

PREDLOG ODLOKA SKRAJŠANI POSTOPEK

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 in Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 21/06) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK o lokacijskem načrtu za območje zdravstvene dejavnosti v Gornji Radgoni

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme lokacijski načrt za del območja mesta Gornja Radgona, ki ga je izdelala ZEU - Družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., M. Sobota pod št. LN-06/06.

2. člen

Lokacijski načrt iz prvega člena določa ureditveno območje lokacijskega načrta, umestitev načrtovanih ureditev v prostor, urbanistične in krajinske rešitve načrtovanih ureditev, zasnovo projektnih rešitev gospodarske infrastrukture, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave ter rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, osnove za parcelacijo, etapnost izvedbe, obveznosti investitorjev in izvajalcev, začasno namembnost zemljišč in dopustna odstopanja od predvidenih ureditev.

II. UREDITVENO OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

3. člen

Območje urejanja, za katerega se sprejema lokacijski načrt, je razvidno iz grafičnih prilog ki so sestavni del lokacijskega načrta.

Območje lokacijskega načrta obsega parcele na katerih stoji objekt zdravstvenega doma in parcele severno in zahodno od zdravstvenega doma, na katerih se nahajajo opuščeni objekti. Meja območja poteka na vzhodu po zahodni strani Partizanske ceste (zahodna meja parc. št. 1230/1 k.o. Gornja Radgona), na severu in zahodu je meja območja vodno zemljišče potoka (južna in vzhodna meja parc.št. 1216/1 k.o. Gornja Radgona), na jugu pa po južni meji Cankarjeve ceste (južna meja parc. št. 1231 k.o. Gornja Radgona).

V območje obdelave se vključijo tudi deli obodnih parcel območja, na katera se bo posegalo z izvedbo predvidenih cestnih in komunalnih priključkov za potrebe funkcioniranja obravnavanega kompleksa.

Celotno območje meri skupaj 1,056 ha.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO ZEMLJIŠČA

4. člen

Vsi obstoječi objekti, ki se nahajajo na parcelah znotraj območja, na katerih je predvidena gradnja novih objektov, se pred začetkom gradnje porušijo.

5. člen

Območje ostaja prvenstveno namenjeno zdravstveni in lekarniški dejavnosti. Znotraj območja je možna tudi ureditev stanovanj ali mirnih poslovnih oz. storitvenih dejavnosti; to je dejavnosti, ki ne bodo povzročale večjega hrupa znotraj območja, kot je predvideno v 17. členu odloka.

Predvidena je gradnja dveh objektov:

objekt A - poslovni objekt namenjen lekarniški, zdravstveni ali drugi mirni poslovni dejavnosti;

objekt B – poslovno-stanovanjski objekt, v katerem je možna ureditev stanovanja ali mirne poslovne dejavnosti.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

6. člen

Znotraj območja je predvidena gradnja dveh objektov z naslednjimi omejitvami:

- objekt A – velikosti 20 x 16 m; gradbena linija vzporedna z obstoječim objektom na parceli, ki se v celoti poruši (vzporedna s cesto); enonadstropen objekt (P+1), predvidena izvedba ravne strehe, oz. strehe z minimalnim naklonom strešine ki se skrije za horizontalnim vencem, višina do venca strehe znaša max. 7 m.

- objekt B – velikosti 14 x 12 m; gradbena linija vzporedna z obstoječim objektom na parceli, ki se v celoti poruši; enonadstropen objekt (P+1) ali izvedbe enonadstropen z mansardo (P+1+M), predvidena izvedba ravne strehe, oz. strehe z minimalnim naklonom strešine, ki se skrije za horizontalnim vencem ali dvokapne strehe v naklonu do 40°, višina do venca strehe znaša max. 7 m, oz. max. 5 m do kapne lege v primeru izvedbe dvokapne strehe.

Predvidena postavitev in oblika objektov ter horizontalni in vertikalni gabariti objekta so razvidni iz grafičnih prilog lokacijskega načrta.

7. člen

Ob objektih je predvidena primerna ureditev okolice na podlagi izvedbenih projektov. Uredi se utrjeno parkirišče (asfaltirano ali tlakovano), ustrezni cestni dovozi, ter zunanje površine namenjene uporabnikom objekta (zelenice, vrt).

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

Splošni pogoji 8. člen

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati po grafični prilogi "Komunalne naprave" in v skladu s smernicami in mnenji posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu načrtu. Predvideni objekti se priključijo na komunalne vode, ki potekajo v bližini njihovih lokacij. Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kjer je to mogoče. Na posameznih odsekih se zgradijo vse komunalne naprave obenem, pred dokončno ureditvijo cestišč. Komunalni vodi se polagajo podzemno. To določilo velja tudi za obnovo. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, če to ni mogoče, se morajo izvesti predpisane zaščite.

Promet 9. člen

Pri ureditvi prometnih površin je potrebno upoštevati smernice in mnenja posameznih pristojnih služb (smernice Direkcije RS za ceste in smernice Občinske uprave Občine Gornja Radgona), k predmetnemu lokacijskemu načrtu.

Predvidena je širitev ceste LZ 105250 in LK 105360 – Leninova ulica, za dvosmerni promet do novega cestnega priključka – uvoza. Razširjena dvosmerna cesta do uvoza bo min. širine 5 m. Od uvoza na obravnavano parcelo ostaja širina ceste in prometni režim nespremenjen. Na desni strani razširjene ceste je (do uvoza) predvidena izvedba pločnika širine 1,2 m. Priključek na cesto (uvoza do predvidenih objektov) se izvede v niveleti obstoječe ceste.

Ureditve predvidene s predmetnim lokacijskim načrtom z ničemer ne posegajo v območje glavne ceste G1-3.

Prometni režim in predvidene nove ureditve znotraj obravnavanega območja (smeri prometa, ureditev cestnih priključkov, parkirišč in dovozov) je prikazan v grafičnem delu lokacijskega načrta.

Vodovod 10. člen

Na območju je predvidena izvedba vodovodnega priključka v skladu z določili upravljavca in zgraditev vodovoda do predvidenih objektov. Predvidena je postavitve nadzemnih hidrantov v skladu s požarnovarstvenimi predpisi.

Kanalizacija 11. člen

Fekalne vode iz predvidenih objektov se bodo zbirale v predvidenih vodotesnih triprekatnih greznicah, ki se bosta periodično praznili. Po izgradnji kanalizacije in mestne čistilne naprave se objekti priključijo na javni kanalizacijski sistem. Meteorne vode se bodo odvajale preko obstoječega mestnega meteorne sistema. Padavinske vode s parkirišč se morajo v meteorno kanalizacijo voditi preko lovilcev olj. Razširitev kanalizacijskega omrežja in predvidene nove priključke je potrebno izvesti v skladu z določili upravljavca.

Električno omrežje
12. člen

Predvidena je izvedba priključka na obstoječo transformatorsko postajo »TP GR Pri šoli« in nizkonapetostnega razdelilnega kableskega omrežja do predvidenih objektov. Vsi priključki in druge predvidene ureditve (križanja vodov, zaščite) se morajo izvesti pod pogoji upravljavca - »Elektro Maribor«.

Ogrevanje
13. člen

Za potrebe ogrevanja objektov se v prvi fazi izvedejo kotlovnice na kurilno olje ali utekočinjeni naftni plin. V ta namen je predvidena postavitve ustreznih rezervoarjev. V 2. fazi – po izgradnji mestnega plinovodnega omrežja - je možna izvedba priključka na plinovod.

Komunikacijsko omrežje (telefon, CATV)
14. člen

Predvidena je izvedba priključkov na obstoječa omrežja (Telekom in omrežje CATV), ki potekajo ob robu območja, pod pogoji upravljavcev.

Deponije odpadkov
15. člen

Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov. Prostor za odpadke se uredi v sklopu objekta oz. funkcionalnega zemljišča posameznega objekta. Odvoz odpadkov se vrši v skladu z občinskim odlokom.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, VAROVANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Varstvo okolja
16. člen

V ureditvenem območju so predvidene dejavnosti s kapacitetami, za katere v skladu z določili Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Ur.l. RS, 66/96) ni potrebna presoja vplivov na okolje.

Hrup
17. člen

Znotraj območja, ki je namenjeno pretežno zdravstveni in stanovanjski dejavnosti se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa.

Varovanje narave in varstvo kulturne dediščine 18. člen

Ureditveno območje lokacijskega načrta je izven zavarovanih ali za zavarovanje predlaganih območij varstva narave, v območju tudi ni območij ali objektov kulturne dediščine, zato posebni ukrepi za varovanje narave in varstvo kulturne dediščine niso predvideni.

Požarna varnost 19. člen

V projektni dokumentaciji za posamezne objekte je v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01 in 110/02), potrebno izdelati oceno požarne ogroženosti in študijo požarne varnosti za vsak posamezni objekt (v skladu z določili Pravilnika o študiji požarne varnosti (Ur. l. RS, št. 28/05)).

Pri tem je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja (do izdaje slovenskega predpisa se pri načrtovanju upoštevajo ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države),
- potrebne odmike med objekti (požarna ločitev objektov) za zagotovitev pogojev za omejevanje širjenja ognja ob požaru – smernice SZPV 204,
- urediti prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču),
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91),
- zagotoviti predpisane odmike med komunalnimi vodi,
- upoštevati požarna tveganja zaradi povečane možnosti nastanka požara zaradi morebitne uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov.

20. člen

Pri gradnji objekta namenjenega lekarniški dejavnosti in zunanjih ureditvah se morajo urediti dostopi za invalidske vozičke.

21. člen

Znotraj območja lokacijskega načrta je dovoljeno postavljanje enostavnih objektov, v skladu z določili Pravilnika 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 (Uradni list RS, št. 114/03).

VII. ETAPE IZVAJANJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

22. člen

Izvajanje lokacijskega načrta bo potekalo postopoma, v skladu z interesi investitorja. Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna oprema. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU LOKACIJSKEGA NAČRTA

23. člen

Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila lokacijskega načrta.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del lokacijskega načrta.

24. člen

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji posegov v prostor in izvajalci lokacijskega načrta upoštevati:

- plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin,
- odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pričetkom gradnje,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča.

IX. ODSTOPANJA

25. člen

Dovoljena so odstopanja ± 2.00 m od predvidenih tlorisnih dimenzij objektov.

Možna so tudi druga manjša odstopanja od predvidenih ureditev pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost ljudi in objektov. V takih primerih je potrebno z ustrezno strokovno podlago preveriti smernice in mnenja k lokacijskemu načrtu in pred izdajo dovoljenja za gradnjo pridobiti soglasja na projekte. Določbe tega člena se nanašajo tudi na posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

27. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (Uradne objave, št. 32/87, 5/88 in 17/90, Uradne objave Občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99, Uradni list RS, št. 69/02 in Uradno glasilo Občine

Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 10/05), v delu območja, ki ga obravnava ta odlok.
Območje je razvidno iz 3. člena tega odloka.
Lokacijski načrt je stalno na vpogled na Občinski upravi občine Gornja Radgona.

28. člen

Ta odlok začne veljati 8 dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih.

Številka: 350-01/2006

Datum: _____

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ

Obrazložitev:

OCENA STANJA

Družba ZEU-Družba za načrtovanje inženiring d.o.o., Murska Sobota je dne 09.05.2006 v imenu investitorja podjetja FARMADENT d.o.o., Mlinarikova 6, 2000 Maribor vložilo pobudo za izdelavo občinskega lokacijskega načrta za del območja, ki se ureja na podlagi določil Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (Uradne objave, št. 32/87, 5/88 in 17/90, Uradne objave Občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99, Uradni list RS, št. 69/02 in Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 10/05).

Območje lokacijskega načrta obsega parcele na katerih stoji objekt zdravstvenega doma in parcele severno in zahodno od zdravstvenega doma, na katerih se nahajajo opuščeni objekti. Meja območja poteka na vzhodu po zahodni strani Partizanske ceste (zahodna meja parc. št. 1230/1 k.o. Gornja Radgona), na severu in zahodu je meja območja vodno zemljišče potoka (južna in vzhodna meja parc.št. 1216/1 k.o. Gornja Radgona), na jugu pa po južni meji Cankarjeve ceste (južna meja parc. št. 1231 k.o. Gornja Radgona).

RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Območje lokacijskega načrta obsega parcele na katerih stoji objekt zdravstvenega doma in parcele severno in zahodno od zdravstvenega doma, na katerih se nahajajo opuščeni objekti. Meja območja poteka na vzhodu po zahodni strani Partizanske ceste (zahodna meja parc. št. 1230/1 k.o. Gornja Radgona), na severu in zahodu je meja območja vodno zemljišče potoka (južna in vzhodna meja parc.št. 1216/1 k.o. Gornja Radgona), na jugu pa po južni meji Cankarjeve ceste (južna meja parc. št. 1231 k.o. Gornja Radgona). Na delu območja predvidenega lokacijskega načrta v skladu z obstoječim ureditvenim načrtom ni možna gradnja objektov namenjenih prvenstveno lekarniški dejavnosti v skladu z veljavnimi standardi, zato je bilo potrebno pristopiti k izdelavi lokacijskega načrta, ki bi kompleksno ureditev novo načrtovano gradnjo.

Predlagamo, da se odlok o lokacijskem načrtu sprejme po skrajšanem postopku iz naslednjih razlogov:

- z odlokom spreminjamo in dopolnjujemo veljavni del Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče za območje v velikosti le 1ha,
- v javno obravnavo smo povabili vse lastnike v vplivnem območju, to je lastnike sosednjih zemljišč in smo dane pripombe v največji možni meri upoštevali pri pripravi odloka,
- s sprejetjem odloka bo dana možnost investitorju, da bo pristopil k pripravi projektne dokumentacije in posledično gradnji objektov in ureditvi tega zaenkrat zapuščene delo mesta Gornja Radgona.

CILJI IN NAČELA ODLOKA

Zaradi sprejete pobude investitorja je potrebno pristopiti k izvedbi postopka za sprejem lokacijskega načrta, ki bo omogočal izvedbo posegov v skladu s pobudo investitorja.

OCENA FINANČNIH SREDTEV IN FINANAČNE POSLEDICE ODLOKA

Občina Gornja Radgona nima finančnih obveznosti, ki bi nastale zaradi sprejema odloka, saj celoten postopek sprejema LN vključno s projektno dokumentacijo v celoti plača pobudnik.

OBRAZLOŽITEV

Na podlagi vložene pobude je bil sprejet in objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 19/2006, dne 15.05.2006 Program priprave.

Dne 15.06.2006 je bil v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 20/2006 objavljen Sklep o javni razgrnitvi predloga Odloka o lokacijskem načrtu za območje zdravstvene dejavnosti v Gornji Radgoni. Dne 21.06.2006 je bila v sejni sobi občine javna obravnava. Podana je bila pripomba, da se dostava ne sme vršiti s kamioni, da je potrebno namestiti ustrezno prometno signalizacijo in predlog, da se zapre za avtomobile del ceste, ki ostane enosmerna.

V času javne obravnave je prispela tudi ena pripomba.

1. Stališča do pisnih pripomb prispelih v času javne razgrnitve osnutka lokacijskega načrta

V času javne razgrnitve je prispela samo ena pisna pripomba:

Pripomba Zadravec Avrelije, Cankarjeva ul. 1, G. Radgona

V pisni pripombi je zastavljenih 5. vprašanj:

1.in 2. vprašanje se nanaša na povečanje prometa znotraj območja in kako se bo to odražalo na hrup na vplivnem območju

Odgovor:

Po izgradnji predvidenih objektov se pričakuje delno povečanje prometa po dovozni cesti. Vendar ocenjujemo, da ta promet ne bo imel večjih negativnih vplivov na obstoječe objekte v okolici, saj bo promet imel ciljni značaj in bo v največji meri šlo za promet z osebnimi vozili. Dostava do objektov se bo vršila le z manjšimi dostavnimi vozili; prometa večjih tovornih vozil ne bo. Povečanje motornega prometa se bo omejilo tudi s samo lokacijo objekta lekarne v neposredni bližini zdravstvenega doma in ureditvijo ustreznih povezav za pešce in kolesarje

3. Kakšna dejavnost se bo odvijala na obravnavanem območju?

Odgovor:

Poleg stanovanjske in lekarniške dejavnosti je znotraj območja dovoljena še širitev zdravstvene dejavnosti ali druge mirne poslovne dejavnosti.

4. Kako je poskrbljeno za zaščito podtalnice?

Odgovor:

Za zaščito podtalnice je poskrbljeno s tem, da se bodo vse meteorne vode zbirale in odvajale v obstoječo meteorno kanalizacijo. Meteorne vode s prometnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj.

5. Katere komunalne naprave se bodo izvedle v predvideni razširitvi ceste.

Odgovor:

Vsi komunalni priključki se bodo izvedli v skladu s smernicami upravljavcev posameznih komunalnih naprav. V predvideni razširitvi ceste bo potekal priključek na TK omrežje.

2. Stališča do pripomb izrečenih na javni razpravi o osnutku lokacijskega načrta

Na javni razpravi so bile izrečene naslednje konkretne pripombe in predlogi:

Predlog g. Pavlice da se zapre za ves promet (ali vsaj za tovorni promet) zgornji del ceste (višje od predvidenega dovoza do lekarne), po kateri sedaj promet poteka enosmerno.

Odgovor:

V osnutku lokacijskega načrta je - v skladu s smernicami občinske uprave -predvideno, da se v zgornjem delu obravnavane ceste ohrani enosmeren promet. Po našem mnenju bi bilo smotrno prepovedati promet za tovorna vozila po tej cesti – predvsem zaradi širine same ceste

in zaradi mirne dejavnosti, kateri je namenjeno to območje. Do novo predvidenih objektov dovoz s tovornimi vozili ni potreben.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Gornja Radgona sprejema predlog Odloka o lokacijskem načrtu za območje zdravstvene dejavnosti v Gornji Radgoni – skrajšani postopek.

Pripravila:

Igor PIVEC, univ.dipl.inž.gr., l.r.

Jožica KOVAČ ŠTEFUR, inž.gr., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.