

Na podlagi 16.člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št.15/99), v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Ur.l. RS, št.110/02) in v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/07) je Občinski svet na svoji 9.redni seji dne 3. julija 2008 sprejel

O D L O K

o občinskem lokacijskem načrtu za območje stanovanjske gradnje S7 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za območje stanovanjske gradnje S7 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 5023.

2. člen

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje stanovanjske gradnje S7 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa: ureditveno območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev prometne infrastrukture, zasnovo projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture, rešitve in ukrepe za varovanje okolja in ohranjanja narave, tolerance ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v občinskem lokacijskem načrtu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na Občini Šentilj.

II. VELIKOST UREDITVENEGA OBMOČJA IN OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

3. člen

Ureditveno območje se nahaja ob Novi ulici v vzhodnem delu naselja Šentilj v Slovenskih goricah.

Velikost ureditvenega območja je cca. 3,8 ha.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega parcele oziroma dele parcel: 50, 49, 468/2, del 467/1, 38/5, 38/3, 38/4, 38/1, 29/1, del 467/2, del 28/1, 26/1, 26/2, del 28/2, ter zaradi potrebne rekonstrukcije ceste še del 27/3, del 27/2, del 19/5, del 18/1, del 15/3, del 51/2, del 55/2, del 55/1 in del 64, vse k.o. Štrihovec.

4. člen

Ureditveno območje iz prejšnjega člena zajema:

- izgradnjo tridesetih enostanovanjskih stavb,
- ureditev odprtih površin in zelenih površin,
- ureditev prometnih površin in
- ureditev komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

5. člen

Grafične priloge občinskega lokacijskega načrta prikazujejo:

- razporeditev predvidenih objektov in odprtih površin,
- namembnost objektov in odprtih prostorov,
- maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov in površine odprtih prostorov,
- smeri dostopov in dovozov,
- usmeritve za oblikovanje novih objektov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

6. člen

Rekonstrukcija objekta

Predvidena je rekonstrukcija prečrpalnice.

7. člen

Novogradnje stavb

stavba	namembnost	orientacija	maksimalna velikost (m)	etažnost	maksimalna višina
Stanovanjska (30x)	Stanovanjska, poslovna (pisarna)	SZ-JV	16x8	K+P+M	9,5 m nad nivojem terena

8. člen

Dopustna je gradnja naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- začasni objekti, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- spominska obeležja,
- urbana oprema ter izvedba nujnih posegov in ureditev, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

9. člen

FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz grafičnih prilog št. 3/1 »Ureditvena situacija«, št. 3/2 »Urbanistični pogoji« in št. 3/4 »Prometna ureditev«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi št. 3/2 »Urbanistični pogoji«, št. 3/3 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez« in 3/4a »Shematski vzdolžni profil ceste »A««.

Pomen regulacijskih elementov iz grafične priloge št. 3/2 »Urbanistični pogoji«:

- dopustna gradbena površina je maksimalni horizontalni gabarit objekta;
- gradbena linija je linija, na katero mora biti postavljen objekt, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad;

- gradbena meja je linija, ki jo predvideni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjeni v notranjost;
- etažnost - prikazane so etaže nad nivojem terena;
- maksimalna dimenzija objekta je največja dopustna tlorisna dimenzija objekta;
- vhod je označena smer glavnega dostopa do objekta;

Predvidena je izgradnja enostanovanjskih stavb, ki so postavljene so v šest obcestnih nizov, v jugozahodnem delu pa je vrtjen niz, ki je priključen posredno preko dveh dostopnih cest.

Etažnost je pritrilčna z možnostjo izkoriščene mansarde pod dvokapno streho.

Obdelava fasade je tradicionalna, fasade so ometane v beli barvi.

Streha objekta je dvokapna in rdeče barve. Smer slemena je vzporedna s plastnicami.

Odrpte površine se uredijo kot dovozna ploščad, ostalo se zatravi in uredi kot zelenica, deloma kot utrjena terasa. Odrpte površine se zasadijo s sadnim drevjem.

Gozdiček ob prečrpalnici se ohrani. Ob cesti B je v gozdičku lociran ekološki otok, ki je pokrit z nadstrešnico.

VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

10. člen

Prometno dostopnost obravnavanega območja zagotavlja Nova ulica, ki je kategorizirana občinska cesta (kategorija javne poti) in se s podrejenim priključkom navezuje na Mariborsko cesto, ki je kategorizirana državna cesta (regionalna cesta R2 – 437 mejni prehod Šentilj – Pesnica).

11. člen

Prometna ureditev območja OLN obsega rekonstrukcijo Nove ulice in ureditev notranjih cest in dovozov. Notranje ceste so poimenovane z delovni imeni Cesta »A« in Cesta »B«.

Novo ulico je treba na območju OLN rekonstruirati v dvosmerni dvopasovno cesto s širino vozišča 5.5m in obojestranski mi bankinami širine 0.5m

Izgraditi je treba cesto »A«, urediti cesto »B«, ki je rekonstrukcija obstoječe nekategorizirane dovozne ceste in izgraditi dovoza, ki se navezujeta na Novo ulico in cesto »B«.

Predvidene ceste in dovozi so zasnovani kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet s svetlim profilom 5.5m. Izbrani širini cest je treba prilagoditi zavijalne radije v križiščih, ki morajo zagotavljati prevoznost križišč in priključkov z interventnimi in dostavnimi tovornimi vozili.

V širino prečnega profila skupnih prometnih površin niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope. Višinske razlike naj premostijo ograje ob gradbenih parcelah.

Višinske poteke cest in dovozov je treba prilagoditi nagibom obstoječega terena pri čemer naj nagibi novogradenj ne presegajo 16%. V območju maksimalnih nagibov niso dovoljeni bočni priključki.

Ceste na območju OLN so malo prometne ceste, ki so namenjene lokalnemu prometu in opredeljene kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet. Hitrost na njih je treba

prilagoditi pešcem in kolesarjem in ne sme presegati 30km/h.

Parkirne površine za osebna vozila je treba urediti na gradbenih parcelah stanovanjskih objektov. Število parkirnih mest je treba določiti v odvisnosti od dejavnosti.

12. člen

Železniški promet je v OLN treba upoštevati s stališča gradnje v varovalnem progovnem pasu, ki je prikazan na grafični prilogi št. 3/4 »Prometna ureditev«.

VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

13. člen SPLOŠNO

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 0.5m, 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 ter omrežja zvez«.

14. člen VODOOSKRBA

Za načrtovano zazidavo bo potrebno zagotoviti ustrezne količine sanitarne in požarne vode.

Za varno vodooskrbo bo treba:

- za vse predvidene nove objekte povečanega ureditvenega območja in dejavnosti na njem je treba izvesti povečanje tranzitnega regionalnega cevovoda PVC DN 225 in JE DN 219 na LŽ DN 250/400 z vmesnim rezervoarjem 400 m³
- Do posameznih porabnikov vode, do objektov je treba zgraditi napajalno omrežje vodovoda, ki sledi omrežju internih stanovanjskih cest v dveh tlačnih conah.
- Izvesti rekonstrukcijo prečrpalnice.

15. člen

ODVAJANJE ONESNAŽENIH VODA

Treba je načrtovati ločen sistem kanalizacije.

Komunalne odpadne vode

Ob cesti Šentilj – Maribor poteka obstoječa javna fekalna kanalizacija, na katero je treba priključiti obravnavano območje.

Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti. Potrebno je upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov kanalizacije in veljavni Odlok o odvajanju in čiščenju odpadnih voda.

Padavinske vode

Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi je treba speljati direktno v meteorno kanalizacijo, ki se naveže na meteorni propust ob cesti Šentilj - Maribor. Odvajanje čistih padavinskih voda je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin.

V projektni dokumentaciji bo potrebno izvesti hidravlično preverbo obstoječega propusta in ga po potrebi nadomestiti z cevmi večjega profila.

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

16. člen**OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO**

Zgraditi je treba nizkonapetostni kabelski razvod iz nove TP do predvidenih objektov.

Za osvetlitev območja je treba zgraditi javno razsvetljavo ob robu cest, ki se bo napajala iz nove TP.

17. člen**TK IN KRS OMREŽJE**

V cesti Šentilj - Maribor poteka telekomunikacijski kablovod, na katerega je možna priključitev novega območja pod pogoji upravljavca, za kar je treba naročiti projekt.

Hkrati naj se položi tudi CATV omrežje, pod pogoji upravljavca.

18. člen**PLINOVOD**

Na obravnavanem območju ni plinovodnega omrežja. Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izveden v skladu z veljavnimi predpisi, določenimi v Pravilniku o utekočinjenemu naftnem plinu (Ur.l.RS 22/91) in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin, ko bo na tem območju zgrajeno.

19. člen**OGREVANJE**

Treba je predvideti ogrevanje na ekološko primerna goriva: utekočinjen naftni plin ali zemeljski plin. Rezervoarji za utekočinjen naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Dopustni so tudi drugi načini ogrevanja, vendar morajo biti energenti ekološko sprejemljivi.

20. člen**ODSTRANJEVANJE ODPADKOV**

Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno v ustrezne tipizirane posode in poskrbeti za organiziran odvoz odpadkov.

Za zemeljski izkop, ki se pred ponovno uporabo začasno odloži, je potrebno zagotoviti, da se ne meša z drugimi odpadki. Treba je preprečiti onesnaženost zemljine z olji, asfaltom ali z odpadki, ki niso iz naravnih mineralnih materialov.

Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov.

Za odjemna mesta je treba zgraditi ekološki otok.

Komunalne odpadke je potrebno zbirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Šentilj.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA**21. člen****HRUP**

Ureditveno območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, kot jih za to območje predpisuje Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

V času gradnje je potrebno obratovanje delovnih strojev ter vsa gradbena in druga hrupna dela na gradbišču opravljati le v dnevnem času med 7.00 in 19.00 uro. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti hrupa. Pri gradnji je treba uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo.

V kolikor pride do prekomerne obremenitve s hrupom je treba vir hrupa sanirati.

22. člen**ZAŠČITA PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA**

V izogib onesnaženju zraka je predvideno ogrevanje z utekočinjenim naftnim plinom oz. zemeljskim plinom.

Gradnje območja lahko predstavlja vir onesnaženja zraka, zato je med gradnjo treba:

- uporabljati gradbeno mehanizacijo in naprave, ki ustrezajo normam kakovosti,
- ustrezno nalagati in čistiti prevozna sredstva, ko zapuščajo gradbišče in se vključujejo v promet,
- čistiti javne prometne površine,
- prekrivati deponije in prekrivati transportna sredstva v času prevozov sipkega materiala
- med izvajanjem gradbenih del predvideti namakanje transportnih poti in odkritih površin ob sušnih in vetrovnih dnevih zaradi zmanjšanja prašenja.
- redno servisirati gradbene stroje in naprave zaradi preprečitve nepotrebnih emisijskih dizelskih izpuhov.

23. člen**ZAŠČITA PRED ONESNAŽEVANJEM VODA**

Na območju lokacijskega načrta je treba registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati ter preprečiti možnost onesnaženja. S predvidenimi posegi se v ničemer ne smejo poslabšati odtočne in naravovarstvene razmere ali povzročati škoda drugim uporabnikom prostora.

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

- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah

in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode;

- Na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk).
- Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.
- Vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela.

24. člen TLA

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

Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

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

25. člen NARAVNA DEDIŠČINA

Pri velikih posegih, ki so povezani z obsežnimi zemeljskimi deli, naj se predhodno obvesti Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor in s tem omogoči občasno naravovarstveno spremljavo pri zemeljskih delih.

V primeru najdb mineralov in fosilov naj se ravna v skladu z 72.-79. členom Zakona o ohranjanju narave. O morebitni geološki posebnosti ali najdbi naj se obvesti MOP oz. zavod RS za varstvo narave, OE Maribor.

26. 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 odmikov je potrebno upoštevati tudi izbiro

materialov.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov 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 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.

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE V LOKACIJSKEM NAČRTU

27. člen ETAPNOST

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

28. člen TOLERANCE

Tolerance glede oblikovanja objektov

Znotraj določenih gradbenih mej in linij je moč spremeniti lokacijo stavbe. V takem primeru je potrebno priključke javne komunalne infrastrukture določene v kartografskem delu prilagoditi zazidavi.

Dopustna je izvedba enokapne strehe minimalnega naklona 20°, ki je nagnjena od slemena hriba (strešina je proti severovzhodni strani). Dopustna je tudi druga temna barva strešine.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu natančneje določijo v izrisu iz lokacijskega načrta v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

Pri realizaciji lokacijskega načrta so dopustna odstopanja pri legi objektov tudi izven gradbenih meja, 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.

Tolerance glede infrastrukturnih ureditev

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 ali 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 in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

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

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

29. člen

Pred gradnjo je treba pridobiti geotehnično mnenje za vsak objekt posebej v sklopu projektne dokumentacije (PGD). Vsa zemeljska dela, izvedba temeljenja objektov in površine, ki so predvidene za asfaltiranje se morajo izvajati pod stalnim geotehničkim nadzorom.

30. člen

Zaradi predvidenih prostorskih ureditev mora investitor izven ureditvenega območja:

- rekonstruirati Novo ulico vključno s priključkom na Mariborsko cesto.
- za odvodnjo komunalnih odpadnih vod obravnavanega območja izgraditi vodotesno kanalizacijo do priključka na kolektor, ki vodi do obstoječe čistilne naprave.
- meteorno kanalizacijo navezati na obstoječi odprti jarek, katerega je treba po potrebi rekonstruirati.

XI. KONČNE DOLOČBE

31. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo na ureditvenem območju iz 3. člena tega odloka veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za razpršeno gradnjo v Občini Šentilj (MUV št 23/03).

32. člen

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

Številka: 69/08
Datum: 7. julij 2008

Župan Občine Šentilj
Edvard Čagran, s. r.