

**PREDLOG ODLOKA
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 44/99, 104/00, 54/03 in 83/03) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji ___ seji dne _____ sprejel

**ODLOK
o lokacijskem načrtu za del območja Industrijske cone Gornja Radgona (Hofer)**

I. UVODNE DOLOČBE

**1.člen
(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja Industrijske cone Gornja Radgona (Hofer), v nadaljevanju – OLN, ki vsebuje del ureditvenega območja naselja Mele, prostorske ureditve, umestitev načrtovanih ureditev v prostor, pogoje za rešitve javne gospodarske infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

**2.člen
(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)**

Z občinskim lokacijskim načrtom se znotraj ureditvenega območja predvidi gradnja trgovskega centra Hofer v nadaljevanju – TC Hofer, s pripadajočo zunanjo ureditvijo (parkirišči za zaposlene, obiskovalce in invalide), zelenicami in površinami za pešce ter manipulacijo.

3.člen

Zemljišče ki je po Odloku o zazidalnem načrtu bencinski servis s pripadajočimi objekti v Gornji Radgoni (Uradne objave, št. 6/92), opredeljeno kot območje namenjeno rezervatu za trgovino, se nameni rezervatu za gostinske in spalne kapacitete.

**4.člen
(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)**

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1. Pregledna situacija | M - 1 : 5000 |
| 1.2. Izsek iz družbenega plana občine Gornja Radgona | M - 1 : 5000 |
| 1.3. Kopija katastrskega načrta | |

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- | | |
|--|--------------|
| 2.1. Prikaz ureditvenega območja OLN | M - 1 : 1000 |
| 2.2. Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 500 |
| 2.3. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 500 |

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

- | | |
|---|--------------|
| 3.1. Prometno tehnična situacija | M - 1 : 500 |
| 3.2. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov | M - 1 : 1000 |
| 3.3. Prikaz vplivnega območja | M - 1 : 1000 |

Priloge občinskega lokacijskega načrta:

- povzetek za javnost,
- obrazložitev,

- smernice za načrtovanje občinskega lokacijskega načrta ter mnenja pristojnih organov in organizacij,
- strokovne podlage.

Občinski lokacijski načrt in strokovne podlage je izdelal URBIS d. o. o., urbanizem, arhitektura, projektiranje, pod številko projekta 129-OLN/2005.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

5. člen

(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega del območja industrijske cone Mele.

Meja območja obdelave poteka na zahodu po robu parcele št. 447/7 in 447/6 k.o. Mele, na severu po meji parcele št. 447/6 k.o. Mele, na vzhodni strani po meji parcele št. 447/6 k.o. Mele in na južni strani po meji parcele št. 447/3 k.o. Mele.

Območje obravnave obsega parcele št. : 447/6, 447/7 k. o. Mele. Vse parcele so opredeljene kot stavbna zemljišča.

6.člen

(vplivno območje)

Vplivno območje prostorske ureditve iz 2. člena tega odloka obsega:

- vse nove gradbene parcele znotraj ureditvenega območja,
- območje novega priključka na cesto G1-3 Gornja Radgona –Radenci,
- del območja predvidene rekonstrukcije ceste G1-3 Gornja Radgona – Radenci.

Vplivno območje v času gradnje združuje območje gradbišča ter vplivno območje ravni hrupa in emisij snovi v zrak. Območje gradbišča je znotraj gradbene parcele investitorja.

V času obratovanja objekta so v vplivnem območju poleg območja obravnave še parcele št. 447/1, 447/3, 447/2 vse k. o. Mele, zaradi dostopa na območje obdelave.

Investitor mora zagotoviti sanacijo za vse morebitne poškodbe objektov v času gradnje.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7.člen

(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

Z gradnjo novega TC Hofer s pripadajočo zunanjo ureditvijo se dogradi in dopolni vzhodni del območja Industrijske cone. Z novim priključkom za BS Petrol, ki na območju že deluje, se racionalizira del javne gospodarske infrastrukture na območju obdelave. vzdolž severo-vzhodnega dela območja, se nahaja območje rekonstruirane ceste G1-3 Gornja Radgona – Radenci, ob kateri poteka pločnik in kolesarska steza, ki služita tudi kot peš dostop na območje obdelave. Glavna dostopna cesta na območje obdelave je cesta G1-3 Gornja Radgona – Radenci iz katere se zaradi nove zasnove uredi novi priključek, ki služi kot izvoz za BS Petrol. Območje obdelave je dostopno preko ceste G1-3 Gornja Radgona – Radenci ter preko obstoječega priključka, ki služi dostopu na območje parkirno – skladiščnega prostora območja Servisa skupnih služb vlade RS.

Za preprečitev poškodb obstoječih objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje.

8.člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Območje obdelave meri 10773m². Objekt je lociran v jugo-zahodnem delu območja obdelave in je vzporeden z južno mejo zemljišča (parcela št. 459/5). Maksimalna višina objekta bo 5.46m.

Objekt je predviden za izvedbo v 2 fazah.

V ureditvenem območju je predvidena gradnja naslednjih objektov:

- Nov TC Hofer, ki je sestavljen iz enega pravokotnega stavbnega dela ter nadstreškov pred vhodom in pri dostavni rampi (natančna situacija je razvidna iz grafične priloge – list 2.2).
- Objekt je pritrilčen, streha je ravna z izvedenimi fasadnimi maskami.
- Velikost stavbe je 53.88m x 34.84m. Nad vhodom v objekt je 3.40m širok nadstrešek, ki se zavije okoli vogala. Pri dostavni rampi je nadstrešek v širini 3.40m.
- Temelji objekta so betonski – pasovni, izdelani na licu mesta.
- Celotna stenska nosilna konstrukcija in streha objekta so izvedeni iz prefabriciranih armiranobetonskih elementov. Stenski nosilni elementi so izvedeni kot sendvič konstrukcija s slojem toplotne izolacije in fasadnim ovojem. Notranje stene se izvedejo iz polnih betonskih stenskih elementov. Strešna konstrukcija so votle plošče v dveh različnih debelinah – glede na svetli razpon nosilnih elementov.
- Streha je ravna – krita s strešno folijo. Odvodnjavanje je točkovno – z vakuumskim sistemom odvajanja.
- Objekt je zastekljen z Alu stavbnim pohištvom.
- 2. faza objekta je širitev na zahodni strani osnovnega objekta v velikosti 11.00m x 26.05m.
- Zazidana površina objekta je 1617.9m²,
- brutto tlorisna površina objekta je 1444.4m²,
- netto tlorisna površina objekta je 1378.4m².

Odmiki objekta:

Odmiki od meje gradbene parcele (navedeni so najmanjši odmiki):

- odmik objekta od Z parcelne meje (parcele št. 447/2) je 6.5m, od južne meje (parcele št. 459/5) je 9.0m, od V meje (parcele št. 453/1 je 56m, od S meje (parcele št. 447/5) je 65m.

- Zunanja ureditev:

Ob trgovskem objektu je predvidena izgradnja parkirnih prostorov z manipulativnimi površinami.

- dovoz na parkirišča se uredi iz ceste G1-3 Gornja Radgona – Radenci preko uvoza za območje Servisa skupnih služb države,
- Uvoz se opremi z zapornico,
- Na območju se uredi 160 PM in 7 PM za invalide po principu pravokotnega parkiranja,
- Tehnični elementi za oblikovaje parkirnih mest:
- 5.00m x 4.80m in širina 2.50m,
- manipulativne dovozne ceste so široke od 6.50m – 10.0m.
- Celoten plato se uredi v protiprašni izvedbi (asfaltbeton, betonski tlakovci),
- stojna mesta za vozila se označijo s talno oznako (bela črta) po normativu V-47.2.,
- Okolje opisane ureditve je potrebno humusirati in zasejati s travnim semenom in zasaditi z avtohtonimi drevesnimi vrstami in grmovnicami.
- ob izvozu z glavne ceste bo steber z logom višine 5.0m.

9.člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Dimenzije in umestitve objekta v prostor so za pritrilčje opredeljene v Arhitektonsko zazidalni situaciji z zelenimi površinami (List št. 2.2). Elementi za zakoličenje so razvidni iz načrta parcelacija (List št. 3.3)

Objekt se nahaja znotraj območja, omejenega z gradbeno črto.

Tolerance za horizontalne gabarite objektov so 0.5m, tolerance za zunanje ureditve so 2.0m.

Objekt je oblikovan iz sodobnih materialov, ki so kvalitetni in trajni.

10.člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave, ki je predmet OLN se ne nahajajo obstoječi zidani objekti.

Na območju obdelave so v naravi urejena parkirna mesta za osebna in tovorna vozila. Vsi objekti na površinah, kjer je predvidena novogradnja in nove zunanje ureditve znotraj območja obdelave se odstranijo.

11.člen

(pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov:

- pomožnih cestnih objektov, razen protihrupne ograje,
- pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
- pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj,
- pomožnih komunalnih objektov,
- varovalne ograje,
- skulpture ali druge prostorske instalacije,
- vodnjak ali okrasni bazen,
- oder z nadstreškom,
- tribune za gledalce na prostem.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oz. postavljati.

12.člen **(pogoji za vzdrževalna dela)**

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati delov fasad objektov.

Naprave je možno namestiti na ravno streho, vsaj 2.0m od zunanje roba fasade do višine 3.5m, ali na zadnjo stran fasade (tisto, ki ni vidna iz glavne ceste) pri čemer s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

13.člen **(tolerance)**

OLN določa namembnost objektov, tlorsne in višinske gabarite. V grafičnih prilogah so določeni tlorsni gabariti, ki upoštevajo odmike od prometnic in med objekti ter odmike od parcelnih mej.

Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe dimenzij tlorsnih in višinskih gabaritov v skladu s tehnološkimi potrebami posameznih investitorjev in ob upoštevanju ostalih pogojev OLN,
- za vsako namembnost, kjer se pričakuje poslabšanje delovnih in bivalnih pogojev ter prekomerno onesnaževanje okolja, je potrebno predhodno izdelati oceno vplivov na okolje, na podlagi katere bo možno presojati o ustreznosti posega v prostor,
- na podlagi ustrezne projektne tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju (tudi na omrežju internih cest v območju OLN), če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OLN, oziroma so za izvedbo toleranc pridobljena soglasja vseh pristojnih soglasodajalcev,
- OLN se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Posamezna faza se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve.

Spremembe, dovoljene s tolerancami, ne smejo ovirati realizacije OLN in morajo biti v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na posege v prostor in na varovanje okolja. Tolerance se lahko izvajajo le na podlagi predhodne prostorske preveritve.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14.člen **(pogoji za prometno urejanje)**

Dostop, ki služi dostopu na območje obdelave je urejen preko ceste G1-3 Gornja Radgona – Radenci preko obstoječega priključka. Vzdolž ceste poteka pločnik za pešce in kolesarska steza, ki služita peš in kolesarskemu dostopu do območja obdelave.

Cestno omrežje znotraj območja obdelave je hkrati namenjeno kolesarjem, intervencijskim vozilom, dostavi in odvozu smeti. Sicer motorni promet znotraj ureditvenega območja ni dovoljen.

Za mirujoči promet so zagotovljena parkirna mesta, ki so namenjena potrebam trgovskega programa v območju.

15.člen **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Vodooskrba

Za predvideni objekt je potrebno zagotoviti vodooskrbo za sanitarne potrebe in požarno zaščito. Vodovodni priključek se izvede na obstoječi cevovod Ø 300, ki poteka ob železniški progi. Priključek DN 110 se izvede do območja, kjer se predvidi priključni jašek.

Kanalizacija

Predvidi se ločen sistem odvoda odpadnih vod. Fekalne odpadne vode iz objekta se vodijo na lastno malo čistilno napravo, ki je locirana v zelenici na JV delu območja. Po izgradnji kanalizacijskega sistema se fekalne vode priključijo direktno na zgrajeno kanalizacijo. Odpadne vode iz parkirišč in utrjenih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in maščob, skladnega s standardom SIST EN 858-2, v ponikovalnico ali odtok meteornih vod, ki poteka preko območja parcele. Meteorne vode iz strešin se vodijo direktno v ponikovalnik oz. odvodnike. Pri načrtovanju in čiščenju odpadnih vod iz območja je potrebno upoštevati: Pravilnik o odvodnjavanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Ur. l. RS št. 105/2002, 20/2004), z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/2005), z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/2005, Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 103/2002, 41/2004).

Elektrika

Na območju obdelave je obstoječi 20 kV kablovod RA sejem – Mele 310 Avtoport.

Napajanje objekta se izvede iz obstoječe TP 20/04 kV Mele Avtoport. Do objekta se izvede ustrezen nizkonapetostni priključek.

TK omrežje

Priključek do objekta se izvede iz obstoječega TK omrežja v skladu s pogoji upravljalca. Možen je priključek na KTV. Za potrebe KTV je predvideti jaške min. dimenzij 80x780x100 v medsebojni oddaljenosti max. 100m, na vseh lomih kanalizacije. Za kanalizacijo je predvideti PVC cevi 100mm.

Ogrevanje

Izvede se ogrevanje na kurilno olje. Cisterna se izvede v objektu v skladu s požarnovarnostnim predpisi in predpisi za varovanje podtalnice.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA TER VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

16.člen **(varstvo okolja)**

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, 66/96), se obravnavane parcele nahajajo v IV. območju. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Varstvo zraka

Pri načrtovanju in opredelitvi posameznih dejavnosti je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka, tako, da ne bodo presežene posamezne vrednosti, ki so opredeljene v Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Ur. l. RS, št. 73/94), Uredbi o emisiji snovi v zraku iz nepremičnih virov onesnaženja

(Ur. l. RS, št. 73/94), Uredbi o spremembah Uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja (Ur. l. RS, št. 68/96).

Varstvo voda

Na območju obdelave velja Odlok o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v občini Gornja Radgona (Uradne objave št. 27/84, Ur. l. RS, št. 76/00).

Pri načrtovanju predmetnega posega v prostor je potrebno upoštevati:

- Pravilnik o gradnji na vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja in dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja (Ur. l. 62/2004)
- Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur. l. RS št. 64/2004)

Investitor si mora za vse posege v predmetnem območju pred izdelavo projektne dokumentacije PGD pridobiti projektne pogoje ter nato še dodatna vodna soglasja k projektnim rešitvam.

Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu s pravilnikom o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01), Pravilnikom o ravnanju z embalažo (Ur. l. RS, št. 104/2000).

Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov in tudi ločeno zbiranje sekundarnih surovin.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

17.člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Za območje občinskega lokacijskega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Pri načrtovanju predloga so bili upoštevani:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- potreben odmik med objekti, oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču),
- pri novogradnjah in gradnji prizidkov je potrebno upoštevati požarnovarnostne odmike oz. upoštevati požarnovarnostne odmike oz. upoštevati smernice SZPV 04 – požarnovarnostni odmiki med stavbami,
- Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/02),
- Zakon o varstvu pred požarom (Ur. l. RS, št. 71/93),
- Pravilnik o tehničnih normativih za požarno in eksplozijsko zaščito skladišč (Ur. l. SFRJ, št. 30/91).

Pri načrtovanju v fazi projektov za gradbena dovoljenja se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,
- z vplivi obstoječih in novih poslovnih – industrijskih objektov in tehnoloških procesov,
- možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Hidrantna mreža v posameznih objektih se izvede v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požara.

VII. NAČRT PARCELACIJE

18.člen

(načrt parcelacije)

Določene so naslednje nove gradbene parcele:

Mejne točke gradbenih parcel in objektov so razvidne iz grafične priloge načrt parcelacije (List št. 3.3).

Površine parcel smejo odstopati do 5%.

19.člen
(javno dobro)

Zemljišče na katerem je danes dostopna cesta za območje Servisa skupnih služb vlade RS je v lasti družbe PETROL, Slovenska naftna družba d.d. – parcela št. 447/3 k.o. Mele. Na območju parcele št. 447/3 k.o. Mele bo izvedena dostopna cesta za Hofer in območje Servisa skupnih služb vlade RS, ki bo po zaključeni izgradnji TC Hofer brezplačno dana v javno dobro.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20.člen
(etapnost gradnje)

Gradnja objekta je predvidena v dveh fazah. Prva faza predstavlja objekt z vso zunanjo ureditvijo, 2. faza je predvidena širitev objekta na zahodni strani.

IX. KONČNE DOLOČBE

21.člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta se ureditveno območje, za potrebe izdelave prostorskega reda, ohrani v velikosti in obliki kot je opredeljeno s tem lokacijskim načrtom. Za objekte se upoštevajo pogoji iz 11. člena odloka. Novogradnje se ne dopustijo. Glede postavitve pomožnih objektov in izvajanja vzdrževalnih del se upoštevajo pogoji iz 11. člena in 12. člena odloka.

22. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu bencinski servis s pripadajočimi objekti v Gornji Radgoni (Uradne objave, št. 6/92)., v delu območja, ki ga obravnava ta odlok. Območje je razvidno iz 5. člena tega odloka.

22.člen
(vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Občini Gornja Radgona.

23.člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati 15 dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih.

Številka: 3500-02/2005-2
Datum:

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ