

DOPOLNJENI PREDLOG

Na podlagi 23. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/03 58/0322K-1) ter 15. člena statuta Občine Podlehnik (Uradni list RS št. 39/99, 46/01, 81/02), je Občinski svet Občine Podlehnik na seji, dne, sprejel

O D L O K

o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik

1. člen

Sprejme se Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik, (v nadaljnjem besedilu: lokacijski načrt), ki ga je izdelal TMD INVEST PTUJ, d.o.o. pod številko projekta 11185-04-K/GK-1, v juliju 2005.

2. člen

Lokacijski načrt vsebuje besedilo in grafične prikaze:

A) Tekstualni del

1. Uvodni del
2. Analiza ustvarjenih razmer
3. Ureditvena situacija
4. Urbanistično-arhitektonski pogoji
5. Komunalna infrastruktura
6. Usmeritve za arhitektonsko, urbanistično in krajinsko oblikovanje
7. Ohranjanje narave
8. Varstvo kulturne dediščine
9. Omejitve in pogoji glede zaščite okolja
10. Načrt gradbenih parcel
11. Etape izvajanja
12. Pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora
13. Pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

B) Grafični del

- | | |
|---|-----------|
| 1. Izsek iz planskega akta | M 1: 5000 |
| 2. Katastrski načrt | M 1: 2880 |
| 3. Geodetska podlaga | M 1: 500 |
| 4. Arhitekturna situacija | M 1: 500 |
| 5. Geodetska zazidalna situacija | M 1: 500 |
| 6. Situacija komunalnih vodov in naprav | M 1: 500 |
| 7. Načrt gradbenih parcel | M 1: 500 |

II. OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

3. člen

Površina predvidenega območja, ki se bo urejalo z lokacijskim načrtom meri 16896 m² in obsega parcele št.: 257/7, 257/8, 257/6 (cesta), 257/4, 257/5, 259/2 in 286/1, vse k.o. Podlehnik. Območje kompleksne pozidave meji na severu na parc. št. 257/1, na vzhodu na del parcele št. 285/2, 285/5 in 283/1, na jugu na parc. št. 335/3, 287/2, 287/3, 329/2 in 333/3 in na zahodu na lokalno cesto Podlehnik – Tržec, parc. št. 814/1, vse k.o. Podlehnik.

III. FUNKCIJE OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

V območju lokacijskega načrta so pod predpisanimi pogoji dopustni naslednji posegi v prostor:

- gradnja policijske postaje
- gradnja večnamenskega občinskega poslovnega objekta
- gradnja trgovine z gostinskim lokalom, poslovnimi prostori in stanovanji
- gradnja stanovanjskih objektov
- gradnja dozidav in nadomestna gradnja
- gradnja prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov in naprav ter ostalih infrastrukturnih objektov in naprav
- rekonstrukcije, adaptacije, sanacije
- spremembe namembnosti
- vzdrževanje objektov
- gradnja enostavnih objektov
- gradnja transformatorske postaje (TP)
- gradnja čistilne naprave
- urejanje vrtov, cvetličnjakov, zelenic ipd.

5. člen

Stanovanjski in poslovni objekti

Predvidena je gradnja sedmih enodružinskih stanovanjskih objektov (P + M ali P + 1N), ki imajo lahko dodano poslovno funkcijo za opravljanje nemoteče dejavnosti. Načrtovani so trije poslovni objekti: trgovina z gostinskim lokalom, poslovnimi prostori in stanovanji (P+1N, nesimetrična dvokapnica), policijska postaja (P+1N+M, simetrična dvokapnica) in večnamenski občinski poslovni objekt (P+1N+M, simetrična dvokapnica).

Tlorisi novih objektov bodo podolgovate oblike, daljša stranica je pravokotna na dovozno pot. Znotraj gradbene parcele je možnost gradnje enostavnih objektov. Enostavni objekti morajo biti zgrajeni v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04).

Dovozi do objektov bodo urejeni z obstoječe oziroma predvidene ceste.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

6. člen

Stanovanjski objekti:

- horizontalni gabarit: po geodetski zazidalni situaciji, dovoljene so tolerance s tem, da se more ohranjati min. razmerje med stranicami 1 : 1,2.
- vertikalni gabarit: pritličje + izkoriščeno podstrešje ali nadstropje
- kolenčni zid: skrit pod kapjo, max. 1 m.
- kota pritličja: po geodetski zazidalni situaciji.
- streha: simetrična dvokapnica (s čopi), glavna slemenska os vzporedna z daljšo stranico objekta, naklon strehe 35-45 stopinj, kritina opečna ali iz betona v barvi in obliki opečne kritine.
Osvetlitev podstrešnih prostorov z izvedbo frčad ali strešnih oken.
- konstrukcija: klasična – zidana
- fasada: členjena, svetle barve, s kombinacijo lesenih elementov temno rjave barve.

7. člen

Zunanja ureditev:

Po končani gradnji je treba okolico hortikulturno urediti, z grmičevjem ali drevesi. Za boljšo integracijo načrtovanih objektov v prostor je predvidena zasaditev okolice objekta z rastlinskim avtohtonim drevjem ali grmičevjem. Najmanj 40 -60 % gradbene parcele mora biti ozelenjena, razen za poslovne prostore. Dovozne manipulativne površine se tlakujejo ali asfaltirajo in po potrebi zaključijo z robniki.

8. člen

Gradbena parcela:

Gradbene parcele so določene v grafičnih prilogah. Predvideni odmik objektov od parcelne meje je min. 4 m z izjemo pri policijski postaji, kjer je odmik od dovozne ceste najmanj 1,8m. Morebitna ograja med načrtovano dovozno cesto in parcelo št. 257/8 k.o. Podlehnik mora biti odmaknjena najmanj 1m od obstoječe dovozne ceste. Hortikulturna zasaditev je znotraj ograje. Gradbene parcele je možno po potrebi združevati glede na posamezne programe.

V. POGOJI ZA INFRASTRUKTURNO UREJANJE OBMOČJA

9. člen

Prometno omrežje:

Za prometno navezavo obravnavanega območja služi lokalna cesta Podlehnik – Tržec, parc. št. 814/1 k.o. Podlehnik.

Cestna mreža je zasnovana tako, da imajo možnost priključka vse predvidene zgradbe. Policijska postaja ima priključek le z lokalne ceste, parc. št. 814/1 k.o. Podlehnik in urgentni izvoz na parkirišče večnamenskega občinskega poslovnega objekta na vzhodni strani.

Hodnik za pešce:

Novi hodnik je predviden le ob lokalni cesti Podlehnik - Tržec.

Normalni profili:

Predvidena je nova cesta, ki se priključi na lokalno cesto in bo povezovala tudi obstoječe hiše vzhodno od lokacijskega načrta in hiše novega območja širitve lokacijskega načrta, ki bo severno od obravnavanega lokacijskega načrta.

Predvidena cesta bo imela širino: $2 \times 2,50 = 5,00$ m, robni pas $2 \times 0,50$ m.

Zgornji ustroj:

Vse prometne površine bodo asfaltirane.

Hodnik bo ločen od vozišča z betonskim robnikom 15/25 cm, dvignjenim za 12 cm.

Višinska uredite:

Teren je ravninski oziroma rahli nagib od V proti Z. Višinska ureditev bo prilagojena okoliškim površinam z upoštevanjem pogojev odvodnjavanja. Vzдолžni in prečni nagibi bodo usklajeni z ustreznimi normativi.

10. člen

Odvodnjavanje (meteorna kanalizacija):

Odvodnjavanje meteorne vode bo potekalo po meteorni kanalizaciji v odprte jarke preko peskolovilcev in bo speljano v odprte jarke. Predviden je zadrževalni bazen v velikosti 36 m^3 zahodno od lokalne ceste Tržec – Podlehnik (izven LN). Zgrajen bo sočasno z meteorno kanalizacijo.

Strešno vodo in vodo z zelenic bo možno voditi direktno v odprte jarke oziroma v meteorno kanalizacijo, ki vodi v potok Rogatnica.

Vso padavinsko vodo, ki bo onesnažena z ogljikovodiki, bo potrebno pred iztokom v kanalizacijo očistiti v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olja.

11. člen

Fekalna kanalizacija:

Fekalna kanalizacija bo urejena tako, da bo vanjo smela iztekati le sanitarna (komunalna) odpadna voda.

Kanali bodo speljani v cestah, oz. ob parcelnih mejah in bodo priključeni na bodočo javno kanalizacijo v Podlehniku oziroma manjše čistilne naprave.

Fekalna kanalizacija bo vodotesna, izbira cevi in revizijskih jaškov bo izvršena v nadaljnjem projektiranju. Predvideni so profili fi 200 mm ob minimalnem padcu kanalov 3‰.

Revizijski jaški bodo morali biti situirani tako, da bo omogočena priključitev vseh uporabnikov na obravnavanem območju. Predvideni so tipski, vodotesni, polietilenski revizijski jaški, D=800 mm, ki so opremljeni z LŽ pokrovom 600/600 mm, 250 KN.

12. člen

Električno omrežje:

Energetski razvod za novi kompleks bo izveden iz nove transformatorske postaje, locirane na parceli bodoče upravne stavbe.

Kabelski dovod 20 kV do nove TP bo izveden od TP »Žerak« s kablom XHE 20 kV, $3 \times 1 \times 150 \text{ mm}^2$ v zemlji.

Iz nove TP bosta direktno napajani stavbi policije in občine s kablom PP00-A, $4 \times 70 \text{ mm}^2$ preko priključnih omaric.

Stanovanjski objekti bodo napajani iz dveh prostostoječih razvodnih omaric. Dovod do teh omaric bo izveden s kablom PP00-A, $4 \times 35 \text{ mm}^2$.

Ob predpostavki konične moči objekta policijske postaje 50 kW, moči 30 kW za občinsko stavbo in povprečne moči za stanovanjske hiše cca 7 – 10 kW, bo znašala obremenitev TP cca 120 kW. Upoštevan je faktor istočasnosti 0,9.

Z upoštevanjem rezerve za bodoče potrebe bo v tipski TP vgrajen transformator moči 499 kVA.

Merilne omarice bodo locirane na fasadi posameznega objekta.

Cestna razsvetljava

Izvedena bo z ravnimi kandelabri višine 7 m in svetilkami ST 100 z ravnim steklom in metalhalogeno žarnico 150 W..

Za napajanje in krmiljenje razsvetljave bo uporabljena prostostoječa merilno krmilna omara, ki je locirana ob prostostoječi energetski omari za stanovanjske hiše.

Razvod razsvetljave bo izveden s kablom PP00-A 4x 16 mm², delno v zemlji, delno v zaščitnih ceveh.

Povprečna razdalja med kandelabri bo cca 35 m.

13. člen

Vodovodno omrežje:

Predvidena vodovodna instalacija se izvede iz polietilenskih cevi visoke gostote PE nazivnega premera DN100 za nazivni tlak 10 bar v skladu z DIN 8074.

Navezava bo na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka ob cesti.

Za bodoče porabnike se predvidijo vodomerni jaški po zahtevi koncesionarja.

Prečkanje asfaltnih cest se izvede s preboji in jekleno zaščitno cevjo.

Hidrantno omrežje

Projekt obsega zunanje hidrantno omrežje za zagotovitev ustreznosti požarnovarnostnim predpisom stanovanjske zazidave na območju LN.

Zunanje hidrantno omrežje se izvede na vodovodno instalacijo.

Hidranti bodo nadzemni dimenzije DN80.

Zgradil se bo obročast cevovodni sistem.

14. člen

Telekomunikacije

Predviden je skupen cevni razvod za potrebe telefona in KATV. Razvod se izvede v ceveh PCE 110 mm in PCE 80 mm.

Priključek na obstoječi razvod telefona bo izveden iz obstoječe prostostoječe omare Telekom.

Ob omarici Telekom je locirana tudi priključna omarica za potencialno KATV.

Razvod do hiš bo izveden s kabli TK 59 za telefon in s kabli KEL 3 KEL 6 za potrebe KATV: Cevni razvod bo izveden tako, da bo možen priklop vsakega objekta z uvlačenjem ustreznih kablov v cevi in prehodne jaške.

Horizontalna razdalja do energetskih kablov bo 0,5 m, od vodovoda pa 1,5 m.

15. člen

Odpadki:

Za komunalne odpadke se namestijo zabojniki za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Dostop do zabojnikov mora biti vedno dostopen s posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Vsi uporabniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Podlehnik.

16. člen

Ogrevanje:

Ogrevanje objektov je predvideno individualno iz lastnih kotlovnice z možnostjo na utekočinjen naftni plin, s kurilnim oljem in na trda goriva.

Po plinifikaciji naselja se predvideni objekti priključijo na plinovodno omrežje v soglasju z upravljavcem.

VI. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA

17. člen

Hrup:

Raven hrupa mora ostati v mejah dovoljenega.

Območje zazidalnega načrta spada po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje, namenjeno kmetijski dejavnosti, ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitve ali gostinske dejavnosti.

S predvideno dejavnostjo ne bodo presežene maksimalno dovoljene ravni hrupa.

18. člen

Požarno varstvo:

V skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-A, Uradni list RS, št. 71/93 in 87/01) je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe, s katerimi bodo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami),
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču),
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (pravilnik o tehničnih normativih za gašenje požarov) pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91).

Pri načrtovanju prostorskega akta se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,

-z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov,
-z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

V fazi izdelave projektne dokumentacije, pa je v smislu projektnih pogojev potrebno v skladu z določili Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS št. 31/04 in 10/2005) izdelati študijo požarne varnosti.

19. člen

Varstvo voda:

Onesnažene meteorne vode s parkirišča in manipulativnih utrjenih površin se vodijo pred iztokom preko lovilcev olj v predvideno meteorno kanalizacijo oziroma odprti jarek.

20. člen

Ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih vod s stavbnih površin:

Kot ukrep za zmanjševanje odtoka padavinskih vod z urbanih površin se manipulativne površine izvedejo iz tlaka (travne plošče, razen na parkiriščih), ki bo prepuščal padavinske vode v podtalne in tako razbremeni kanalizacijo.

21. člen

Obramba in zaščita:

Vsi objekti v lokacijskem načrtu morajo biti dimenzionirani in projektirani za potresno območje VIII. stopnje po lestvici MCS.

VII. TOLERANCE

22. člen

Tlorisna zasnova objektov v območju lokacijskega načrta, (geodetska zazidalna situacija) lahko odstopa v povečanje ali pomanjšanje +5% do -15% , ob upoštevanju sanitarnotehničnih, varstvenih, požarnovarstvenih in obrambnih predpisov ter minimalnega odmika od gradbene parcele.

Pri odločanju kote objekta so dovoljene tolerance do ± 20 cm s tem, da kota objekta in dovoz ne vplivata na varnost cestnega prometa.

VIII. ETAPE IZVAJANJA

23 člen

I. etapa

- izgradnja policijske postaje, trgovine z gostinskim lokalom, poslovnimi prostori in stanovanji

II. etapa

- postopna izgradnja infrastrukture
- večnamenski občinski poslovni objekt

III. etapa

- eno družinske stanovanjske hiše,
- hortikulturno urediti gradbeno parcelo.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU LOKACIJSKEGA NAČRTA

24. člen

Pri izvajanju posegov v prostor na območju lokacijskega načrta je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in kmetijskih zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

- ob izvedbi posega odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati;
- po končani gradnji odstranitičasne objekte, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

Pred začetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih naprav, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25. člen

Lokacijski načrt je v času uradnih ur na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Podlehnik in pri Skupni občinski upravi občin, v Ptujju.

26. člen

Nadzor nad izvajanjem lokacijskega načrta izvajajo pristojne inšpekcijske službe in komunalni nadzornik v občini.

27. člen

Za predpisane posege v prostor se mora pred izdajo dovoljenj pridobiti lokacijska informacija.

28. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum: 22. 7. 2005

Župan
Občine Podlehnik
Vekoslav Fric

