

POVZETEK ZA JAVNOST

1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča enote urejanja prostora PE 6 in podenot urejanja prostora PE 6/1 in PE 6/2. Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 39.957,5 m².

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži na jugovzhodnem robu katastrske občine Pertoča in sega z manjšim južnim delom tudi v katastrsko občino Ropoča. Obdaja ga gozd, na jugu pa delno tudi njivske površine.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča s parcelnimi števkami 224/2, 225/1, 223, 224/1, 205/2, 209/6, 211, 213/2, 218, 222/1, 226/10, 2190/1, 224/3, 222/3, 225/2, 222/4, 247, 206/1, 209/1, 212/3, 213/3, 216/2, 226/1, 226/3, 215, 222/5, 205/5, 220/2, 220/5, 205/3, 209/4, 216/1, 221/1, 226/6, 209/5, 212/1, 209/3, 226/8, 207, 202, 205/4, 206/2, 209/2, 220/3, 226/7, 220/2, 206/2, 208, 212/2, 213/1, 214, 222/2, 242, 226/9, 217, 210, 219, 221/2, 226/5, 226/4, 220/4 in 2189 vse v k.o. Pertoča ter zemljišča s parcelnimi števkami 1041/1, 1040/1 in 1042 vse v k.o. Ropoča.

(4) Na območju občinskega podrobnega naselja se nahaja romski zaselek Kosednarov breg, ki je dostopen po asfaltirani dovozni poti, katera je v oddaljenosti cca. 600 metrov priključena na regionalno cesto Cankova–Kuzma. V zaselku naj bi živelo cca 149 prebivalcev, vendar podatek zaradi nenehnih selitev variira. Glavnina objektov je grajenih v časovnem razponu med leti 1967 – 1981, nekaj objektov je iz novejšega časovnega obdobja grajenih po letu 2000. Od cca. 46 bivalnih objektov jih je cca. 60 % zgrajenih brez ustreznih dovoljenj, poleg tega jih pa večina nima ustreznega procenta pripadajočega zemljišča.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj posebnega varstvenega območja Goričko, ekološko pomembnega območja Goričko in zavarovanega območja Krajinskega parka Goričko.

2 OPIS NAČRTOVANEGA STANJA

2.1 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- ureditev mej parcel,
- gradnja stavb namenjenih bivanju in spremljajočim dejavnostim,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- ureditev zunanjih površin,
- ureditev zelene površine za druženje in igro otrok,
- gradnja in rekonstrukcija dostopnih cest,
- gradnja priključkov na vode okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture.

2.2 Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve načrtovanih ureditev

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki

omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Stavbe na nezazidanih stavbnih zemljiščih:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo s fasado ali pa so od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, zunanje terase, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.;
- odmik od sosednjih zemljišč: najbolj izpostavljeni deli objekta morajo biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 3,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj;
- višinski gabarit: največ dve etaži nad terenom oziroma do K+P+1;
- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele 0,5;
- fasada: klasično ometana (obarvana v umirjene tone), lesena ali iz sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno kvalitetna arhitektura;
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 30° do 45°. Dopustna je kombinacija z ostalimi oblikami streh in manjšimi nakloni strešin, vendar na največ 1/3 površine horizontalne projekcije celotne strehe. Strešna kritina strehe v naklonu mora biti opečna ali opeki podobna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

(3) Stavbe na zazidanih stavbnih zemljiščih:

- odmik od sosednjih zemljišč: najbolj izpostavljeni deli objekta morajo biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj;
- višinski gabarit: največ dve etaži nad terenom;
- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele 0,7;
- fasada: klasično ometana (obarvana v umirjene tone), lesena ali iz sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno kvalitetna arhitektura;
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 20° do 45°. Dopustna je kombinacija z ostalimi oblikami streh in manjšimi nakloni strešin, vendar na največ 1/3 površine horizontalne projekcije celotne strehe. Strešna kritina strehe v naklonu mora biti opečna ali opeki podobna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

(4) Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

- velikost: upošteva se določila predpisa o razvrščanju objektov;
- oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(6) Ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;
- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi vsaj 10 % prostih zelenih površin, ki morajo biti ustrezno zasajene (trata ali zasaditev), ostali nepozidani del stavbnega zemljišča se uredi kot utrjene manipulativne površine,
- na parceli z enostanovanjsko ali dvostanovanjsko stavbo se zagotovi najmanj eno parkirno

mesto na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost. Kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 metrov in je omogočena njihova trajna uporaba;

- za zunanje ureditve se prednostno uporablja avtohton gradbeni material (npr.: les, kamen, pesek);
- zasaditve se izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

2.3 Parcelacija

(1) Dopustna je združitev parcel in delitev parcele. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastaneta dve ali več parcel, na katerih stojijo stavbe ali je gradnja stavb predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem stavbam.

(2) Velikost in oblika novih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih stavb in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine, ki služijo tem stavbam (odprte bivalne površine, parkirišča, manipulativne in intervencijske površine). Pri določanju velikosti novih parcel se upošteva tudi faktor zazidanosti. Parcele v uličnem nizu ob cestah so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel mora zagotavljati ustrezne sanitarne in požarne odmike med stavbami.

2.4 Prometno urejanje

Rekonstrukcija obstoječih cest in nove ceste na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

2.5 Oskrba s pitno vodo

Oskrba s pitno vodo se vrši preko vaškega vodovoda.

2.6 Zbiranje in odvajanje odpadnih voda

(1) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se odvaja v ponikovalnice. Padavinske vode se lahko zadržuje v zbiralnikih deževnice in uporablja za zalivanje ali drugo rabo.

(2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje.

2.7 Oskrba z električno energijo

(1) Za oskrbo z električno energijo se dogradi nizkonapetostno 0,4 kV omrežje.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

2.8 Elektronske komunikacije

(1) Obstoječe telekomunikacijsko omrežje se glede na načrtovano prostorsko ureditev ustrezno zaščititi, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve, ki se obdela v projektu za pridobitev

gradbenega dovoljenja oziroma v projektu za izvedbo.

(2) Vsa dela v zvezi s komunikacijskim omrežjem (ogled, izdelava projekta, zakoličba, zaščita, prestavitev, izvedba, nadzor) se izvedejo pod pogoji upravljavca določenega omrežja.

2.9 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava se dogradi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

USKL. PREDLOG