

**OBČINA LENART**

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GOR.

Telefon: 02/729-13-10, fax: 02/720-73-52

Številka: 3505-2/2018-21

Datum: 18.06.2018

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL POSLOVNO INDUSTRIJSKE CONE (NPIC II)
V LENARTU V SLOVENSKIH GORICAH V OBČINI LENART
(2. OBRAVNAVA)**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Lenart

GRADIVO PRIPRAVIL IN PREDSTAVIL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje
d.o.o. in občinska uprava

NOSILEC: mag. Vera Damjan Bele

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US, 86/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10, 8/11, 31/17) je Občinski svet Občine Lenart na svoji ____ seji dne _____ sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del poslovno industrijske cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v občini Lenart, kot je predložen.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US, 86/14 – odl. US in 14/15 – ZUUIFO) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10, 8/11, 31/17) je Občinski svet Občine Lenart na svoji ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del poslovno industrijske cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v občini Lenart

I. Splošne določbe

1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del poslovno industrijske cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v občini Lenart (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 17055.

2. člen

(opis prostorske ureditve)

Načrtovana je gradnja navezovalne ceste in osmih stavb s pripadajočimi funkcionalnimi površinami za pretežno proizvodne dejavnosti na komunalno urejenih gradbenih parcelah.

3. člen

(vsebina odloka)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del poslovno industrijske cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v občini Lenart (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, rešitve in pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Lenart pri službi, pristojni za urejanje prostora.

II. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje leži v severovzhodnem delu naselja Lenart v Slovenskih goricah in se nahaja na delu poslovno industrijske cone severno od regionalne ceste R2-449.

(2) Velikost območja je približno 4,75 ha.

(3) Območje v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 902, 909/2, 911/12, 911/61, 1095/1, vse k.o. Zgornji Žerjavinci (523).

(4) Območje je določeno s tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

5. člen (funkcija območja OPPN)

(1) Območje OPPN je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

(2) Dopustno je umeščati le tiste dejavnosti, navedene v prvem odstavku tega člena, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja skladno z uredbami, ki se nanašajo na vrste dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in na preprečevanje večjih nesreč in zmanjševanje njihovih posledic.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

6. člen (novogradnje objektov)

Zgradi se 8 industrijskih in drugih nestanovanjskih stavb, katerih pretežen namen uporabe je v skladu z možnimi dejavnostmi, določenimi v prejšnjem členu.

7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Horizontalni gabariti stavb in ureditev so razvidni iz grafičnega dela s karte št. 4 »Ureditvena situacija«, vertikalni gabariti pa s karte št. 5 »Karakteristični prerezi«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4 »Ureditvena situacija«:

- gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;
- pregledni trikotnik je določena površina omejene raba prostora zaradi zagotavljanja prometne preglednosti.

(3) Oblikovanje stavb:

- pozidanost parcele: največ 80% gradbene parcele, v odstotek pozidanosti se štejejo tudi enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe;
- dopustna gradbena površina: različni gabariti znotraj gradbene meje;
- manipulativne in parkirne površine: med dostopno cesto in gradbeno površino se zagotovi pas širine najmanj 12 m;
- višina stavb: do 15 m od kote urejenega terena;
- oblikovanje volumna stavbe: volumen je lahko razgiban, sestavljen iz več delov;
- streha: streha je ravna z naklonom za odvajanje padavinskih vod;
- fasada: na stavbah ob povezovalni cesti se fasada proti njej oblikuje kot glavna fasada stavbe (pročelje).

8. člen (gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, razen malih komunalnih čistilnih naprav, nepretočnih greznic, objektov za rejo živali in pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost.

(2) Nezahtevni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj gradbene meje.

(3) Ograje so lahko kovinske ali iz žičnatih prepletov, kot polni zidovi niso dovoljene, dovoljeni so le kamniti ali betonski oporni stebri s temeljem do višine 0.5 m.

9. člen

(urejanje odprtih površin)

(1) Ob stavbi se primerno utrdijo ploščadi za parkirne in manipulativne površine, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami. Vsaj 10% gradbene parcele mora biti ozelenjene (neutrjena površina).

(2) Brežine cest se izvedejo v nagibu 1:1.5 z blago zaokrožitvijo na dnu. Brežine in zelenice se zatravijo in zasadijo z grmovnicami.

(3) Z načrtom krajinske arhitekture se projektira zasaditev osrednje prometnice.

IV. Zasnova in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

10. člen

(skupne določbe)

(1) Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so:

- projektiranje, gradnja in zaščita gospodarske javne infrastrukture ter priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, se izvedejo v skladu s projektnimi pogoji upravljavcev, v skladu z geološko-hidrološkimi razmerami območja in v skladu s predpisi s področja sanitarnega, higienskega in požarnega varstva,

- trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,

- če se med gradnjo ugotovi, da je treba posamezni infrastrukturni vod zaščititi ali začasno ali trajno prestaviti, se to naredi v skladu s soglasjem lastnika oziroma upravljavca tega voda,

- pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,

- načrtovana prestavitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture se izvede tako, da se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato se ukine obstoječa.

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti št. 4 Ureditvena situacija. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden v grafičnem delu na karti št. 6 »Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«.

11. člen

(prometne površine)

(1) Zgradi se povezovalna cesta med regionalno cesto R2-449 (Pesnica–Lenart–Gornja Radgona) in R2-433 (Senarska–Lenart–Trate–most čez Muro). Cesta se na jugovzhodni

strani naveže na odsek, ki je že načrtovan z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom za del poslovno-industrijske cone v Lenartu (NPIC I) in se priključuje na regionalno cesto R2-449, na severozahodni strani pa se v novem krožnem križišču naveže na regionalno cesto R2-433. Cesta se uredi v dolžini 620,00 m kot dvosmerna in dvopasovna z naslednjimi elementi: vozišče 6,50 m, pas za leve zavijalce 3,00 m, obojestranska skupna peš in kolesarka površina 2,50 m.

(2) Na vzhodno stran od povezovalne ceste se zgradi cesta A in cesta B, ki se na vzhodu slepo zaključita. Krak ceste A se zgradi tudi na zahodno stran od povezovalne ceste. Kraka ceste A se podrejeno priključita v polnem štirirakem križišču na povezovalno cesto. Cesta B se podrejeno priključi v polnem trikrakem križišču na povezovalno cesto. Cesti A in B se uredita kot dvosmerni, dvopasovni z naslednjimi elementi: vozišče 6,00 m, obojestranska skupna peš in kolesarka površina 2,50 m.

(3) Posamezne gradbene parcele se na cesti A in B priključujejo z direktnimi podrejenimi priključki, ki morajo biti dimenzionirani in oblikovani tako, da so prevozni za intervencijska vozila in merodajna tipska vozila. Vz dolž cest, v križiščih in priključkih se zagotavlja preglednost. Ograja na najbolj vzhodnem priključku na cesti A in B se naj zamakne v notranjost, tako da se omogoči obračanje osebnih vozil.

(4) Parkirne površine se uredijo na lastnih parcelah ob cestah A in B. Število potrebnih parkirnih mest se določi v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti. Parkirne vzorce, prikazane na kartah v grafičnem delu, je možno spreminjati in dopolnjevati glede potreb, ki bodo izhajale iz podrobnega programa investitorja. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

(5) Za pešce in kolesarje se ob cestah uredi pločnik, ki funkcionira kot skupna peš in kolesarska površina. Vse površine, namenjene pešcem, morajo ostati nezazidane in urejene brez grajenih in komunikacijskih ovir. Parkirne površine za kolesa se uredijo na lastnih parcelah kot odstavna mesta za kolesa pokrita z nadstrešnico ali kot kolesarnice (samostojne ali v sklopu stavb).

(6) Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so speljane z vozišča ceste A in ceste B. Intervencijske poti morajo biti utrjene, ureditve zelenih površin pa ne smejo ovirati interventnih voženj. Dovozna pot za gasilska vozila mora biti široka minimalno 3.0 m. Dostavne poti so prav tako speljane z vozišča ceste A in ceste B. Ob stavbah se zagotovi manipulativna površina. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine se dimenzionirajo v skladu s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila, se primerno utrdijo in uredijo brez ovir.

12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Zgradi se vodovodni cevovod LŽ DN 150 v trasi povezovalne ceste, ki se naveže na obstoječ vodovod jugovzhodno od območja OPPN. V trasah ceste A in B se zgradi napajalna vodovodna cevovoda min. dimenzij DN100 oz. dimenzij, skladno s potrebami porabe vode, ter z možnostjo krožnih povezav.

(2) Uredijo se nadzemni hidranti, ki morajo biti trajno dostopni. Jaški z vodomerni in zasuni se locirajo izven stavb ob priključku na gradbeno parcelo. Točno mesto vodomernov, način

izvedbe in meritve porabe pitne vode se določi v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej glede na vrsto in obseg dejavnosti v stavbi.

13. člen (omrežje odvajanja odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kanalizacija se izvede vodotesno.
- (2) Zgradi se kanalizacijski vod za odvajanje komunalnih odpadnih vod v trasi povezovalne ceste, ki se naveže na obstoječo kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih vod jugovzhodno od območja OPPN in preko nje na čistilno napravo. Posamezne gradbene parcele se preko kanalizacijskih jaškov in kanalizacije v cestah A in B priključijo na kanalizacijski vod v trasi povezovalne ceste.
- (3) Odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z urbanih površin. V trasah cest na območju pozidave se zgradi meteorna kanalizacija. Vanjo se steka padavinska voda s cestišča ter iz utrjenih površin in strešin območja cone. Kanalizacija se zgradi do obstoječih odvodnikov na severovzhodu in jugozahodu. Odvodnja padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin in cestišča se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Odvodnjo padavinskih vod s povezovalne ceste severozahodno od območja cone se uredi razpršeno.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih vod z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

14. člen (ogrevanje)

- (1) Ogrevanje je možno le z ekološko sprejemljivimi energenti, to je z ekstra lahkim kurilnim oljem ali utekočinjenim naftnim plinom ter z obnovljivimi viri energije. Možno je ogrevanje iz skupnega rezervoarja za utekočinjeni naftni plin za več stavb skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe izveden v skladu z veljavnim Pravilnikom o utekočinjenemu naftnem plinu.
- (2) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda za poseg v podzemno vodo je treba predhodno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in vodno dovoljenje za neposredno rabo vode. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) za poseg v podzemno vodo je treba predhodno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

15. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Kablira se odsek obstoječega srednjenapetostnega elektroenergetskega voda 20 kV DV Žerjavci 1 (d-050) in se prestavi v trase cest.
- (2) Pri priključku ceste B se načrtuje prostor za postavitev transformatorske postaje za potrebe napajanja širitve poslovno industrijske cone.

(3) Vzdolž tras povezovalne ceste in cest A in B se izvedejo nizkonapetostni razvodi 0,4 kV z razvodom iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Lenart 12, ki je načrtovana z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom za del poslovno - industrijske cone Lenart v Slovenskih goricah (NPIC I).

(4) Javna razsvetljava se uredi vzdolž povezovalne ceste ter cest A in B.

16. člen

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

Možna je izgradnja omrežij elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavca in njihova navezava na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij.

V. Merila in pogoji za parcelacijo

17. člen

(parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela, ki je prikazan na karti št. 8 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prenos v naravo. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta št. 7 »Načrt parcelacije«.

VI. Pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, upravljanja voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

18. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja in odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

19. člen

(zrak)

(1) Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovozne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Vsi izpusti iz objektov (klimatski, ostali zračniki) se namestijo na strehe stavb in objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami. Vse naprave morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

20. člen (tla)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal,
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev; rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenic,
- viški materiala od izkopa gradbenih jam odpeljejo na urejena odlagališča,
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe prometne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del,
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča,
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotovi zbiranje in odstranjevanje eventualno nastalih odpadnih vod,
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbene stroji in ostala mehanizacija.

21. člen (ravnanje z odpadki)

Komunalni odpadki se zbirajo, deponirajo in odvažajo skladno z veljavnim Odlokom o načinu opravljanja obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Lenart.

22. člen (varstvo voda in varstvo pred škodljivim delovanjem voda)

- (1) Za zaščito območja pred poplavnimi vodami se na območju OPPN teren dvigne za 1,5 m nad obstoječi teren oz. za 0,5 m nad koto visokih vod.
- (2) V km 0+618 povezovalne ceste se izvede škatlast prepust, ki se dimenzionira na 100-letno poplavno varnost z minimalno varnostno višino 0,5 m.
- (3) Na poplavnem območju ni dovoljena postavitve ograj ali drugih objektov s polnim prerezom, ki bi lahko ovirala pot poplavni vodi.
- (4) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba omejiti ali jih preprečevati z naslednjimi ukrepi:
 - v primeru napovedi visokih vod je treba gradbena dela prekiniti in poskrbeti za varen umik gradbene mehanizacije ter materiala,
 - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode; z njimi se ravna v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja.
 - na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk),
 - oskrba delovnih strojev se vrši na ustrezno utrjenih površinah; gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži,

- sanitarije na gradbišču, razen kemičnih stranišč ali sanitarij z odvodnjo v kanalizacijo, niso dovoljene,
- vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi se zaščitijo pred možnostjo izliva v vodotoke, za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je treba pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

23. člen
(varstvo pred hrupom)

Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

24. člen
(varstvo človekovega zdravja)

Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

25. člen
(svetlobno onesnaženje)

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati osvetljevanju gradbišča po 20. uri.

26. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g), zato se temu primerno predvidi način gradnje.

(2) V primeru gradnje nadstropja v upravnem delu stavbe je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

(3) Za požarno manj zahtevne objekte se izdelata zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa študija požarne varnosti.

(4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant:
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov,
- dovozne poti za gasilsko intervencijo, ki omogočajo osni pritisk 100 kN,
- potrebne površine za gasilce ob stavbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

(5) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. Onesnaženi material je treba preiskati in določiti način ukrepanja, kar izvede za ta dela pooblaščen inštitucija.

VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

27. člen

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

VIII. Dopustna odstopanja

28. člen

(odstopanja glede pogojev za stavbe)

(1) Dopustno je združevanje in razdruževanje gradbenih parcel skladno z določenimi gradbenimi mejami. V primeru združevanja ali razdruževanja je možno postaviti stavbo znotraj določenih gradbenih mej.

(2) Pri določenih gradbenih mejah lahko sega pozidana površina največ 1.0 m izven gradbenih mej, možni so tudi konzolni previsi in nadstreški do maksimalno 2.0 m izven gradbene meje. Nad dostavnimi potmi so dopustni konzolni previsi in nadstreški šele na višini 4.5 m, računano od nulte kote poteka dostave.

(3) Ne glede na določila 7. člena tega odloka in določene regulacijske elemente v grafičnem delu so enostavni objekti lahko izven določenih gradbenih mej, način gradnje in odmiki pa morajo biti v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje enostavnih objektov, in v skladu z varstvenimi in varovalnimi režimi ter prometno-varnostnimi zahtevami.

(4) Tehnični elementi za zakoličenje stavb se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka določijo v projektni dokumentaciji. Tehnični elementi za zakoličenje parcel se ob upoštevanju načrta parcelacije iz tega OPPN in v skladu z navedenimi odstopanji v tem in naslednjem členu tega odloka določijo v projektni dokumentaciji.

(5) Vse višinske kote in stacionaže se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot stavb ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih stavb.

29. člen

(odstopanja glede infrastrukture)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev in pogojev za javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične

rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(2) Ureditve odprtih površin se prilagajajo odstopanjem določenim v tem in prejšnjem členu tega odloka.

IX. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

30. člen

Poleg obveznosti navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse morebitne posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove,
- o vseh motnjah do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in telekomunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike,
- zagotoviti ali nadomestiti je treba dostope in dovoze do obstoječih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč,
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb,
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne poškodbe prometnih površin in drugih objektov in naprav ter druge negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih posegov.

X. Končne določbe

31. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 4. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Lenart (MUV št. 8/14, 20/14).

32. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 3505-2/2017-21

Lenart, _____

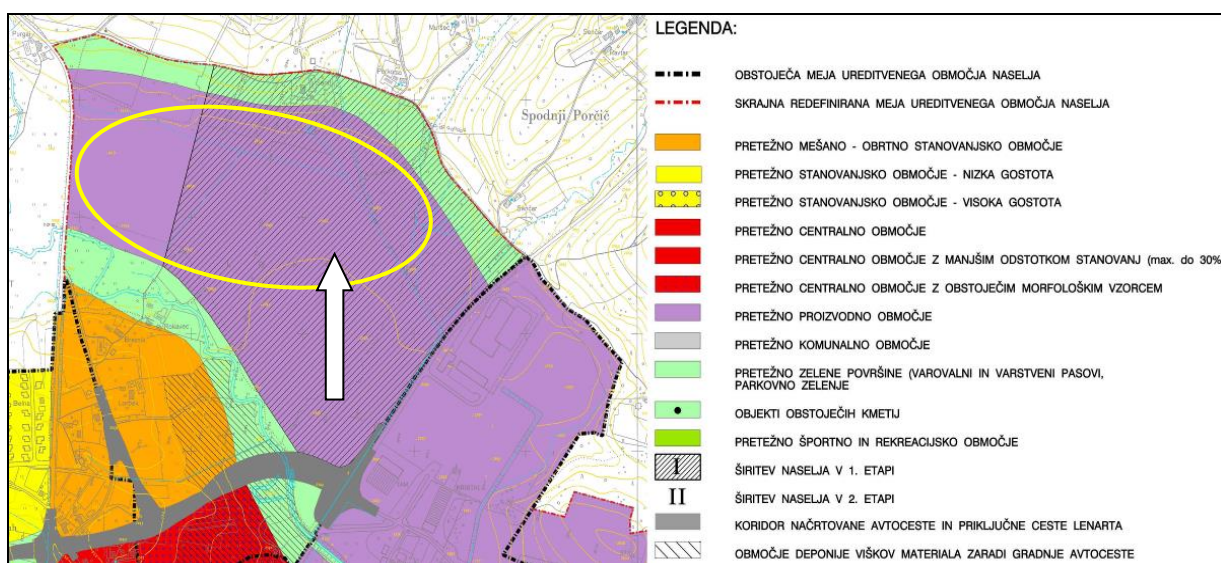
OBČINA LENART

mag. JANEZ KRAMBERGER, dr. vet. med

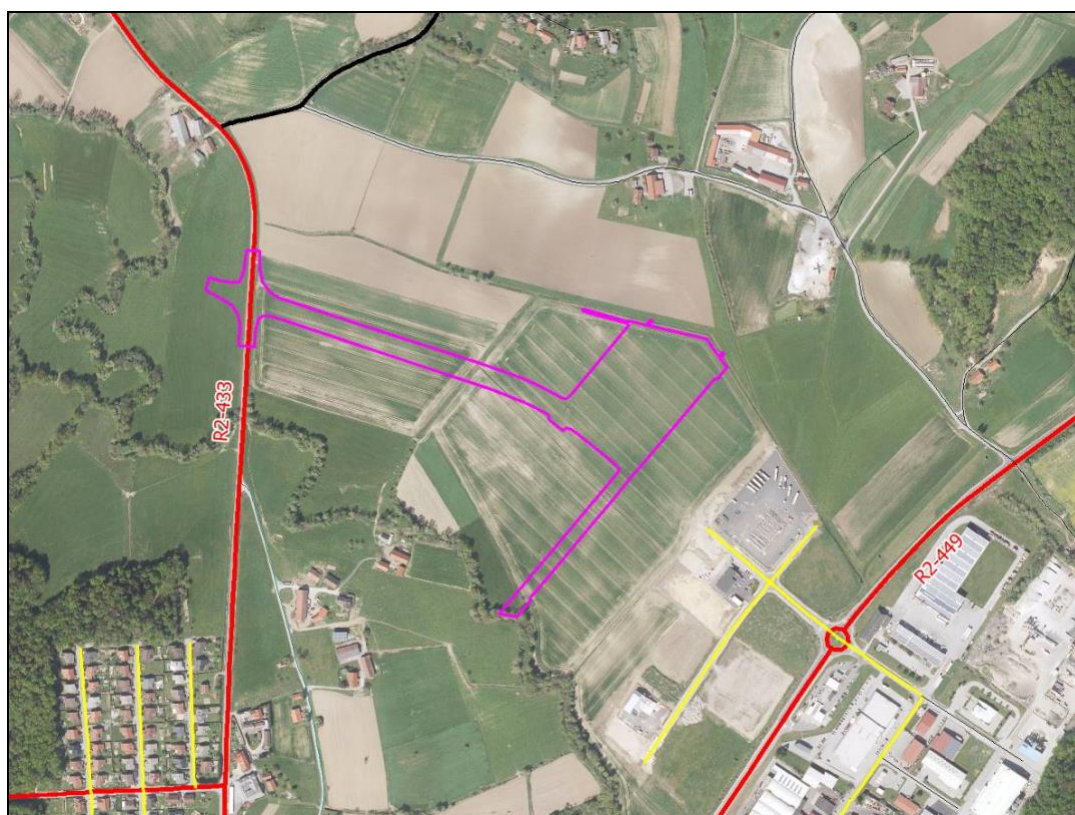
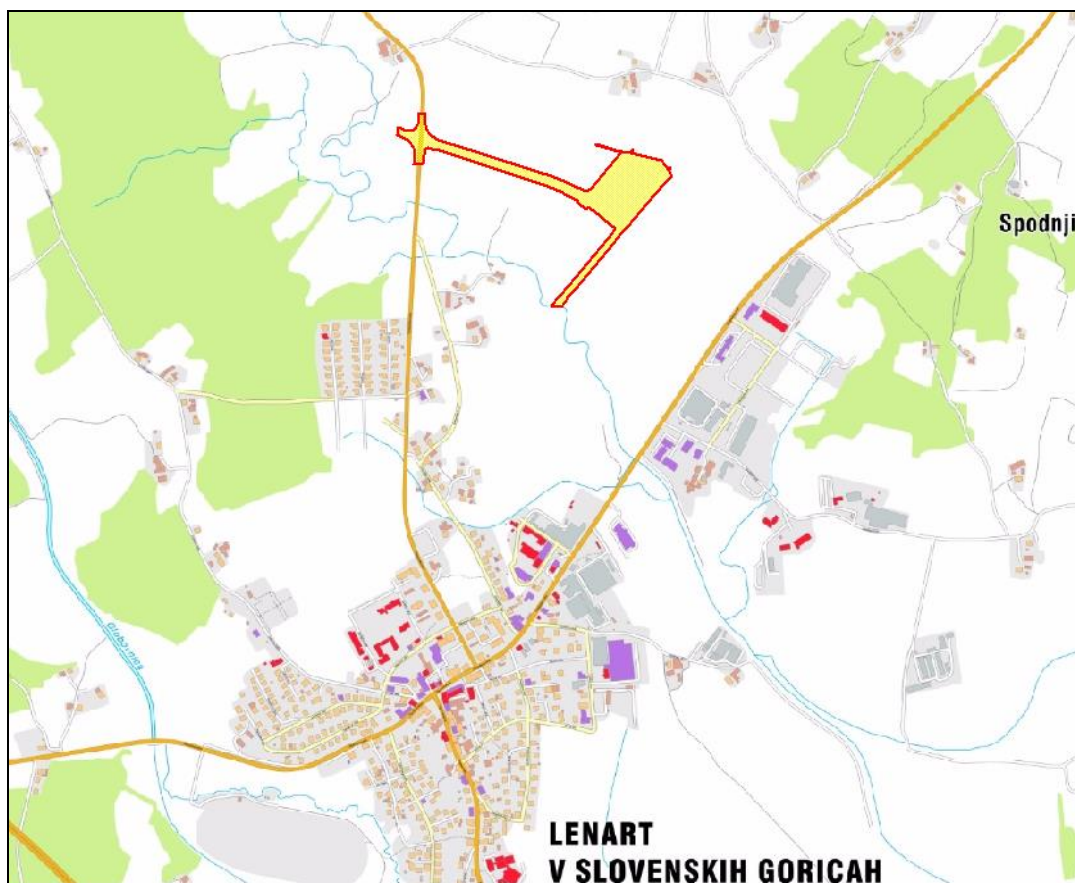
Župan

Obrazložitev:

Območje predlaganega OPPN je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Občina Lenart je v letu 2004 s spremembami in dopolnitvami dolgoročnega in družbenega plana z izdelano Urbanistično zasnovo za naselje Lenart opredelila zemljišča za poslovno industrijsko cono in tako zagotovila potrebne prostorske kapacitete za razvoj pretežno proizvodnih dejavnosti v tem delu mesta. V skladu z opredelitvami iz prostorskega plana občine in v skladu z veljavno zakonodajo je za območje kompleksnega urejanja, kot je obravnavana poslovno industrijska cona, predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.



Med načrtovanim območjem in regionalno cesto je že zgrajen del nove industrijske cone, s predloženim predlogom pa se to območje nadaljuje in prometno poveže z regionalno cesto Lenart – Trate, od koder se bo po izgradnji severne obvoznice povežalo z avtocesto.



Postopek sprejemanja akta:

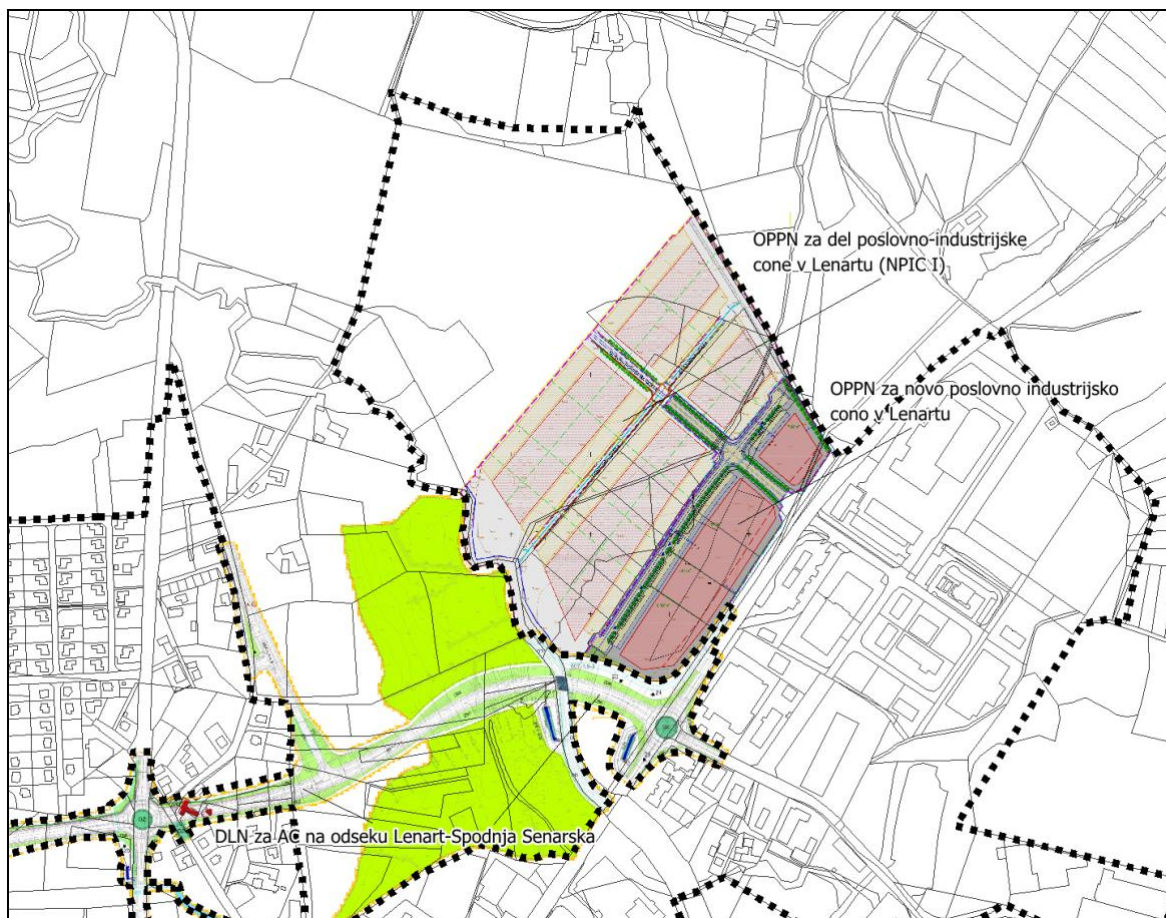
Župan Občine Lenart je dne 15. 11. 2017 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del poslovno industrijske cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v občini Lenart (MUV št. 31/17). S sklepom se je pričel postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN), s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na območju oz. površinah opredeljenih za gradnjo v delu poslovno industrijske cone v Lenartu.

K osnutku prostorskega akta si je prostorski načrtovalec pridobil mnenja vseh relevantnih soglasodajalcev in pripravil dopolnjen osnutek, ki je bil nato javno razgrnjen v prostorih občine in na spletni strani občine. Javna razgrnitev je potekala od 18.05. do vključno 17.06.2018, javna obravnava je bila 13.06.2018. Na razgrnjeni prostorski akt ni bilo podanih pripomb.

Javna obravnava prostorskega akta se šteje kot njegova 1. obravnava, sledi še 2. obravnava na seji občinskega sveta in sprejem akta.

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

IZVLEČEK IZ ELABORATA OPPN NPIC II



Prikaz veljavnih OPPN v coni

Zaradi potreb po novih površinah za industrijske, proizvodne in spremljajoče storitvene ter servisne dejavnosti, se za del območja poslovno industrijske cone, na katerem so znane

investicijske namere, izdelava OPPN, ki bo podal merila, pogoje, ukrepe za realizacijo prostorskih ureditev v osrednjem delu cone in bo predstavljal podlago za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Načrtovane prostorske ureditve, poleg gradnje industrijskih in drugih nestanovanjskih stavb, obsegajo tudi povezovalno cesto med regionalnima cestama R2-449 (Pesnica–Lenart–Gornja Radgona) in R2-433 (Senarska–Lenart–Trate–most čez Muro), s katero se bo promet s severovzhoda (iz smeri Gornja Radgona) proti severu (smer Trate) ognil središču mesta, v coni pa bo funkcionirala kot osrednja prometnica z dovozom iz obeh obodnih regionalnih cest.

Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

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

Opis prostorske ureditve

Območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo (gradnjo) in rabo (potrebne prilagoditve GJI ipd.).

Območje OPPN je velikosti 4,75 ha in obsega: območje načrtovane pozidave cone velikosti 1,8 ha in območje načrtovane povezovalne ceste in vodov druge GJI velikosti 2,95 ha.

Območje OPPN obsega zemljišča ali dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi št.: 902, 909/2, 911/12, 911/61, 1095/1, vse k.o. Zgornji Žerjavinci (523) Območje OPPN obsega vse površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s površinami, potrebnimi za nemoteno delovanje načrtovanih prostorskih ureditev in površinami, ki bodo potrebne v času izvajanja del.

Funkcija, koncept pozidave in razporeditev dejavnosti v območju

Območje je namenjeno proizvodnim funkcijam naselja Lenart. Na območje se umeščajo proizvodne dejavnosti. Poleg osnovne dejavnosti se lahko umeščajo tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

Dopustne so le dejavnosti in obrati, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja, t.j. dejavnosti in objekti, ki bi lahko v skladu z Uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (ur. l. RS, št. 57/15) lahko povzročili onesnaženje okolja večjega obsega in za katere morajo njihovi upravljavci pridobiti okoljevarstveno dovoljenje in obrati, ki v skladu z Uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic (Ur. l. RS, št. 22/16) sodijo glede na vrsto in količino nevarnih snovi med obrate večjega tveganja za okolje.

Koncept zazidave pogojuje zasnova pozidave iz dveh veljavnih OPPN, ki urejata posege v prostor na jugovzhodnem delu cone. Ob osrednji prometnici (povezovalni cesti) se enostransko (skladno s podanimi pobudami v tej fazi) opredelijo gradbene površine



Izsek iz veljavnih OPPN v coni in ureditvena zasnova predmetnega OPPN

Tipologija, oblikovanje in programska zasnova stavb

Na območju se načrtuje gradnja industrijskih in drugih nestanovanjskih stavb različnih gabaritov in ureditev pripadajočih funkcionalnih površin.

Ureditvena situacija sledi načrtovanim prostorskim ureditvam iz veljavnih prostorskih aktov, ki urejajo jugovzhodni del območja proizvodnih površin. Za postavitev stavb je določena gradbena meja.

Načrtovana je osrednja prometnica na katero se navezujejo prečne ceste, ki zagotavljajo dostop do posameznih gradbenih parcel. Razporeditev omogoča fleksibilno izrabo cone, posamezne gradbene parcele, velikosti najmanj 2080 m², se lahko glede na potrebe investitorja združujejo v večje gradbene parcele.

Razporeditev prometnih, manipulacijskih in gradbenih površin omogoča primerno izrabo območja proizvodnih dejavnosti, pozidanost ne sme presegati 80 % gradbene parcele.

Velikost gradbene površine je poljubna in odvisna od velikosti gradbene parcele in opredeljene gradbene meje.

Pred gradbeno površino je pas manipulacijskih površin v širini 12,0 m, ki omogoča tudi ureditev pravokotnega parkiranja na lastnem funkcionalnem zemljišču. Manipulacijske površine in parkirne površine se lahko urejajo tudi med stavbami.

Stavbe so višine do 15 m merjeno od kote urejenega terena. Višina posamezne stavbe ali njenega dela je odvisna od potreb tehnološkega procesa posamezne dejavnosti ali rabe dela stavbe.

Volumensko so stavbe lahko razgibane. Streha posameznega dela stavbe je ravna, z minimalnim naklonom za odvajanje padavinskih vod. Fasada stavb proti osrednji prometnici skozi območje se oblikuje kot pročelje stavbe.

Ob stavbi se primerno utrdijo ploščadi za parkirišče in manipulativne površine, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami. V načrtu krajinske arhitekture se zagotovi zasaditev osrednje prometnice. Vsaj 10% gradbene parcele mora biti ozelenjene (neutrjena površina) in zasajene z drevjem in grmovnicami.

V območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena tudi postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na pozidanost gradbene parcele in zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli. Nezahtevni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj opredeljene gradbene meje, enostavni (npr. nadstrešnice) pa so lahko postavljeni tudi izven gradbene meje.

Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Na območju se zgradijo vse potrebne prometne površine ter vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij.

Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 4 Ureditvena situacija. Infrastrukturni objekti in naprave so razvidni iz grafičnega dela karta 6 »Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«.

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi dveh veljavnih OPPN s katerimi je načrtovana GJI, na katero se navezuje načrtovana GJI predmetnega OPPN.

Zasnova prometnih površin

Po sredini območja se zgradi odsek povezovalne ceste med regionalno cesto R2-449 (Pesnica–Lenart–Gornja Radgona) in R2-433 (Senarska–Lenart–Trate–most čez Muro). Cesta se na jugovzhodni strani naveže na odsek, ki je že načrtovan z veljavnima občinskima podrobnima prostorskima načrtoma in se priključuje na regionalno cesto R2-449, na severozahodni strani pa se v novem krožnem križišču naveže na regionalno cesto R2-433. Cesta se uredi kot dvosmerna, dvopasovna s pasovi za leve zavijalce in obojestranskim pločnikom, ki funkcionira kot skupna peš in kolesarska površina, in drevoredom.

Za dovoze do posameznih gradbenih parcel se zgradita po dva slepa kraka ceste A in ceste B. Obe se podrejeno priključujeta v polnem štirikrakem križišču na osrednjo povezovalno cesto. Cesti se uredita kot dvosmerni, dvopasovni in z obojestranskim pločnikom. Priključki posameznih gradbenih parcel se uredijo s ceste A in B in se dimenzionirajo glede na značilnosti merodajnega vozila. JZ krak ceste A je načrtovan za dovoze posameznih parcel v že veljavnem OPPN južno ob območja, ki v primeru razdruževanja niso dostopne in zaradi načrtovanja kabliranja SN voda vzdolž ceste.

Parkirne površine za osebna vozila se uredijo na lastnih parcelah s kapaciteto skladno z vrsto in obsegom dejavnosti.

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Pri nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni

vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti je potrebno vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj). Upoštevana je vsa obstoječa in z veljavnima OPPN v tej isti poslovno industrijski coni načrtovana GJI, na katero se načrtovana GJI predmetnega OPPN navezuje.

Vodovodno omrežje

Za potrebe izgradnje celotne poslovno industrijske cone, v delu katere so prostorske ureditve načrtovane z že veljavnimi OPPN, se vodovodno omrežje že dograjuje.

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi z navezavo na načrtovano in obstoječe vodovodno omrežje južno od območja OPPN.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2016), Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Občini Lenart (MUV št. 16/11) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Odvajanje odpadnih voda

Izvede se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Kanalizacija se izvede vodotesno.

Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (MUV št. 23/06).

Upoštevati je treba Pravilnik o projektiranju, izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV št. 5/06).

KOMUNALNE ODPADNE VODE

Kanalizacijsko omrežje se izvede v trasah cest in se naveže na na obstoječo kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih vod jugovzhodno od območja OPPN in preko nje na čistilno napravo.

PADAVINSKE ODPADNE VODE

Območje cone (pozidave): Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (npr. z zatratitvijo, s travnimi ploščami). V trasah cest se zgradi meteorna kanalizacija. Vanjo se steka padavinska voda s cestišča, utrjenih površin in strešin. Kanalizacija se zgradi do obstoječih odvodnikov na severovzhodu in jugozahodu. Odvodnja padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin in cestišča se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Odsek povezovalne ceste: Odvodnjo padavinskih vod s povezovalne ceste severozahodno od območja cone prometnih površin se uredi razpršeno.

Ogrevanje

Ogrevanje je možno le z ekološko sprejemljivimi energenti, to je z ekstra lahkim kurilnim oljem ali utekočinjenim naftnim plinom ter z obnovljivimi viri energije. Možno je ogrevanje iz skupnega rezervoarja za utekočinjeni naftni plin za več stavb skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe izveden v skladu z veljavnim Pravilnikom o utekočinjenemu naftnem plinu.

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja z električno energijo se načrtuje:

izvedba novega SN 20 kV kablovoda med SM 3 in SM 9 (SN 20 kV DV Žerjavci 1 (d-050)),

odstranitev obstoječega SN 20 kV daljinovoda med SM 3 in SM 9 (SN 20 kV DV Žerjavci 1 (d-050)),

predlog predvidene parcelacije za novo TP v primeru širitve dela poslovno obrtne cone (NPIC II) v Lenartu v Slovenskih goricah v Občini Lenart in

izvedba nizkonapetostnega razvoda 0,4 kV od predvidene TP 20/0,4 kV Lenart 12 (obdelana v veljavnem OPPN za del poslovno industrijske cone v Lenartu (NPIC I)) do predvidenih objektov.

Za osvetlitev območja se zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz načrtovane transformatorske postaje.

Omrežje elektronskih komunikacij

Predvidena stavba se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij vzhodno in severno od območja.

Merila in pogoji za parcelacijo

Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«, na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Ostalo

- Območje OPPN se nahaja izven enot registrirane kulturne dediščine.
- Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/ lastnika zemljišča/ investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
- Območje OPPN posega v manjši meri v poplavna območja potoka Velka. Za zaščito območja pred poplavnimi vodami se na območju OPPN teren dvigne za 1,5 m nad obstoječi teren oz. za 0,5 m nad koto visokih vod. t.j. 240,3 m n.m. km 0+618 povezovalne ceste se izvede škatlast prepust, ki se dimenzionira na 100-letno poplavno varnost z minimalno varnostno višino 0,5 m. Na poplavnem območju ni dovoljena postavitve ograj ali drugih objektov s polnim prerezom, ki bi lahko ovirala pot poplavni vodi. Podani so tudi določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na vode v času gradnje in po njej.

