



OBČINA LENART

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GOR.
Telefon: 02/729 13 10, fax: 02/720-73-52

Številka: 3505-3/2021

Datum: 17.09.2021

Odlok o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah

(uradno prečiščeno besedilo)

PREDLAGATELJ: Župan Občine Lenart

GRADIVO PRIPRAVIL : Občinska uprava

NOSILEC: mag. Vera Damjan Bele

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 96. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Lenart je Občinski svet Občine Lenart na 16. redni seji, dne 30.9.2021, sprejel uradno prečiščeno besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu, kot je bil predložen.

Na podlagi 96. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Lenart je Občinski svet Občine Lenart na 16. redni seji, dne _____, sprejel uradno prečiščeno besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu, ki obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, šte. 24/06)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, šte. 20/15)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, šte. 17/17)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, šte. 18/21)

Odlok o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah

(uradno prečiščeno besedilo)

1. člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 702/1998, 15037/2015, 17016/2017 in 20049/2021 .

2. člen

(vsebina odloka)

Odlok o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu, v nadaljevanju odlok, določa: ureditveno območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, rešitve in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti zazidalnega načrta.

Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v zazidalnem načrtu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Lenart in pri izdelovalcu dokumenta, ZUM d.o.o. Maribor.

I. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

3. člen

(ureditveno območje)

Območje zazidalnega načrta zavzema območje zahodno od Partizanske ceste v Lenartu oz. severno od obstoječe stanovanjske soseske.

Velikost območja urejanja znaša približno 4,5 ha. Zazidalni načrt obsega naslednje parcele,

vse k.o. Lenart:

8/3 delno, 10 delno, 11, 12 delno, 190/1, 191/1, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200/1, 201/1, 202/1 delno, 202/4 delno, 867/1 delno, 868 delno, 869.

4. člen (funkcija območja)

Zazidalni načrt je izdelan skladno z usmeritvami iz planskih dokumentov Občine Lenart in urbanistično zasnovo naselja Lenart, ki v zasnovi namenske rabe površin opredeljuje obravnavano površino kot:

- zahodni del - pretežno stanovanjsko območje višje gostote,
- vzhodni del - pretežno centralne površine ter
- manjši severni del - pretežno zelene površine (varovalni in varstveni pasovi, parkovno zelenje).

5. člen

Območje obdelave je funkcionalno namenjeno za stanovanjsko pozidavo (organizirana in individualna gradnja) ter za mešane dejavnosti. Funkcionalni sklopi so razmeščeni v štirih območja.

1. območje: območje organizirane blokovne stanovanjske gradnje z urejenimi javnimi zelenimi površinami ter z dodatnimi dejavnostmi v pritličjih.
2. območje: območje organizirane stanovanjske gradnje – stanovanjske stavbe za posebne namene in hiše v vrsti z urejenimi javnimi zelenimi površinami.
3. območje: območje individualne stanovanjske gradnje.
4. območje: območje centralnih dejavnosti s poslovno trgovskim objektom in pripadajočimi servisnimi površinami.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja štirih večstanovanjskih stavb, 43-ih enostanovanjskih stavb in poslovno trgovske stavbe vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežjem zvez. Zazidalni načrt določa tudi pogoje glede gradnje enostavnih objektov.

- A – BLOK - Jugozahodno od Partizanske ceste je predvidena blokovna gradnja. Predvideni so 4 prostostoječi stanovanjski bloki.
- B – STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE – v jugozahodnem delu območja so predvidene tri atrijske stavbe kot samostojne bivalne enote.
- C – HIŠA V VRSTI - V osrednjem delu zahodnega pasu je predvidenih 18 stanovanjskih enot z vrtom in garažo.
- D – INDIVIDUALNA HIŠA - V severozahodnem delu je predvidenih 16 individualnih hiš. Hiše v nižje ležečem, vzhodnem pasu so dopolnjene s prostori za javno rabo oziroma obrt. Vsaka stanovanjska enota ima vrt.
- E – POSLOVNO TRGOVSKI OBJEKT - Severozahodno od Partizanske ceste.

ENOSTAVNI OBJEKTI - Dopustna je gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe, ograj, pomožnih infrastrukturnih objektov, začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in

drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov, spominskih obeležij, urbane opreme ter izvedba nujnih posegov in ureditev, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

ODPRTI PROSTOR - Površine, ki ne bodo pozidane s stavbami, cestami, pločniki in parkirnimi prostori ter niso namenjene javnim zelenim površinam, se bodo uredile kot funkcionalna zemljišča k posameznim stavbam.

7. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz grafičnih prilog: št. 3/1 »Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin«, št. 3/2 »Funkcionalno oblikovalski pogoji« in št. 3/4 »Situacija prometne ureditve«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi: št. 3/2 »Funkcionalno oblikovalski pogoji« in št. 3/3 »Karakteristični prečni prerez«.

V grafični prilogi št. 3/2 »Funkcionalno oblikovalski pogoji« so prikazane gradbene meje in linije:

- gradbena meja je linija, ki jo predvideni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjeni v notranjost;
- gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni predvideni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.

A – BLOK

- Etažnost: blok A1 - K+P+4
 blok A2 - K+P+3 blok A3 - K+P+2
- Streha: plitka dvokapnica ali enokapnica, kritina glede na naklon strešine (opečna ali pločevina), slemena v vzdolžni smeri objektov.
- Fasade naj bodo obdelane z naravnimi materiali (omet, kamen, les)

B – STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE

- Etažnost: P
- Streha: plitka, kritina glede na naklon strešine (opeka ali pločevina), z nagibom v notranji atrij.
- Fasade so iz sodobnih materialov.
- Območje je možno ograditi zaradi zagotavljanja varnosti prebivalcev stavb.

C - HIŠA V VRSTI

- Etažnost: K+P+1 (+M)
- Streha: Plitka dvokapnica ali enokapnica, kritina glede na naklon strešine (opeka, pločevina), slemena v vzdolžni smeri objektov.
- Fasade naj bodo obdelane z naravnimi materiali (omet, kamen, les). Ulična fasada naj bo oblikovno čimbolj poenotena, vrtna fasada dopušča manjše zasebne intervence.

D - INDIVIDUALNA HIŠA

- Etažnost: K+P+1+M
- Streha: plitka dvokapnica ali enokapnica, kritina glede na naklon strešine (opeka, pločevina), slemena v vzdolžni smeri objektov.
- Fasade naj bodo obdelane z naravnimi materiali (omet, kamen, les). Ulična fasada naj bo oblikovno čimbolj poenotena, vrtna fasada dopušča manjše zasebne intervence.

E – POSLOVNO TRGOVSKI OBJEKT

- Etažnost: K+(visoko)P+1(v manjšem delu)
- Streha: plitka dvokapnica ali enokapnica, kritina glede na naklon strešine (opeka, pločevina),

slemena v vzdolžni smeri objektov.

- Fasade naj bodo obdelane z naravnimi materiali (omet, kamen, les).

ENOSTAVNI OBJEKTI

Postavljanje enostavnih objektov, določenih v 6. členu tega odloka in za katere v temu odloku niso predpisani posebni pogoji, je v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov, brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur. l. RS, št. 114/2003, 130/2004, 100/05, 37/08).

Posebni pogoji za enostavne objekte:

- Katerakoli vrsta pomožnega objekta za lastne potrebe je izvedena po enotnem načrtu, ki velja za celi niz vrstnih hiš. Streha je ravna oziroma v minimalnem naklonu zaradi odtekanja meteorne vode, krita s pločevino ali steklom ali plastiko ali drugim ustreznim materialom, konstrukcija je lesena ali kovinska.
- Medsosedske ograje pri vrstni zazidavi se postavijo na parcelno mejo. Dovoljen je betonski »cokl«.
- Transformatorska postaja naj bo oblikovno čim manj izpostavljena, ureditev makrolokacije pomeni možnosti dostopov z vseh strani.

ODPRTI PROSTOR

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Način zazidave uresničuje razmeroma velik delež zelenih površin, tako javnega kot tudi privatnega značaja. Istočasno omogoča povezavo zelenih površin med seboj v kvaliteten odprti prostor, ki se nameni predvsem otrokom, materam in starejšim ljudem.

Javne zelene površine so zastopane v okviru večstanovanjskih hiš, delno pa tudi v okviru vrtno, apartmajske in obrtne zazidave v funkciji že omenjenega povezovanja in oblikovanja oz. celotnega izgleda celotnega območja. Vse javne površine naj povezujejo pešpoti in način saditve, predvsem z visoko vegetacijo.

Odprti prostor večstanovanjskih objektov naj bo diferenciran z otroškimi igrišči v povezavi s potmi in vodno površino. Otroška igrišča se namenijo predvsem za starostno stopnjo do 3 let, 3-6 let in 6-12 let, matere in starejše ljudi (nadzor).

Tem starostnim stopnjam je potrebno izbrati ustrezna igrala in ostalo opremo (tlaki, klopi, koši za odpadke, grmovnice, pokrovne rastline, senčnice-pergole, eventualno zidce, nadkritine itd.), kar je stvar projekta, ki pa mora upoštevati nakazan način oblikovanja.

Skupnim površinam hiš v vrsti, apartmajev in za obrti je potrebno zagotoviti enotni način oblikovanja oz. izbor opreme, kar velja tudi za izbor rastlinskih vrst. Vsi predvrtovi omenjenih objektov morajo biti enotno urejeni, saj je smatrati predvrt za javno površino, kar je delno že nakazano v zasnovi ureditve zelenih površin.

Iz grafične priloge je razviden način oblikovanja, razmestitev otroških igrišč, razmestitev dreves, tratne ploskve, način povezav s potmi, namestitev vodne površine kot biotop.

Projektno dokumentacijo mora po zasnovi zelenih površin iz zazidalnega načrta izdelati pooblaščen inženir krajinske arhitekture. Projektna dokumentacija natančno določa višinsko ureditev, izbor rastlinskih vrst, število rastlinskih vrst (tudi grmovnice pokrovnih rastlin).

Izbor opreme (tlakov, igral, košev za odpadke, klopi itd.). Projektant izdelava še vse predizmere in predračun (zelene površine, utrjene površine, otroška igrišča z opremo, klopi itd.)

III. ZASNOVE PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

8. člen

(pogoji za prometno urejanje)

CESTNO OMREŽJE

Ureditveno območje bo dostopno z glavne ceste II. reda GII- 433 preko dveh priključkov. Izgraditi je treba naslednje ceste in cestne odseke:

- osrednja cesta A s slepimi ulicami do zazidav severno in južno od nje,
- cesta B ob jugu zazidave s slepimi ulicami do zazidav severno od nje,
- cestni odsek med cesto A in cesto B.

Cesti A in B je treba na odseku priključevanja na glavno cesto izgraditi s pločniki, ostali cestni odseku v ureditvenem območju se urejajo kot skupne prometne površine.

Višinski potek rekonstruiranih cest in novogradenj je treba prilagajati izgrajenim cestam in cestnim priključkom. Niveleta odsekov novih cest se definira s koto priključitve na obstoječo glavno cesto.

Vse notranje ceste se podrejeno priključujejo na glavno cesto; znotraj območja zazidave pa sta prednostni cesti A in B. Hitrost na obodnih cestah je 50 km/h, na ostalih pa 30 km/h (območje omejene hitrosti). Pri vključevanju v promet na prednostno cesto (tudi iz parkirišč) je treba zaradi prometne varnosti zagotoviti preglednost (pregledni trikotnik). Znotraj območja obravnave je prepovedan promet za tovorna vozila, razen za dostavo.

Vse posege v varovalni pas ceste in njenih spremljajočih objektov oziroma ureditve bo možno izvesti le po predhodnem dogovoru in soglasju upravljavca ceste.

MIRUJOČI PROMET

Za parkiranje osebnih vozil so predvidena: zunanja parkirišča, parkirni pasovi ob voziščih in individualne garaže. Večje parkirišče je treba zgraditi ob trgovskem centru. Ob vzhodnem delu ceste A in ceste B ter ob povezovalni cesti je treba urediti parkirni pas za pravokotno parkiranje. Parkiranje stanovalcev individualnih stanovanjskih objektov je treba urejati na lastnih parcelah.

Parkirne površine morajo imeti 5% parkirnih mest, vendar najmanj eno parkirno mesto, namenjenih vozilom oseb z invalidnimi vozički.

DOSTAVA IN INTERVENCIJA

Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so speljane z vozišča, kjer to ni možno pa s ploščadi (čez spuščeni robnik). Intervencijske poti morajo biti utrjene, ureditve zelenih površin pa ne smejo ovirati interventnih voženj.

Dostavne poti so prav tako speljane z vozišča in preko ploščadi. Dostavna pot preko ploščadi se lahko s talno ureditvijo loči od ureditve ostale ploščadi.

PEŠ IN KOLESARSKI PROMET

Mrežo peš poti sestavljajo pločniki ob obodnih in notranjih cestah, dopolnjuje jih sistem vzdolžnih in prečnih peš povezav.

Vse površine namenjene pešcem morajo biti urejene tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom.

Kolesarji se v območju obravnave vodijo po vozišču, po ploščadih in poteh. Ob poslovnih objektih in stanovanjskih blokih je treba urediti odstavna mesta za kolesa. Njihovo število se določi glede na vrsto in obseg dejavnosti.

9. člen

(pogoji za urejanje komunalne in energetske infrastrukture)

Za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Rezervirati je treba trase za vse zemeljske komunalne in energetske vode, pri čemer je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljavcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5 m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči, je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden iz grafične priloge št. 3/5 »Situacija komunalne in energetske infrastrukture«.

VODOVOD

Za varno vodooskrbo bo treba:

- v novih predvidenih ulicah dograditi vodovodni cevovod min. premera Ø 100 mm, na katerega se bodo lahko priključili novi objekti, z navezavo le-tega na glavni cevovod TPE 280 in LŽ 150. Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s tega področja.

KANALIZACIJA

Za potrebe predvidene ureditve bo potrebno dograditi obstoječo in zgraditi novo kanalizacijo.

Za odvajanje fekalnih voda se zgradi nov sistem vodotesne kanalizacije s priključkom na obstoječo kanalizacijo v Gubčevi, Partizanski ali Cmureški cesti, ki se naveže na Centralno čistilno napravo Lenart ob potoku Velka. Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, naj se speljejo v meteorno kanalizacijo.

Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj, iz katerih se nato vode speljejo v meteorno kanalizacijo.

V kolikor se na obravnavanem območju pojavijo tudi tehnološke vode, jih je pred izpustom v kanalizacijo potrebno očistiti in nevtralizirati do take stopnje, da ustreza zahtevam Zakona o vodah in njegovim podzakonskim predpisom. Za nevtralizacijo je potrebno predvideti ustrezno nevtralizacijsko napravo.

Če za obravnavano območje ne bo izveden ločen sistem kanalizacije je potrebno v tehnični dokumentaciji izdelati hidravlični izračun in preveriti možnosti priključitve tega dela naselja. V kolikor priključitev na obstoječi odvodni kanal ni možna, je potrebno neustrezen del kanalizacije zamenjati.

Pri gradnji kanalizacijskih priključkov je potrebno upoštevati minimalne potrebne odmike med vodovodom in kanalizacijo (min. horizontalni odmik 3.0 m in min. vertikalni odmik 0.5 m).

Če ta ni mogoč je potrebna dodatna zaščita vodovodnih cevi. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti in omrežje predati upravljavcu.

VODNOGOSPODARSKE UREDITVE

Na obravnavanem območju se nahaja izvir, ki formira vodno površino. Le-to je treba sonaravno urediti in po potrebi ograditi. Odvečno vodo je treba preko propusta spustiti v obstoječ obcestni jarek.

ELEKTRIKA IN JAVNA RAZSVETLJAVA

Zgraditi je potrebno novo transformatorsko postajo z lokacijo v središču potrošnje. Novo TP je potrebno z visokonapetostnim kablovodom vključiti v elektroenergetsko omrežje. Obstoječ 20 kV daljnovod proti TP Lenart 3 bo potrebno v celoti kablirati, trasa 20 kV kabelskega omrežja je razvidna iz grafičnih prilog.

Napajanje objektov bo izvedeno preko nizkonapetostnega kableskega omrežja iz nove transformatorske postaje ali obstoječih transformatorskih postaj. V dostopnih cestah k predvidenim objektom je potrebno zagotoviti prostor za položitev nizkonapetostnih kablov. Potrebno je naročiti Idejni načrt električnega napajanja predvidenih objektov takrat, ko bodo znane potrebne kapacitete.

Predvideni objekti in dovozne poti naj bodo osvetljene z enotnimi svetilkami. Napajanje bo izvedeno preko nizkonapetostnega kableskega omrežja iz nove transformatorske postaje ali obstoječih transformatorskih postaj. Omrežje JR naj poteka v isti trasi z NN omrežjem.

TELEKOMUNIKACIJE IN CATV

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar je potrebno naročiti ustrezen projekt vključitve in zgraditi TK kabelsko omrežje. Istočasno naj se v skupni trasi s TK omrežjem položi tudi CATV kabel.

OGREVANJE

Treba je predvideti ogrevanje na ekološko primerna goriva: zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, ekstra lahko kurilno olje, biomasa ipd. Rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih. Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi.

Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

Ne glede na zgornja določila se za stanovanjsko stavbo za posebne namene predvidi priključek na toplovodno omrežje ali ogrevanje s toplotno črpalko.

ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

Odvoz smeti se mora urediti v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki. Komunalne odpadke je potrebno zbirati v ustrezne tipizirane posode in poskrbeti za organiziran odvoz odpadkov. Odpadna olja je treba zbirati ločeno v kontejnerju, ki je lociran v pokritem prostoru. Treba je predvideti zbiralnico ločenih frakcij.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

10. člen

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

11. člen

(zaščita pred hrupom)

Glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada območje zazidalnega načrta v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred hrupom.

12. člen

(zaščita pred onesnaženjem zraka)

V izogib onesnaženju zraka je predvideno ogrevanje z ekstra lahkim kurilnim oljem, utekočinjenim naftnim plinom, biomaso in podobnimi ekološko sprejemljivimi energenti.

Potrebni ukrepi za zmanjšanje obremenitve okolja z emisijami snovi so:

- med izvajanjem gradbenih del je treba predvideti namakanje transportnih poti in odkritih površin ob sušnih in vetrovnih dnevih zaradi zmanjšanja prašenja;
- potrebno je redno servisiranje gradbenih strojev in naprav zaradi preprečitve nepotrebnih emisij dizelskih izpuhov.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

13. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- projektna dokumentacija za graditev objekta mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje. Z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. 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;
- odvodnjavanje z vseh utrjenih površin mora biti urejeno tako, da ni možno neposredno odtekanje vode v podtalje, dokler le-te niso predhodno prečiščene (lovilec olj);
- komunalne odpadne vode iz novih objektov je potrebno voditi v fekalno kanalizacijo;
- graditev novih in preureditev starih javnih cest mora biti v skladu z najboljšo razpoložljivo tehnologijo glede zaloga pitne vode. Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice upoštevati vso veljavno zakonodajo, ki obravnava varstvo voda.

14. člen (varovanje tal)

Pri vseh posegih v prostor je potrebno plodno zemljo odgrniti in deponirati. Plodna zemlja se uporabi za ureditev zelenih površin.

Parkirna mesta, vozišča in druge površine namenjenemu prometu motornih vozil, je treba utrditi, tako, da so meteorne vode z njih speljane v kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov, lovilcev olj in goriv ter obdane z robniki.

Na gradbišču je treba urediti sanitarije, garderobe in umivalnice tako, da komunalna voda in odpadki ne bodo onesnažili tal in podtalnice. Potrebno je namestiti prenosne sanitarije.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

15. člen (požarna varnost)

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja varstva pred požarom.

Treba je zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja.
O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

V hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN.

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. Pri določanju odnikov je potrebno upoštevati tudi izbiro materialov.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odnikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Pri projektiranju je treba zagotoviti ukrepe za preprečitev širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se lahko načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001:2005 Požarna varnost v stavbah. V skladu s tem pravilnikom je za stanovanjske stavbe s prostornino do 3000m³, če v stavbi ni vgrajen sprinklerski sistem, potrebna količina vode za en požar 10 l/s.

VI. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge št. 2 »Načrt parcelacije«.

V fazi izvedbe zakoličenja na terenu je treba ažurirati stanje katastrskega načrta.

Pri uporabi toleranc iz 18. člena tega odloka se načrt parcelacije izdelava v sklopu projektne dokumentacije.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

17. člen (etapnost)

Zazidalni načrt se lahko izvaja v eni ali več etapah.

Cestno omrežje je možno graditi v etapah. Posamezne etape morajo zagotavljati prometno navezavo na javno cestno omrežje za vse gradbene faze izgradnje stavb.

Lahko se gradijo stavbe, katerim izgrajeno prometno omrežje in komunalna oprema omogoča priključitev.

Etapno izvajanje ne sme škodljivo vplivati na sosednja zemljišča, prometno, komunalno in

energetsko infrastrukturo.

18. člen (tolerance)

Objekti

Z zazidalnim načrtom so določeni maksimalni možni tlorisni in višinski gabariti objektov.

Možna so odstopanja tlorisnih in višinskih gabaritov do 20 %.

Ta odstopanja ne veljajo za objekte znotraj gradbenih mej.

Tolerance gradbenih mej in linij: $\pm 0,5$ m.

Zaradi rahlega naklona terena so nulte kote objektov na različnih višinah, zato se za vsak niz (objekt), v skladu s členu predmetnega odloka, natančno določijo v projektni dokumentaciji glede na niveleto novih stanovanjskih ceste, ki se tudi definira v projektni dokumentaciji.

Odstopanja od tehničnih elementov za zakoličenje objektov so dopustna v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. Možna pa so tudi odstopanja v fazi izvedbe zakoličenja na terenu, vendar pod pogojem, da se ohrani koncept pozidave in v soglasju s posameznimi nosilci urejanja prostora le v kolikor so njihovi vodi tangirani.

V območju B – Stanovanjske stavbe za posebne namene je dopustna tudi delitev stavbe na dve ali tri ločene bivalne enote oz. stavbe.

Gradbene parcele

Tolerance gradbenih parcel: $\pm 1,5$ m

Od tehničnih elementov za zakoličenje gradbenih parcel, določenih na karti št. 2 »Načrt parcelacije«, so možna tudi odstopanja v fazi izvedbe zakoličenja na terenu, vendar pod pogojem, da se ohrani koncept pozidave in v soglasju s posameznimi nosilci urejanja prostora le v kolikor so njihovi vodi tangirani ter v soglasju z občino.

Odprte površine

V projektni dokumentaciji je dopustno proste nezazidane površine okoli stavb, prikazanih v tem zazidalnem načrtu, urediti z enakimi elementi tudi drugače, vendar v skladu z veljavnimi predpisi.

Infrastrukturne ureditve

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem lokacijskim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega, ekonomskega, gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Pri odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu lokacijskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

19. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Možna je sklenitev urbanistične pogodbe.

Zaradi predvidenih prostorskih ureditev mora investitor izven ureditvenega območja rekonstruirati glavno cesto GII-433. Re- konstrukcija mora obsega ureditev levozavijalnih pasov na glavni cesti v križiščih, kjer se priključujeta cesti A in B.

Izvedba eventualnih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom ter zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja priključne ceste, katere posegi se urejajo z veljavno uredbo o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Lenart – Spodnja Senarska, je obveznost investitorja oziroma lokalne skupnosti.

V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotoke.

Po končani gradnji se odstranijo vsi za potrebe gradnje postavljeni provizoriji in vsi ostanki začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete deponije se ustrezno krajinsko uredijo.

Med gradnjo se promet organizira tako, da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju. Zagotavlja se ustrezno nalaganje in čiščenje prevoznih sredstev, ko zapuščajo gradbišče in se vključujejo v promet, čiščenje javnih prometnih površin, prekrivanje deponij, prekrivanje transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala in podobno. Morebitne poškodbe na voziščih in ostalih površinah (pločniki, mulde), ki bi nastale zaradi gradnje, se odpravijo takoj.

VIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti zazidalnega načrta)

V novem prostorskem izvedbenem aktu, ki bo urejal predmetno območje po prenehanju veljavnosti tega zazidalnega načrta, naj se upoštevajo naslednje usmeritve - dopustna so:

- investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah
- gradnja enostavnih objektov, ki so opredeljeni v 6. členu in 7. členu tega odloka,
- združevanja in razdruževanja stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pri čemer se ne sme spreminjati zunanji izgled objekta. Zagotoviti je treba predpisano število parkirnih mest za vsako stanovanje v stavbi,
- združevanje gradbenih parcel.

IX.KONČNE DOLOČBE

21. člen

(vpogled v zazidalni načrt)

Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu je stalno na vpogled na sedežu Ob- čine Lenart in pri izdelovalcu dokumenta, ZUM d.o.o. Maribor.

22. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna prostorska inšpekcija.

23. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-3/2021
Datum: 17.09.2021

Župan
mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.

Obrazložitev:

Odlok o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu je bil sprejet v letu 2006 in je bil do danes še trikrat spremenjen in dopolnjen. Uradne objave osnovnega akta in sprememb so bile objavljene v uradnem glasilu MUV:

- Odlok o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, številka 24/06)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, številka 20/15)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, številka 17/17)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, številka 18/21)

Celotno območje je še nepozidano, v kratkem pa se bo pričela že prva gradnja na tem območju. Da bi zagotovili večjo preglednost in lažje delo projektantom, upravnim enotam, soglasodajalcem, investitorjem in vsem drugim uporabnikom, smo pripravili čistopis odloka in ga v obliki uradnega prečiščenega besedila dajemo občinskemu svetu v potrditev.

V skladu s 96. in 97. členom Poslovnika občinski svet odloča po skrajšanem postopku in brez obravnave, uradno prečiščeno besedilo pa se objavi v uradnem glasilu.