot tudi za umestitev novih NN vodov za potrebe porabnikov stanovanjskega naselja. Izvede se navezava na obstoječe drogove prostozračnega omrežja za zagotovitev premostitve električnega napajanja obstoječih odjemalcev. Kabelski zemeljski vodniki bodo ekvivalentni obstoječim in ustreznih presekov za zagotovitev nadgradnje obstoječih potreb po odjemu električne energije. Cevna EKK se predvidi kapacitete 2x(4x) PVC Ø160mm glede na območje uporabe – točno število cevi se določi ob izdelavi načrta PZI. Ob navedeni EKK ob južni trasi se predvidi tudi položitev t.i. dvojčka, PEHD 2xØ50mm. Ta trasa in kapaciteta je skladna s predvideno EKK, ki jo je že predvidel elektrodistributer. Na lomu trase in odcepu tras EKK se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij (predvidoma BC-Ø120cm) s pokrovi po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah se jaški zaščitijo z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Kanalizacijo se polaga na globino 80 cm (teme zgornje cevi). Cevi se obbetonirajo s pustim betonom. Betonske kableske jaške se projektira na maksimalno razdaljo 70m. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Pri prehodih in poteku kabla v cevni EKK pod utrjenimi površinami se le-to obbetonira. Nad EKK se polaga tudi vroče cinkani valjanec FeZn 25x4mm in opozorilni trak. Predvideni FeZn se poveže na obstoječega in med seboj s križnimi sponkami. Tehnični parametri posameznega novega odjemnega mesta bodo podani v posameznem soglasju za priključitev.

6.19 Cestna razsvetljava

Na območju obdelave je predvidena izvedba rekonstrukcije in dograditve cestne razsvetljave. Višina stebrov in tip LED svetilk z barvno temperaturo 2700K se določita v PZI skladno z določitvijo ustreznih svetlobnotehničnih razredov po standardu SIST EN 13201 in skladno s tehnično smernico TSPI P.03.410: 2025 Cestna razsvetljava, oktober 2025, kar bo določilo tudi ustrezne razmike med stebri.

Razsvetljavo se priklopi na obstoječo, koristi se obstoječa odjemna mesta in prižigališča razsvetljave. Preveri se morebitna renovacija in prevezave obstoječih odjemnih mest.

Na lomu in odcepih trase cestne razsvetljave kot tudi ob predvidenih stebrih predvidene in rekonstruirane cestne razsvetljave se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij s pokrovi po standardu SIST EN 124.

Kabelske vodnike se polaga v zaščitne cevi dimenzij fi 75 in fi 110 mm na globino 80 cm (teme cevi). Cevi se na mestih potekov pod povozno površino obbetonira s pustim betonom. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Ob cevi cestne razsvetljave se polaga tudi vroče cinkani valjanec FeZn 25x4mm in nad njo tudi opozorilni trak. Predvideni FeZn se poveže na obstoječega in med seboj z ustreznimi križnimi sponkami. Vsi kovinski stebri se povežejo na ozemljilni trak preko mesta na stebrih narejena za ta namen.

6.20 Telekomunikacije

Za načrtovano prostorsko ureditev se ustrezno dogradi telekomunikacijsko kabelsko omrežje, in sicer telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo (TK KK) predvidoma 1x2x PVC Ø110/103,6 mm in 2x PEHD fi 50/46. Predvidene so tudi cevne povezave ter izgradnja betonskih kabelskih jaškov na mestih odcepov tras do objektov in navezav na obstoječe TK omrežje in TK KK za zagotovitev možnosti telekomunikacijskih povezav. Predvidena je uporaba optičnih vodnikov. Uporabijo naj se betonski kabelski jaški ustreznih dimenzij (predvidoma BC-Ø100cm). Betonske kabelske jaške se projektira na maksimalno razdaljo 80 m in ustrezne globine (0,8 m – teme zgornje cevi). Nad TK KK se polaga ustrezen opozorilni trak. Pokrovi vseh jaškov naj bodo litoželezne izvedbe ustrezne nosilnosti glede na mesto postavitve. Kabelski objekti bodo predmet projektne dokumentacije in se izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oz. investitorja. Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, kot tudi pod nadzorom oz. v soglasju s TK upravljalcem. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo TK vodov in posameznega TK priključka bo podal predstavnik sektorja za posamezna kabelska omrežja. Pred pričetkom del je za vse nove gradnje TK povezav potrebno skleniti pogodbe o ureditvi služnosti s TK upravljalcem. Investitor si mora pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji, katere sestavni del mora biti tudi (PZI) načrt za izgradnjo TK KK ter posameznega TK priključka.

6.21 Rešitve za varstvo naravnih vrednot

Območje urejanja tega OPPN ne sega v predele zavarovane narave.

6.22 Rešitve za varstvo kulturne dediščine

Območje urejanja tega OPPN ne sega v predele varstva kulturne dediščine.

6.23 Varstvo pred hrupom

Območje urejanja OPPN obsega stanovanjsko sosesko na robu mesta in se zaradi tega uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom.

S prostorskimi ureditvami v tem OPPN se ne predvidevajo bistvene obremenitve s hrupom.

Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- pred začetkom urejanja območja s tem prostorskim aktom je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni;
- pri izvedbi naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave, ki bodo prilagojeni zahtevani ravni obremenitve gradbišča kot vira hrupa;
- vsi prostori znotraj območja urejanja, v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati in naprave, naj se protihrupno izolirajo;
- v obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega čezmernega hrupa;
- pri umeščanju dejavnosti v območje je potrebno dejavnosti, ki povzročajo večji hrup, umestiti tako, da se preveri potreba po morebitni izvedbi ukrepov, tako da dopustne ravni kazalcev hrupa pri okoliških objektih ne bodo presežene;
- tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav ipd.) na stavbah se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti stanovanjskim objektom.

6.24 Varstvo zraka

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- med izvajanjem gradenj na območju je treba preprečevati prašenje z odkritih delov gradbišča in sicer z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter preprečiti nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča, izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- v času gradnje je treba upoštevati predpise o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč;
- dostopne ceste na gradbišče je potrebno redno čistiti z vlažnimi ali mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;
- za zunanje prometne površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico;
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, tako da parametri na izpustu v celoti ustrezajo zahtevam.

6.25 Varstvo pred elektromagnetnimi sevanji

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

6.26 Varstvo tal

Gradnja objektov ali izvajanje dejavnosti, ki bi lahko povzročili onesnaženje tal, rodovitne zemlje ali ogrožali naravne dobrine, ni dopustna. Potrebno je varovati vsa tla, ne glede na njihovo rabo, in z njimi trajnostno upravljati. Pri tem je potrebno zagotavljati, da se:

- kakovost tal izboljšuje, obnavlja in ohranja;

- vsi posegi na ali v tla načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se prekriva z nepropustnimi materiali in v njih posega le v obsegu, ki je posledica urejanja s tem OPPN;
- sanira in revitalizira degradirana tla, da se ne poslabša prvotno stanje. Tam, kjer so obstoječa tla že degradirana, se njihovo stanje izboljša. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasni gradbeni površini;
- posegi v ali na tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev tal izvajajo tako, da so tla čim manj degradirana. Treba je preprečiti vse degradacije tal, ki lahko nastanejo zaradi gaženja, nepravilnega ravnanja z rodovitnim slojem tal, mešanja horizontov in podobno. Pri izvajanju posegov je treba zgornji, neonesnažen, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od ostalih slojev tal. Prednostno se neonesnaženi zemeljski izkopi uporabijo v prvotnem stanju na območju, kjer so bili izkopani. Neonesnažen del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih posegov, se mora v čim večji meri uporabiti za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin. Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati;
- pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla prepreči erozijo tal. Preprečiti je treba tudi erozijo zemeljskih izkopov;
- začasne prometne in gradbene površine prednostno uporabi obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal;
- gradbeni posegi s težkimi stroji na neutrjenih tleh opravljajo le v suhem vremenu;
- pri obnavljanju obstoječih neprepustnih površin (npr. asfaltiranih) se obenem sanirajo tudi tla;
- kjer je to možno, neprepustne materiale nadomestiti s prepustnimi, v skladu z usmeritvijo in ukrepi za doseganje ciljev varstva tal iz Resolucije o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020–2030 (Uradni list RS, št. 31/20 in 44/22 – ZVO-2), ki navaja krepitev prizadevanj za zmanjšanje prekrivanja tal z neprepustnimi materiali.

Tla, na katerih se uporabljajo delovni stroji med gradnjo objektov in izvajanjem dejavnosti, morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, da se prepreči izliv nevarnih snovi neposredno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (kot so goriva, olja in kemikalije) mora potekati v pokritih in ustrezno urejenih prostorih. V primeru razlitja snovi mora biti zagotovljeno prestrežanje in zadrževanje celotne vsebine.

6.27 Varstvo voda

Razbremenilni kanal severno od Kraigherjeve ulice, namenjen odvajanju viška voda iz potoka, ki poteka ob vzhodnem robu območja urejanja OPPN, se ohranja in redno vzdržuje. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo onesnaževanje predela kanala preprečeno.

Vse fekalne odpadne vode iz območja urejanja OPPN morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem. Za odvod meteornih voda s cest se izvede meteorna kanalizacija. Prvenstveno se meteorne vode iz območja urejanja ponika v okviru gradbenih parcel, višek pa odvaja v razbremenilni kanal vzdolž Kraigherjeve ulice

Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

6.28 Varstvo pred požarom

Gradbene parcele so dostopne z javnih cest in poti, ali prek dovozov na skupnih gradbenih parcelah, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce s sprednje in zadnje strani objektov. Intervencijske poti in poti za evakuacijo so označene na kartah: 4. Prikaz ureditvene situacije - 1. faza in 5. Prikaz ureditvene situacije - 2. in 3. faza.

Zazankano hidrantno omrežje mora zagotavljati zadostne količine požarne vode. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov. Na gradbenih parcelah se izvedejo zadrževalniki meteornih vod, ki služijo tudi za potrebe gašenja požara.

Pri projektiranju stavb je potrebno zagotoviti protipožarne ukrepe in drugo požarno varstvo v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odmikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

6.29 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

V fazi projektiranja se preverita stabilnost tal in višina podtalnice, čemur se prilagodijo projektne rešitve.

Glede erozije tal veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Pri gradnji je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (g), ki znaša 0,175. Prva plošča pri vrstnih hišah mora biti ojačana skladno s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi nesrečami.

V primeru naravnih nesreč se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

6.30 Obramba

Pri pripravi projektnih dokumentacij je glede obrambe potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte s področja obrambe.

V primeru vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma obrambnimi načrti. Kletne garaže v UE PS2 se lahko ob primerno izvedeni konstrukciji in dodatnem zemeljskem nasutju na strehi garaže ob morebitni vojni nevarnosti uredijo v zaklonišča.

6.31 Faznost izvedbe prostorske ureditve

Izgradnja območja se izvaja postopoma, pri čemer se najprej zgradi cestno omrežje s preostalo gospodarsko javno infrastrukturo. Temu sledi izgradnja hiš.

Gradnja cestnega omrežja in hiš lahko poteka tudi v fazah od juga proti severu, in sicer tako, da predstavlja vsaka faza zaključeno funkcionalno celoto. V vsaki fazi se najprej izvedejo ceste s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo, potem pa hiše. V prvi fazi mora biti cesta v UE CE3 izvedena vsaj v obsegu, ki poleg cestišča vključuje tudi desni pločnik, gledano proti severu.

Parkovna ureditev v EU PA mora biti izvedena najkasneje do pričetka gradnje prve hiše.

VILA v UE S5 in njene spremljajoče ureditve se lahko gradi tudi kasneje, ko so preostali posegi znotraj območja urejanja OPPN že izvedeni.