

4 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV IZVEDBENEGA AKTA

4.1 Opis prostorske ureditve

Območje OPPN je nepozidano stavbno zemljišče, ki se nahaja v neposredni bližini pozidanih stavbnih zemljišč. Zemljišče je razparcelirano in komunalno ter energetska delno opremljeno, komunalna in energetska infrastruktura se nahaja v neposredni bližini in jo je za potrebe nameravane gradnje potrebno dograditi.

Območje je namenjeno stanovanjem (bivanju) in tudi značaju poselitve primernim poslovnim dejavnostim. Zaradi sožitja bivanja stanovalcev in morebitnih poslovnih dejavnosti so dovoljene nehrupne dejavnosti. Dovoljene so le mirne in ekološko neoporečne poslovne dejavnosti, ki bodo prilagojene značaju poselitve.

4.2. Razlogi za izdelavo izvedbenega akta

Območje OPPN, ki se nahaja v PPE VO-16 je namenjeno bivanju – stanovanjskim enotam z okoliško ureditvijo ter urejeno komunalno in energetska infrastrukturo.

K stanovanjski namembnosti sodi tudi mirna dejavnost, zato je del posamezne enote lahko namenjen mirni dejavnosti s pretežno stanovanjsko dejavnostjo.

Morebitne spremljevalne dejavnosti ne smejo biti hrupne, ekološko oporečne ali prometno naporne.

OPN v 45. členu določa usmeritve za izdelavo Občinskega podrobnega načrta. Za območje OPPN je v celoti določena podrobnejša namenske rabe SSn – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Izvedbeni akt se izdelava, saj je v OPN občine Vojnik le ta predpisan.

4.3 Opis obstoječega stanja prostora

Predlagana zazidalna zasnova je zastavljena tako, da je območje, organizirano v zaključeno sosesko v kateri so predvideni prostostoječi stanovanjski objekti – enodružinske hiše.

Iz lokalne ceste sta predvidena dva odcepa ob katerih se namestijo stanovanjski objekti.

Predvideno je območje zazidave na vsaki parceli, kjer se umeščajo naslednji objekti:

predvidenih je 9 enodružinskih stanovanjskih objektov in 1 dvojček.

V grafičnih prilogah so prikazani gabariti območja za pozidavo.

4.4 Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Grajena struktura, ki se nahaja v širšem območju so večinoma enodružinske hiše. Na območju se v severo zahodnem vogalu območja nahaja manjša kmetija, ki je predvidena za odstranitev. Območje je dostopno preko lokalne ceste z odcepom proti vzhodu. Cesta vodi do obstoječih stanovanjskih objektov, ki se nahajajo na vrhu hriba.

4.5 Ureditveno območje – meja območja

Območje OPPN se nahaja v občini Vojnik, v naselju Vojnik. Zemljišča ležijo v enoti urejanja prostora EUP VO-16.

Območje OPPN obsega zemljiške parcele ali dele le teh št. 990, 988, 989, 987/1, vse k. o. 1066 – Vojnik okolica.

4.6 Opis usmeritev urbanističnega urejanja

Splošne usmeritve urbanističnega urejanja območja so razvidne iz grafičnih prilog, kakor tudi natančna lega in velikost območja obdelave.

Namen predmetnega akta je oblikovati urejeno stanovanjsko naselje z zapolnjevanjem še ne pozidanih stavbnih zemljišč.

4.7 Lokalne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

Podrobnejše smernice obravnavanega območja usmerjajo izdelavo podrobnejših prostorsko izvedbenih dokumentov z upoštevanjem OPN.

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe oz. izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanje in vklapljanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje pretežne namenske rabe površin in upoštevanje morfologije obstoječe pozidave.

4.2.1. Podrobnejše urbanistične usmeritve

Predlagana zazidalna zasnova je zastavljena tako, da je območje, organizirano v zaključeno sosesko v kateri so predvideni prostostoječi stanovanjski objekti – enodružinske hiše.

Iz lokalne ceste sta predvidena dva odcepa: cesta A in cesta B ob katerih se namestijo stanovanjski objekti.

Predvidenih je 9 enodružinskih stanovanjskih objektov in 1 dvojček.

Na območju OPPN je predvidena postavitve prostostoječih stanovanjskih objektov – enodružinske hiše. Tipologija objektov se bo določila v naslednjih fazah OPPN. Stanovanjski objekti: dovoljena etažnost objektov K+P+1, ali K+P+T.

Gradnja kleti je mogoča pod pogojem, da se upošteva višina podtalnice. Izkopi so dopustni le do globine 2,0m nad najvišjo gladino podtalnice.

Objekti morajo biti umeščeni tako, da so od sosednjega zemljišča odmaknjeni min. 4,0m, lahko pa tudi več ob pogoju, da se pridobi soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Na posamezni parceli lahko velikost grajene strukture dosega FZ 0,4 – 0,6.

Dopusten faktor izrabe na posamezni gradbeni parceli je do vrednosti max.1,2.

Višinske kote posameznih objektov se določijo v času projektiranja.

Pri vsakem objektu morata biti zagotovljeni parkirni mesti : 2PM / stanovanje. V primeru dejavnosti v delu objekta, se število parkirnih mest dimenzionira glede na posamezno dejavnost, pri čemer se pri dimenzioniranju parkirnih mest ne upošteva prekrivanje. Parkirni prostori se dimenzionirajo v času projektiranja objektov.

Na lastni parceli se lahko uredi utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v pritlični ali kletni etaži objekta. Parkirna mesta so lahko pokrita z nadstrešnico ali pergolo, ali izvedena kot garaže.

Ob stanovanjskih objektih je predvidena zunanja ureditev. Zunanja ureditev je lahko sestavljena iz ozelenitve: drevnin in nizkoraslega zelenja, vrtov v okviru lastne parcele investitorja. Vse ozelenitve morajo biti sestavljene iz avtohtonih drevesnih ali nizkoraslih vrst, ki so prilagojene podnebju, kamor se umeščajo. Na parcelnih mejah so kot ograje lahko zasajene žive meje.

Postavitve klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk v zunanji ureditvi je dovoljena.

Dovoljena je postavitve sončne elektrarne na strehe objektov.

Teren je reliefno zelo razgiban, zato bo za zagotovitev dovoznih poti in umestitev predvidenih objektov potrebno umestiti oporne zidove na določenih mestih. Število in lokacija opornih zidov se bo določila v projektni dokumentaciji.

Prav tako je na območju OPPN skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

Nezahtevni in enostavni objekti se razvrščajo skladno z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje in Prilogo 2 OPN občine Vojnik.

Dovoljena je postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- Vsi objekti skladno z namensko rabo SSn v Prilogi 2 OPN.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 3,0 m, razen s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so lahko umaknjeni manj razen ograj in opornih zidov, ki so lahko odmaknjeni za 0,5 m. Do parcelne meje so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Najmanjši odmiki vseh nezahtevnih in enostavnih objektov od zemljišča, ki je namenjeno za cesto, je lahko 0,5 m. Odmik je lahko manjši, v kolikor je k temu pridobljeno soglasje upravljalca ceste. Postavitev ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Pogoji za oblikovanje objektov

V naselju se predlaga poenotenje tipologije objektov ter skupni elementi, ki bodo zagotavljali vizualno enovitost naselja. Oblikovanje objektov in izbira materialov mora biti podrejena krajevnim značilnostim.

Garaže ali nadstrešnice za vozila naj bodo po celotnem naselju poeneotene ter etažnosti P z ravno streho.

Višinske kote objektov se prilagodijo višinskim kotam prometnic in se določijo v času projektiranja objektov in ceste.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti, ki je skladna z namembnostjo območja in podrobnejšo namensko rabo območja kamor se umešča.

4.2.2. Podrobnejše urbanistične usmeritve za oblikovanje zelenih površin

Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Zelene površine so površine, ki so raščen teren.

Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, lesene ali obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Višina ograj ne sme biti višja od 1,50 m.

4.3. Inventarizacija in usmeritve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture

4.3.1. Prometna infrastruktura in dostopnost območja

Območje je dostopno preko lokalne ceste, ki je obstoječa. Iz lokalne ceste je območje dostopno preko odcepa proti vzhodu. Cesta je trenutno v slabem stanju, zato se izven območja OPPN predvidi koridor rekonstrukcije obstoječe ceste. Iz te ceste, ki vodi do stanovanjskih objektov, ki se nahajajo na vrhu hriba, sta predvidena 2 odcepa: cesta A in cesta B, ki služita izključno dovozu

in dostopu do posameznih stanovanjskih objektov. Cesti A in B se zaključita kot slepi cesti, zato se uredi obračališče.

4.3.1.1. Mirujoči promet

Mirujoči promet je urejen v okviru lastnih gradbenih parcel. Pri vsaki stanovanjski hiši se uredita 2 parkirni mesti. Zagotovi se parkiranje za obiskovalce.

4.3.2. Komunalna in energetska infrastruktura

4.3.2.1. Vodovod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe vodovodno omrežje NL DN 125 na katerega je predvidena navezava predvidene gradnje. Predvideno vodovodno omrežje v cesti »A in B« je potrebno predvideti kot zankast sistem brez slepih vodov z navezavo na obstoječ vodovod NL DN125. Na najvišji točki predvidenega vodovoda je potrebno predvideti avtomatski zračnik predvidenega vodovodnega sistema. Za potrebe požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje. Investitorji višje ležečih objektov si bodo morali na lastne stroške vgraditi napravo za povišanje tlaka na internem vodovodu za vodomerom. Za priključitev internih instalacij posameznih enostanovanjskih objektov na vodovodno omrežje se predvidi vodovodne priključke DN/OD 32mm – 10 barov. Vodomeri se vgradijo izven objektov v tipske toplotno izolirane vodomerne jaške.

4.3.2.2. Komunalne odpadne vode

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja za fekalne vode. Najbližja točka priključevanja na obstoječo fekalno kanalizacijo je na južnem delu izven območja OPPN v križišču obstoječih cest 964041 in 46419. Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločen sistem za komunalne (fekalne) odpadne vode na katerega se morajo priključiti vsi objekti. Predviden je kanalizacijski sistem v povezovalni cesti »A in B«, ki se združi v povezovalni cesti »B«. Naprej od točke združitve fekalnega kanalizacijskega sistema cest A in B se izvede kanalizacijski sistem do javne poti 964041. Celotni predviden komunalni fekalni sistem se potem naveže na obstoječ fekalni kanal v križišču cest 964041 in 464191 v jašek št. J8 na koti 278,24m NMV. Zaradi velikih višinskih razlik terena je potrebno na trasi kanalizacije predvideti umirjevalne jaške. Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov.

4.3.2.3. Padavinske odpadne vode

(1) Na območju OPPN ni obstoječega odvajanja odpadnih in padavinskih vod. Ob javni poti 964041 je obstoječ površinski odvodnik, kateri že sedaj odvaja vse površinske vode, ki pritečejo iz območja površin, predvidenih za OPPN. Celoten obstoječ teren gravitira proti temu odvodniku, ki je ob javni poti 964041. Obstoječ obcestni odvodnik je navezan na Potok iz Tomaža v križišču cest 964031 in 464191.

(2) Ponikanje ni mogoče.

(3) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločen sistem za odvodnjo padavinskih voda s cest, streh in utrjenih površin. Za padavinske vode iz cest je potrebno predvideti izgradnjo zadrževalnikov. Zadrževalniki so umeščeni pred iztokom teh vod v površinski odvodnik ob javni poti 964041. Količina padavinskih vod, ki se odvajajo v površinski odvodnik ne sme presegati sedanje količine. Za padavinske vode iz utrjenih površin in streh se mora predvideti ločen sistem

zadrževanja voda na posameznih parcelah ob objektih. V sistem meteorne kanalizacije se izvede navezava za izvedenim zadrževalnikom na posameznih parcelah. Zaradi velikih višinskih razlik terena je potrebno na trasi kanalizacije predvideti umirjevalne jaške. Na točki izliva v jarek se izvedejo umiritveni ukrepi, ter zaščita brežin odvodnika. Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov. Ob cesti je potrebna izvedba drenaž z navezavo na meteorni kanal.

4.3.2.4. Telekomunikacijski vodi

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na območju OPPN.

Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:

Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

1. Širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber d.o.o., predhodno v lasti in upravljanju Telemach Slovenija d.o.o., je izgrajeno v bližini v območja urejanja z OPPN.
2. Vpliv posegov na Širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS je pričakovati v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, DGD, PZI).
3. Pri načrtovanju posegov v prostor naj bo upoštevano, da je priključitev predvidenih objektov na obstoječe koaksialno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS izvedljivo z izgradnjo zaščitne cevne KK.
4. Kabelska kanalizacija omrežja KKS je na območju urejanja od vstopne točke (obstoječa KKS omarica) dalje izvedljiva z umestitvijo PEHD cevi 2x50 mm, z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do priključne točke (objektov).
5. Predvidi se naj postavitev vmesnih prostostojećih inox ojačevalnih omaric dimenzij Š490mm x G190mm x V970mm, katere se poveže z zaščitnimi cevmi s predvidenimi kabelskimi jaški (betonska cev fi 80 z LTŽ pokrovi) nove kabelske kanalizacije.
6. Dovodna cevna KK KKS do posameznega objekta (za objekt dvojček dve cevi) mora biti izvedena v sistemu zvezdišča z zaščitnimi SFX ali PE cevmi ustreznega premera ($\varnothing$ 50 mm). Zvezdišče mora biti projektirano tako, da so dovodne cevi z glavnimi linijami povezane preko revizijskih jaškov (B. C. $\varnothing$ 80 cm z LTŽ pokrovi ustreznosti). Cevi se polagajo v odprt rov. Cev se položi v 2x sejani pesek ter zasuje z drobnim izkopanim materialom do vrha in sicer v slojih z utrjevanjem. Najmanjša razdalja od vrha zgornje cevi do višine terena zemljišča mora znašati 0,8m.
7. Dovodna cev do posameznega objekta se zaključi v TK omarici ustreznih dimenzij v objektu. V hišni TK omari se zagotovi električno napajanje (vtičnica 220V). Notranje inštalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča.
8. Pri križanju trase kabelske kanalizacije KKS z drugimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehničnih rešitev. Upoštevana morajo biti določila zakonskih predpisov in uredb.
9. Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le-ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.
10. Izvajanje vseh širokopasovnih telekomunikacijskih storitev zahteva upoštevanje pravih in enakovrednih označevanj v projektni dokumentaciji. Predlagamo, da je v dokumentaciji sloj trase KKS označen kot KKS UNITED FIBER.

11. Obstoječe KKS omrežje je glede na pozidavo potrebno razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe KKS omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor gradnje na območju OLN.

4.3.2.5. Elektro energetska zasnova

Za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš predvideva 17 kW priključne moči po stanovanjski hiši (11 x 17 kW), kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A (11 x 3 x 25 A). Predvidena zazidava bo imela predvidoma priključno moč 100 kW.

Za potrebe napajanja objektov in razdelilnih omaric se zgradi nova elektro kabelska kanalizacija, ki bo zgrajena iz zaščitnih cevi Ø160 mm in pripadajočih kabelskih jaškov. Od TP do tč. C se za kasnejše potrebe Elektro Celje, d.d. dodatno položi še PEHD cev 2 x Ø50 mm (dvojček). Na vseh povoznih površinah se predvidi izvedba cevne kabelske kanalizacije skupaj s kabelskimi jaški.

V območju predloga OPPN kjer se bo gradilo dostopne poti, enodružinske stanovanjske hiše in dvojčka potekajo obstoječi NN elektroenergetski vodi in naprave in sicer:

- Obstoječi NN podzemni 1 kV elektro energetske vode I02: Ul. Bratov Jančar iz TP Dom upokojencev: 492.

- Obstoječa prostostoječa priključno merilna omarica.

Le te vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša minimalno 1 m od NN in SN podzemnega elektro energetskega voda v obeh smereh ter za transformatorsko postajo SN/NN, ki znaša minimalno 2 m in za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV, znaša minimalno 1,5 m.

Potrebno bo prej navedene elektro energetske vode preurediti, prestaviti izven območja gradnje in sicer:

- Obstoječi NN nadzemni 1 kV vod I02: Ul. Bratov Jančar iz TP Dom upokojencev: 492, kateri poteka čez predmetno območje bo potrebno zaradi sprostitev zemljišča pred pričetkom del od tč. A do tč. B odstraniti in nadomestiti z novim, kateri bo vključen v novo predvideno infrastrukturo za napajanje predmetnih hiš v območju OPPN.

Energija za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe transformatorske postaje TP Dom upokojencev: 492 in sicer v na rezervni vertikalni letvi obstoječega NN bloka. Iz predmetne TP je predvidena izvedba novega srednjenapetostnega (SN) podzemnega elektroenergetskega voda do predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO1 na parc. št. 908/1, k. o. 1066 Vojnik okolica (točka C). V začetni fazi bo vod obratoval na nizki napetosti, v nadaljnji fazi pa je na lokaciji oziroma v neposredni bližini predvidene PS-RO1 načrtovana izgradnja nove transformatorske postaje. Kablovod se izvede s tremi enožilnimi kabli, tip NA2XS(F)2Y 3 x 1 x 150/25 mm², 20 kV. Na celotnem odseku se za kasnejše potrebe Elektro Celje d. d. dodatno položi PEHD cev 2 x Ø50 mm (dvojček).

Od predvidene nove prostostoječe razdelilne omarice PS-RO1 (tč. C) se predvidita dva NN podzemna el. kablovoda in sicer, tip 2 x NAY2Y-J 4 x 240/25 mm² do predvidenih prostostoječih razdelilnih omaric PS-RO2 in PS-RO3 v predmetnem območju OPPN, katera bosta v tej fazi služila za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš in obstoječih objektov v okolici OPPN-ja. V kasnejših fazah po izgradnji predvidene TP v tč. C se bosta predvidena NN kabla vključila v predvideno novo TP.

Potrebno je pred pričetkom gradnje obstoječe elektro energetske vode preurediti in prestaviti izven območja gradnje. Preureditev se izvede tako, da se iz predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO2 izvede NN izvod v smeri severno za potrebe obstoječega odjemalca. Ter iz predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO3 se prav tako izvede NN izvod v smeri južno do obstoječe NN omarice katera se zamenja z novo PS-RPMO1 in napaja obstoječa odjemalca. V kolikor končne izvedbe zaradi tehničnih omejitev in načina izvajanja del ter časovne dinamike zemeljskih del, se za potrebe gradnje predvidi začasna prestavitev elektroenergetskih vodov, po zaključku gradbenih del pa se izvede trajna (končna) rešitev. Začasne tehnične rešitve morajo biti prav tako predhodno usklajena z nadzorom, ki ga določi distribucijski operater Elektro Celje d.d.. Po izvedbi predvidenih ureditev se obstoječi nadzemni nizkonapetostni (NN) vod na

odseku od točke A do točke D demontira. V točki D se obstoječi A-drog preuredi in uredi kot odcepni drog. Obstoječi podzemni NN kablovod na odseku od točke B do nove nizkonapetostne omarice PS-RPMO1 se trajno opusti iz obratovanja.

Vsaka enostanovanjska stavba in dvostanovanjsko stavbo bo imela lastno merilno mesto, nameščeno v samostojni merilni omarici. Velikost omarice ter tehnična izvedba morata biti skladni z veljavno tipizacijo systemskega operaterja prenosnega omrežja ELES. Posamezno merilno mesto bo napajano preko samostojnega nizkonapetostnega (NN) priključnega kablovoda, ki se bo priključeval v novo razdelilno omarico. Skladno s tipizacijo se za NN priključne kable do merilnih mest predvidi

uporaba aluminijastih kablov preseka $4 \times 70 \text{ mm}^2$.

Razdelilne omarice bodo teritorialno razporejene na način, ki zagotavlja enakovredne napajalne pogoje za vsa merilna mesta.

Za povezavo med transformatorsko postajo (TP) in razdelilnimi omaricami se, skladno s tipizacijo, predvidi uporaba aluminijastih kablov preseka $4 \times 150 \text{ mm}^2$ oziroma $4 \times 240 \text{ mm}^2$, odvisno od obremenitvenih razmer in končne tehnične rešitve. Natančni tipi in preseki vgrajenih kablov bodo opredeljeni v projektni dokumentaciji za izvedbo (PZI).

4.3.2.6. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestno razsvetljava LED tehnologije primernih moči, še posebej pa je treba obdelati cestno razsvetljava v kritičnih točkah, kot so križišča, prehodi za pešce ipd.

Dekoratívna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov (izbrane fasade in podobno) mora biti izvedena in usmerjena tako, da ni moteča za sosednje objekte (neposredna ali odbojna osvetlitev). Osvetlitev športnih površin je dopustna le v času trajanja prireditve ali vadbe.

Uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi svetlobo preusmerjale proti nebu, ni dopustna.

Pred umestitvijo priključnega mesta JR je treba preveriti zmožnost obstoječega odjemnega mesta in ga po potrebi prilagoditi. V kolikor to ni mogoče, je treba predvideti novo odjemno mesto po navodilih vzdrževalca javne razsvetljave.

4.3.2.7. Ogrevanje in prezračevanje

Predvidi se energetske varčna gradnja. Stavbe se bo za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode priključilo na toplotno črpalko zrak – voda, v kombinaciji z uporabo obnovljivih virov energije (sončna energija, bioplin, geotermalna energija ...), peletov. V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda–voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti dovoljenje za raziskovanje podzemnih voda in vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

Dopustna je namestitev sončne elektrarne na strehe objektov.

4.3.2.8. Plinovod

1. V bližini območja OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odseka VO28-PE90 in VO43-PE90, delovnega tlaka 4 bar, ki je dovolj zmogljivo za energetske oskrbo predvidenih ureditev.

2. Za načrtovane ureditve se za energetske oskrbo za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjstvo oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja na območje OPPN z navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.
3. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.
4. Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.
5. V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.
6. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic.
7. Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.
8. Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.
9. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina – Adriaplin d.o.o., podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

4.4. Rešitve, ukrepi in usmeritve za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin

4.4.1. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven območij varstva kulturne dediščine in na območju ni objektov kulturne dediščine.

4.4.2. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območij narave, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Območje tudi ne leži v območju daljinskega vpliva območja Natura 2000.

4.4.2.1. Varstvo voda

Predmetna lokacija se nahaja izven vodovarstvenega območja.

(2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteoritnih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

- Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo.
- Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.

4.4.2.2. Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se območje OPPN nahaja znotraj območja II. stopnje varstva pred hrupom.

Dopustne poslovne dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Zagotovi se ukrepe, da z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev delovanja gradbene mehanizacije).

4.4.2.3. Ravnanje z odpadki

Povzročeni bodo komunalni odpadki, vključno z ločeno zbranimi frakcijami. Povzročeni bodo tudi odpadki z zelenih površin, kot so biorazgradljivi odpadki ter zemlja in kamenje, prav tako bodo nastali mešani komunalni odpadki. Pričakujemo lahko tudi odpadno embalažo, kot so papirna, kartonska, plastična, lesena, kovinska, sestavljena, mešana embalaža, embalaža iz tekstila, ipd. S komunalnimi odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine.

Potrebno je zagotoviti zbirno mesto in prevzemno mesto za odpadke.

Zbirno mesto za odpadke bo zagotovljeno na vsaki parceli individualno, ob interni dovozni cesti, dostopno komunalnemu vozilu. Zbirno mesto mora biti urejen prostor v objektu ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Zbirno mesto je tudi prevzemno mesto in zagotovljen je nemoten dovoz in odvoz vozilom za odvoz odpadkov. Način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki. Zbirno mesto mora ustrezati predpisom za higiensko, tehnično in požarno varnost. Omogočati mora pristop in izvoz. Organiziran mora biti na mestu, kjer ne ogroža prometa in prometne varnosti in urejen tako, da je v nivoju dovozne ceste – cestišča. (4) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

4.4.2.4. Varstvo zraka

Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti zraka. Gradbena dela se organizirajo in izvajajo tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje gradbenega materiala, vozni poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Med obratovanjem objektov morajo biti emisije v zrak iz naprave skladne z veljavnimi predpisi za varovanje kakovosti zunanjega zraka.

4.4.2.5. Svetlobno onesnaženje

Z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja so določeni ukrepi za zmanjševanje svetlobnega onesnaževanja v okolju, ki jih je treba upoštevati. Na območju SD2 OLN bo urejena razsvetljava. Tipi svetilk in drogovi za svetilke bodo enotni. Svetilke morajo biti izbrane in nameščene tako, da bo povprečna električna moč vseh svetilk, nameščenih na prostem, ustrezala mejnim vrednostim iz zgoraj navedene Uredbe. Za razsvetljavo bodo uporabljene svetilke, ki svetlobnega toka ne sevajo nad horizontalno ravnino.

Razsvetljava mora biti nameščena tako, da na oknih bližnjih stavb z varovanimi prostori ne bo presegala mejnih vrednosti iz priloge zgoraj navedene Uredbe.

4.4.2.6. Varstvo tal

Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo, tako da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri posegih v prostor se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži, tako da se ohrani njena rodovitnost in količina.

Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

4.5. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

4.5.1. Splošne zahteve

Območje se nahaja v območju erozivnosti ter plazovitosti terena.

Izdelano je bilo geomehansko poročilo, izdelovalca PNV inženiring, Tomaž Mayer s. p., Špičnik 47, Kungota, št. GG 25 5 1105, z dne julij 2025. Geomehansko poročilo je priloga tega elaborata.

Izsek iz geomehanskega poročila

Podzemna in meteorna voda

Konkretni podatki o gibanju podzemnih vod niso bili na voljo. Med izvajanjem meritev je bilo zaznati povečano količino podtalne vode. Ob daljšem in intenzivnem deževju, se lahko pričakuje dvig podtalne vode.

Vodoprepustnost in ponikanje

Materiali nad nepodajno podlago niso primerni za ponikanje. Priporoča se izdelava zadrževalnikov ali izpusta v javno meteorno kanalizacijo ali v površinski odvodnik.

Seizmičnost terena

Projektni pospešek tal je 0,200 g.

Predlog sanacije

Na podlagi GG preiskav ter geodetskega posnetka smo določili najbolj smotrni tip sanacije. Kot najbolj smotrni tipa sanacije smatramo izdelavo uvrtnih AB pilotov, kateri se vpnejo v nosilno podlago. Ta ukrep izberemo na podlagi pridobljenih podatkov o globini nosilnih tal.

Nasipi

Morebitni novi nasipi na območju cestišča naj se izvajajo v zemljinah v naklonu največ 1:2, v primeru kamnitega nasutja (drobljenec) pa v naklonu največ 1:1.5. Večjih nasipov ni predvidenih.

Opozorilo

Drugačne razmere pri izvedbi izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile ustrezne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega. Obtežni primer v izračunih je informativne narave. Za preračun dejanskega temeljenja je potrebno izdelati preračun temeljenja na podlagi dejanskih obtežb in reakcij objekta na temeljna tla. Vsa zemeljska dela se morajo izvajati v suhem vremenu. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma preračunu temeljenja. Varovanje gradbene jame mora biti izvedeno pod nadzorom geomehanika. Pri vrtanju pilotov mora biti prisoten geomehanik, ki potrdi prognozo v projektu.

Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Za predvidene objekte je potrebno predvideti ojačitev prve plošče, da zdrži rušenje stavbe na njo.

4.5.2. Varstvo pred požarom

Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.

Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

Za omejitev širjenja požara med posameznimi objekti so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve posameznih delov objektov) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu in podobnim vozilom.

4.5.3. Intervencijske poti in površine

Na območju OPPN bodo zagotovljene dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi.

Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovozna pot v območje je zagotovljena z lokalne zbirne ceste.

4.5.4. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara mora biti v območju načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Zasnova notranje hidrantne mreže, v kolikor je potrebna, mora biti izvedena skladno s Študijo ali zasnovo požarne varnosti.

Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

4.5.5. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makro seizmični lestvici. Projektni pospešek tal je 0,200 g., ki ga je treba upoštevati pri projektiranju.

4.5.6. Varstvo pred poplavami in erozivnostjo terena

Območje, ki je predmet obravnave, ne poseže na poplavno območje.

4.5.7. Možnost izlitja nevarnih snovi

Na obravnavanem območju ni predvidenih objektov z dejavnostjo, ki bi uporabljala nevarne snovi.

4.6. Parcelacija

Površine se delijo na:

- gradbene parcele,
- parcele prometne ureditve.

4.7. Javno dobro

Javno dobro

Vso cestno omrežje se po izgradnji preda v javno dobro. Na območju obravnave se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo prometno infrastrukturo.

4.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvajata etapno, vsaka etapa mora biti funkcionalno zaključena celota.

Gradnja stavb se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota. Zaradi zahtevnosti terena in geomehanskih ugotovitev, je potrebno vsako faz gradnje predhodno geomehansko pregledati in izvedbo dovoliti.