



USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 in 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO) v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora- ZUreP-2 (Ur. l. RS št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) in 298. členom Zakona o urejanju prostora- ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter-Vrtojba (Ur. l. RS, št. 5/18 in 39/25) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na seji dne sprejel naslednji

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lavžnik v Šempetru pri Gorici

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Lavžnik v Šempetru pri Gorici, ki ga je pod št. 13975 izdelala družba Projekt d.d. Nova Gorica (v nadaljevanju OPPN). Odlok o OPPN je nastal v postopku spreminjanja in dopolnjevanja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lavžnik v Šempetru pri Gorici (Ur. l. RS št. 2/2009).

2. člen

(vsebina OPPN)

OPPN ob smiselnem upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter-Vrtojba podrobneje določa:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

3. člen

(sestava OPPN)

Podrobni načrt sestavlja tekstualni in grafični del.



(A) Tekstualni del sestavlja besedilo odloka

(B) Grafični del sestavljajo:

1. Izseki iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter-Vrtojba
 - prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture M 1:5000,
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M 1:1000,
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:1000,
4. Ureditvena situacija M 1:1000,
5. Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, grajeno javno dobro M 1:500,
6. Prikaz prispevnih površin iz hidrološko-hidravlične analize M 1:1000,
7. Načrt parcelacije M 1:1000.

(C) Priloge OPPN so:

- obrazložitev in utemeljitev OPPN ter povzetek za javnost,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- strokovne podlage: Geološko geotehnični elaborat o erozijski ogroženosti in ogroženosti pred plazovi na območju poslovne cone v Šempetru za potrebe OPPN Lavžnik (Geotrias d.o.o., 023-SK/2017, 8. 6. 2019); Hidrološko-hidravlična analiza obstoječega stanja površinskega odtoka iz območja OPPN Lavžnik (HIDROLAB d.o.o., 28-08/18-HH, november 2018, dopolnitev december 2018); Kapacitetna preveritev priključka OPPN Lavžnik na cesto R3-614/1046 Šempeter – Miren v km 0+600; Okoljsko poročilo za spremembe in dopolnitve OPN Občine Šempeter-Vrtojba št. 3 (LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., 1610, november 2020; Posnetek obstoječega stanja – meteorna in fekalna kanalizacija na širšem območju Lavžnik (Klima 2000 d.o.o., št. načrta 3361K-S, avgust 2020), Hidrološko-hidravlična analiza površinskega odtoka zalednih vod na območju OPPN Lavžnik (HIDROLAB d.o.o., št. načrta 43-10/21-HH, november 2021).

II. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu naselja Šempeter pri Gorici. Ureditveno območje meri približno 9,7 ha in obsega pretežni del industrijskega kompleksa nekdanje tovarne »Vozila«. Meji na zelene površine (deloma severni in jugozahodni del), stanovanjske površine (severozahodni in deloma severovzhodni del) in kmetijske površine (jugovzhodni del). Na južni strani meji na regionalno cesto R3 614/1046, s katere se območje tudi prometno napaja.

(2) Območje OPPN je del katastrske občine 2315 Šempeter, natančni potek meje je prikazan v grafičnem delu OPPN.

5. člen (členitev območja OPPN)

(1) Območje OPPN je v grafičnem delu načrta razdeljeno na 11 urejevalnih enot: od Ue1 do Ue 11.

(2) Pogoji za odvod padavinskih odpadnih vod in pogoji za odvod zalednih vod, so vezani na urejevalne enote iz hidrološko-hidravlične analize, te enote so določene v grafičnem načrtu z naslovom »Prikaz prispevnih površin iz hidrološko-hidravlične analize«.



III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen (opis prostorskih ureditev)

Območje OPPN je namenjeno dograditvi, ureditvi in prenovi pretežno pozidane gospodarske cone. Ob ohranitvi obstoječih obrtnih, proizvodnih, skladiščnih in ostalih delujočih obratov je na še nepozidanih površinah predvidena gradnja stavb za potrebe novih lastnikov nepozidanih in delno nepozidanih zemljišč s poudarkom na razvoju logistične dejavnosti. Z OPPN se načrtuje tudi dograditev gospodarske javne infrastrukture.

7. člen (dejavnosti in vrste gradenj)

(1) Območje ima po občinskem prostorskem načrtu podrobnejšo namensko rabo prostora IG – gospodarska cona. Površine na območju OPPN so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Dopustne spremljajoče dejavnosti so gostinstvo, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo osnovnim dejavnostim območja ter tudi dejavnosti, ki so vezane na nabor dopustnih objektov iz 8. člena tega odloka. Stalno bivanje na območju OPPN ni dopustno. Poimenovanja dejavnosti s poenostavitvami in z združevanjem iz več kategorij področnega predpisa za dejavnosti so povzeta po definiciji iz OPN.

(2) Vse dejavnosti, ki se na območju OPPN odvijajo na podlagi ustreznih dovoljenj, lahko še naprej delujejo v obstoječih objektih.

(3) Enote, razen Ue1 in Ue6, so namenjene gradnji stavb in urejanju površin ob stavbah. Enota Ue6 je namenjena javnim parkirnim površinam. Enota Ue1 je namenjena gradnji prometnih ureditev, ekoloških otokov in ostale gospodarske javne infrastrukture ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Ob upoštevanju pogojev OPPN so dopustne vse vrste gradenj.

8. člen (dopustne vrste objektov)

(1) V vseh enotah je gradnja stanovanjskih stavb oziroma delov stavb za potrebe stalnega bivanja prepovedana.

(2) Znotraj posameznih urejevalnih enot so dopustni objekti in deli objektov, določeni po enotni klasifikaciji iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 96/22):

(a) V vseh Ue je dopustna gradnja cest (211), cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetski vodov (22), objektov za preprečitev zdrs in ograditev (24205), ekoloških otokov, urbane opreme, merilnih mest za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja. Razen v varovalnem pasu državne ceste je v vseh Ue dopustna je tudi gradnja objektov za oglaševanje in informacijski panoji, pri čemer je oglaševanje dovoljeno samo za dejavnosti oz. podjetja v coni Lavžnik.



(b) Na območju Ue 2, Ue3, Ue4, Ue5, Ue7, Ue8, Ue9, Ue10 in Ue11 so dopustne tudi naslednje vrste objektov:

- 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
- 122 poslovne in upravne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe – razen veleblagovnic, nakupovalnih centrov in trgovskih centrov
- 12303 Oskrbne postaje
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe
- 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo – samo:
 - stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
 - stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji,
 - observatoriji.
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – samo veterinarske klinike in veterinarske ambulante
- 12650 Stavbe za šport– samo centri za fitnes, jogo in aerobiko
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – samo gasilski domovi
- 2302 elektrarne in drugi energetski objekti - samo sončne elektrarne s pripadajočo opremo in instalacijami ter toplarne s soproizvodnjo električne energije

(3) Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe dejavnosti v glavni stavbi oziroma za dovoljene dejavnosti v gospodarski coni ter gradnja priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

9. člen

(rešitve in pogoji glede lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje)

(1) V grafičnem delu OPPN so določena območja širitve pozidave, omejena z gradbeno mejo, do katere lahko segajo stavbe ali pa so od nje odmaknjene v notranjost. Gradbene meje, kot so opisane v tem členu in prikazane v grafičnem delu OPPN, se nanašajo na gradnjo vseh stavb (zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne stavbe). Tlorisne velikosti objektov se prilagajajo glede na velikost funkcionalnega zemljišča, ob upoštevanju gradbenih mej in drugih omejitev, predpisanih v tem odloku. Izven grafično določenih gradbenih mej se ob upoštevanju ostalih pogojev OPPN dopusti gradnjo konzolnih nadstreškov širine do 1,2m od gradbene meje.

(2) Za vse Ue velja omejitev faktorja zazidanosti (FZ) 0,8 oziroma manjši faktor, če to sledi iz grafičnega prikaza območja širitve pozidave. Faktor zazidanosti je seštevek vseh zazidanih površin stavb na parceli, vključno z enostavnimi in nezahtevnimi stavbami, deljen s površino pripadajoče parcele oz. parcel.

(3) V vseh enotah je možna gradnja kletnih etaž pod objekti.

(4) Višine stavb se merijo od urejene kote dvorišča na strani vhoda v stavbo. V maksimalno dopustno višino stavb se ne vštevata tehnoloških delov stavb in naprav kot npr.: deli dvigal, zaključki zračnikov in podobno.

(5) Površina zelenih streh se v izračunu FZP upošteva kot zelena površina.



(6) Za posamezne urejevalne enote veljajo naslednji podrobnejši pogoji:

Enota Ue1, enota javnih prometnih površin: predvidena je rekonstrukcija prometnih površin in gradnja ostale infrastrukture, širitev bo posegala tudi na sosednje parcele.

Enota Ue2:

- gradbene meje so določene v grafičnem delu,
- maksimalna višina stavb je na severnem delu 10,5 m, na južnem delu 14,5 m,
- FZP min. 0,1 ali izpolnjen pogoj: parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4PM,
- ohranitev zelenih površin na pretežnem delu brežine na severnem delu enote,
- na severno stran objektov, tj. v smeri obstoječe stanovanjske pozidave, ni dovoljeno umeščati naprav, ki povzročajo hrup kakor tudi niso dovoljene fasadne odprtine proizvodnih prostorov stavbe.

Enoti Ue3, Ue7:

- pas zelenih površin z drevesi ob JZ in JV robu (kjer ni infrastrukture) na Ue7,
- ohranitev zelenih površin na delu brežine na severnem delu Ue3 izven območja pozidave ,
- višina v primeru nadomestnih gradenj, nadzidav in rekonstrukcij obstoječih stavb: max. 14,5 m, širitve objektov ob zahodni strani: višina max. 6 m,
- gradbene meje, določene v grafičnem delu OPPN, so različne glede na različne dopustne maksimalne višino predvidenih stavb oz. delov stavb, meje in pripadajoče maksimalno dopustne višine so prikazane v ureditveni situaciji grafičnega dela načrta.

Enota Ue4:

- nedopustne so gradnje, ki ovirajo uporabo internega dvorišča – interne povezave B1,
- predvidene gradnje ne smejo generirati dodatnih potreb po PM za zaposlene in obiskovalce,
- maksimalna višina stavb 14,5 m.

Enota Ue5:

- FZP min. 0,1 ali izpolnjen pogoj: parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4 PM ,
- gradbene meje so določene v grafičnem delu OPPN z odmikom od obstoječih stavb in ceste in glede na prometno preglednost, max. višina stavb 14,5 m,
- višina stavb v primeru nadomestnih gradenj, nadzidav in rekonstrukcij: max. 14,5m.

Enota Ue6:

- ureditev javnih parkirišč,
- vzdolž SZ roba enote je potrebno ob javni poti urediti zeleni pas z drevoredom.

Enota Ue8:

- FZP min. 0,1 ali izpolnjen pogoj: parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4PM,
- gradbene meje, določene v grafičnem delu OPPN, max. višina stavb 14,5 m.

Enota Ue9:

- FZP min. 0,1 ali izpolnjen pogoj: parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4 PM. Pogoj ne velja za že pozidani in tlakovani del Ue9 (p. št. 885/1 in 885/2),
- gradbene meje določene v grafičnem delu OPPN, max. višina stavb 10,5 m.



Enota Ue10:

- FZP min. 0,1 ali parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4PM. Pogoj ne velja za že pozidani in tlakovani del Ue10 (p. št. 835/12 in 835/10),
- gradbene meje, določene v grafičnem delu OPPN, max. višina stavb 10,5 m,
- gradbena meja ob cesti A2 je prikazana v grafičnem delu OPPN,

Enota Ue11:

- FZP min. 0,1 ali parkirišča za osebna vozila morajo biti opremljena s funkcionalnimi drevesi – vsaj 1 drevo /4PM,
- gradbene meje, določene v grafičnem delu OPPN, max. višina stavb 10,5 m.

10. člen

(pogoji glede zagotavljanja parkirnih mest)

(1) V objektu ali na zunanjih površinah funkcionalnega zemljišča je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM) glede na vrsto dejavnosti v objektu.

(2) Prostor za parkiranje stalno prisotnih delovnih vozil (glede na vrsto dejavnosti in predviden vozni park), zaposlenih in obiskovalcev je potrebno zagotoviti v okviru parcele stavbe. Izjema za zagotavljanje parkirnih mest za osebna vozila so predvidene gradnje na že pozidanih parcelah v Ue4, Ue9 in Ue10, (legalno stanje v času sprejema OPPN) pod pogoji, da na parceli stavbe ni možno zagotoviti ustreznega števila parkirnih mest ter da predvidene gradnje ne generirajo povečanje potreb po parkirnih mestih. V postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj je za navedene izjeme glede parkiranja osebnih vozil dopustno upoštevati uporabo javnih parkirišč v Ue6 ob spoštovanju splošnih pogojev uporabe javnih parkirišč.

(3) Za izračun minimalno potrebnega števila parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se uporablja normative za minimalno potrebno število parkirnih mest iz Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter-Vrtojba z vsakokratnimi spremembami. Za stavbe oziroma dele stavb z javno funkcijo je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za invalide, praviloma v bližini vhoda v stavbo. V primeru skupnega parkirišča za potrebe različnih dejavnosti v stavbi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

(4) Gradnja na delno pozidanih parcelah, vključno z enostavnimi in nezahtevnimi objekti, je dopustna, če ne zmanjšuje števila parkirnih mest pod minimalni normativ in če ne ovira manipulacije vozil na dvorišču, kar mora biti dokazano v projektni dokumentaciji oziroma načrtu za objekt.

11. člen

(pogoji glede oblikovanja stavb, zunanje ureditve in parcel stavb)

(1) Objekti v posameznih enotah morajo biti oblikovani po enotnih oblikovalskih izhodiščih, z uporabo sodobnih materialov in načinov gradnje. Pri oblikovanju fasad je obvezna enotna uporaba materialov okenskih in vratnih odprtin. Strešna kritina pri novih objektih je praviloma v rahlem naklonu za dvignjeno atiko. Naklon strešin je lahko tudi večji in brez atike pri arhitekturno posebno oblikovanih objektih.

(2) Na prostih površinah parcel stavb se obstoječe zelene površine ohranja v čim večji meri. Ohranja se obstoječi zeleni pas pobočja severno od enot Ue2 in Ue3. Ob meji gospodarske cone z drugimi stavbnimi zemljišči je, kjer je to mogoče (potek infrastrukture) potrebno urediti oziroma ohraniti zeleni pas s funkcionalnimi drevesi. Robove območja se mestoma zaradi nivojskih razlik zaključuje s



predvidenimi podpornimi zidovi. Ob načrtovanju in izvedbi podpornih zidov morajo biti upoštevani tudi geomehanski ukrepi urejanja zaledja v smislu zmanjševanja erozijskih učinkov zaledne padavinske vode.

(3) Kote zunanjih ureditev in uvoznih priključkov kakor tudi vhodi v nove objekte morajo biti prilagojeni niveletam dostopnih cest.

(4) Utrjene površine na posameznih zemljiščih, namenjene parkiriščem in manipulaciji naj bodo tlakovane, asfaltirane ali betonirane. Utrjene površine morajo biti izvedene z ustreznim naklonom in odvodnjavanjem in priključene na javno omrežje skladno s pogoji upravljavca.

(5) Parcele stavb je dopustno ograjevati. Ograje morajo biti transparentne izvedbe, višine do 2,5m, pri čemer je potrebno zagotavljati prometno preglednost. Netransparentne izvedbe ograj zaradi tehnoloških potreb (npr. zamejitev zunanjih skladišč) so dopustne v okviru zazidljivih površin parcel do višine 2,5m.

(6) Pri določitvi parcel stavb oziroma gradbenih parcel stavb je treba upoštevati namembnost in velikost stavbe s potrebnimi površinami za njeno uporabo in vzdrževanje (dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje).

Razen za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture pri določanju (gradbene) parcele objekta ni dopustno oddeliti oziroma ne upoštevati zemljišč, ki glede na svojo površino, obliko in lego ne morejo predstavljati parcele samostojne stavbe.

12. člen

(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in medsebojni odmiki med stavbami)

(1) Gradbeno inženirske objekte, ki so del omrežij javne infrastrukture se lahko gradi do parcelne meje. Odmiki teh objektov od sosednjega zemljišča ter vplivi gradnje na sosednjo zemljišče morajo biti opredeljeni in obrazloženi v projektni dokumentaciji.

(2) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalnega zemljišča objekta.

(3) Gradnja stavb ter ostalih zahtevnih in manj zahtevnih objektov mora biti v minimalnem odmiku 4m od meje sosednjega zemljišča, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik manjši. Pri rekonstrukciji obstoječih stavb, ki ne pomeni povečave gabaritov, ali spremembi namembnosti obstoječih stavb, za gradnjo v odmiku manjšem od 4m, soglasje lastnikov sosednjih zemljišča ni potrebno.

(4) Zgoraj navedeni pogoji veljajo, če odmiki zagotavljajo požarno varnost, v nasprotnem primeru morajo biti taki, da je požarna varnost zagotovljena.

(5) Oporni zidovi in ograje kot enostavni ali nezahtevni objekti lahko segajo do parcelne meje; s soglasjem lastnika sosednjih zemljišč se lahko gradijo na meji obeh parcel. Ne glede na zgoraj zapisano mora biti ograja ob dostopni poti od roba poti oddaljena min. 0,5m oz. je v primeru urejene bankine ali pločnika lahko postavljena na zunanjem robu bankine ali na zunanjem robu pločnika, v kolikor to ni v nasprotju s pogoji upravljavca poti. Gradnja ograje ob robu zaključene koritnice, pločnika ali bankine se lahko omogoči na mestih, kjer ni predvidena prometna signalizacija, o čemer odloča upravljalec javne poti. Na delih, kjer je predvidena postavitve prometne signalizacije, minimalni odmik od ceste določi upravljavec ceste na podlagi zakonodaje.



(6) Gradnja ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov, ki niso stavbe, mora biti v minimalnem odkliku 0,5m od meje sosednjega zemljišča, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je lahko odklik manjši.

(7) Ne glede na zgornje pogoje tega člena velja:

- oporni zid in protihrupna ograja vzdolž SZ meje enote Ue3 ter oporni zid in protihrupna ograja vzdolž SZ, JZ in JV meje enote Ue7 morata biti od mej sosednjih parcel odklajnena vsaj 0,5m; s soglasjem lastnika sosednjih zemljišč je odklik lahko manjši,
- oporni zidovi ob robu Ue6 so lahko postavljeni do parcelne meje, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pa tudi na parcelno mejo,
- parkirišče v enoti Ue6 se lahko gradi do parcelne meje sosednjih parcel,
- v Ue2 je dopustna rekonstrukcija oz. novogradnja podpornega zidu na mestu obstoječega.

13. člen

(rešitve in pogoji glede funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin)

(1) Obstoječih javnih zelenih površin na območju OPPN ni.

(2) V enoti Ue 6 je predvidena ureditev javnega parkirišča z drevoredom med parkiriščem in javno potjo A2. Javna cesta A2 bo opremljeni s površino za pešce.

14. člen

(rešitve in pogoji glede lege, zmogljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje)

(1) Gospodarsko javno infrastrukturo se umešča prednostno na predvidene javne površine, kjer pa to ni mogoče ali ni racionalno pa tudi na površine posameznih gradbenih parcel. Mesta priključevanja objektov na infrastrukturo so na robovih zemljišč, v primerih trase infrastrukture preko zemljišč, so lahko tudi na lokacijah trase.

(2) Novi objekti se priključujejo na gospodarsko javno infrastrukturo skladno s soglasjem pristojnih upravljavcev. Obstoječe objekte gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je dopustno rekonstruirati in vzdrževati ter dograjevati skladno s prostorskimi potrebami in možnostmi.

(3) Pred izdelavo projektnih dokumentacij in gradnjo objektov je potrebno izvesti zakoličbe obstoječih vodov na lokacijah posegov ter pridobiti soglasja za priključitev ali posege v varovalnih pasovih od pristojnih upravljavcev infrastrukture.

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen

(načrt parcelacije)

(1) Načrt parcelacije zemljišč gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra obsega zemljišča, namenjena razširitvi prometnih površin s pešpotmi. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo cca. 9333 m² in obsegajo zemljišča in dela zemljišč po geodetskem načrtu iz junija 2021: 481/3 (del), 481/8 (del), 481/9 (del), 481/13 (del), 799/4, 804/5, 805 (del), 832/1 (del), 832/2 (del), 833/1, 833/2 (del), 833/3 (del), 834/1, 834/2, 834/4 (del), 834/5 (del), 834/6 (del), 834/7, 834/9 (del), 834/10 (del), 835/2 (del), 835/14 (del), 835/15, 843/3 (del), 843/4, 884/2 (del), 885/1 (del), 885/7 (del), 885/10



(del), 885/11 (del), 885/16, 885/17, 885/20 (del), 885/21, 886/3 (del), 886/5, 888/2 (del), 888/5; vse 2315 k.o. Šempeter.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

16. člen (etapnost izvedbe)

- (1) Prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno.
- (2) Gradnja gospodarske javne infrastrukture v etapah je dopustna, če zgrajeni del predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.
- (3) Predpogoj za izdajo gradbenega ali uporabnega dovoljenja za vse gradnje, ki imajo izpuste padavinskih odpadnih vod v kanalizacijo padavinskih odpadnih vod z neustreznim izpustom v Vrtojbo na JZ strani območja OPPN, je izvedena rekonstrukcija kanala padavinskih odpadnih vod od JZ roba Ue7 do Vrtojbe. Pred izvedbo rekonstrukcije kanala padavinskih odpadnih vod je dopustna zgolj gradnja gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, v kolikor gradnja nima za posledico povečanih prispevnih količin padavinskih odpadnih vod v javni kanalizaciji ali odvodniku ter gradnja stavb in ostalih ureditev, katerih padavinske odpadne vode se stekajo v javni sistem padavinskih odpadnih vod z izpustom v odprt jarek in naprej v Vrtojbo.
- (4) V OPPN predvidene protihrupne ograje morajo biti postavljene pred izdajo uporabnega dovoljenja za objekte z dejavnostjo, ki povzročajo hrup v smeri protihrupnih ograj.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen (varovanje kulturne dediščine)

Na območju, ki ga ureja OPPN, ni evidentiranih enot kulturne dediščine, zato ukrepi za varovanje kulturne dediščine niso potrebni.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE TER VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

18. člen (varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij, načrtovanih za zavarovanje. Pri izgradnji objektov in ureditvenih površin ter njihovi uporabi je potrebno upoštevati predpise glede varovanja okolja. Emisije onesnaženja okolja morajo biti znotraj dovoljenih toleranc.

19. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje s podrobnejšo namensko rabo IG ima določeno IV. stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) Za stavbe mora njihov lastnik glede na posamezno dejavnost zagotavljati morebitno potrebno zaščito objektov in njihovih funkcionalnih površin pred hrupom in drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd). Izvedba ukrepov je obveznost investitorja gradnje oziroma lastnika stavbe.



(3) Pričakovani viri hrupa v gospodarski coni so: hrup povzročen z motornimi vozili, hrup v proizvodnih obratih in gradbena dela na prostem. Za Ue3 un Ue7, ki sta najbližje stanovanjski soški Pristava, so z OPPN-jem določene nekateri pogoji za gradnjo in ureditve zaradi omejitev emisij hrupa izven območja OPPN.

(4) Upoštevati je potrebno omilitvene ukrepe med obratovanjem:

- dejavnosti morajo obratovati na način, da ne povzročajo prekomernega hrupa v coni in tudi na sosednjih območjih,
- postaviti je potrebno protihrupno ograjo na obodu urejanja OPPN in sicer na jugozahodni strani vzdolž dostopne ceste A3, jugovzhodni in jugozahodni meji Ue7 in severozahodni meji Ue3 in Ue7 za zaščito sosednjih stanovanjskih objektov. Izvedbo in višino protihrupne ograje in morebiti drugih protihrupnih ukrepov je potrebno določiti na osnovi strokovne podlage s področja hrupa pred umestitvijo novih dejavnosti na območje OPPN,
- na manipulativnih površinah se ne smejo zadrževati tovorna vozila s prižganimi motorji,
- na manipulacijskih površinah se ne smejo izvajati hrupna dela (npr. hrupna popravila).

(5) Upoštevati je potrebno omilitvene ukrepe med gradnjo:

- gradbena dela se izvajajo le v dnevnem času;
- omejiti zelo hrupna opravila na najkrajši možni čas;
- razmestiti hrupno gradbeno opremo (kompresorji in generatorji) na tak način, da bo čim bolj oddaljena od najbližjih sosednjih stanovanjskih objektov (tam, kjer se to da);
- postaviti hrupno gradbeno opremo tako, da bodo deli, ki povzročajo hrup, obrnjeni proč od sosednjih stanovanjskih objektov;
- uporabiti gradbeno opremo, tovorna vozila in gradbeno mehanizacijo s čim manjšo emisijo hrupa – pri tem je treba upoštevati veljavne predpise;
- postaviti polne kovinske gradbiščne ograje okoli gradbišča (visoke najmanj 2 m);
- redno vzdrževati gradbeno opremo in mehanizacijo;
- tovorna vozila se ne smejo zadrževati na gradbišču s prižganimi motorji; (uporaba atestirane opreme pri delu);
- uporaba električnega toka iz omrežja za pogon opreme pri gradbenih delih, kjer je to mogoče;
- uporaba gradbene opreme, tovornih vozil in gradbene mehanizacije s čim manjšo emisijo hrupa – upoštevati je treba pravilnik o emisiji strojev, ki se uporabljajo na prostem.

20. člen (varstvo voda)

(1) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, ki zagotavlja izvedbo ukrepov, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na podtalnico.

(2) Varstvo voda se zagotavlja z odvodnjo načrtovanih odpadnih voda preko ločenega sistema z odvajanjem komunalnih odpadnih vod v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom na čistilno napravo ob Vrtojbi in z odvodnjo onesnaženih padavinskih vod z manipulativnih in utrjenih površin preko lovilcev olj v kanalizacijo padavinskih odpadnih vod. Morebitne tehnološke odpadne vode je potrebno očistiti na mestu nastanka tako, da bodo parametri dopuščali njen izpust v kanalizacijski sistem.

(3) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati vse zahteve veljavnih predpisov s področja nastajanja emisij in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in kanalizacijo, čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter v primeru posebnih dejavnosti ravnanje z emisijo snovi pri odvajanju



odpadnih voda iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

21. člen

(zaščita pred poplavami, erozivnostjo in plazovitostjo terena)

- (1) Območje OPPN je izven poplavne ogroženosti, zato ukrepi za zaščito pred poplavami niso potrebni.
- (2) Ponikanje padavinskih vod ni primerno oz. izvedljivo. Iz vidika zahtev Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08) oziroma Uredbe o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25) je potrebno zagotoviti dušenje in zadrževanje površinskega odtoka, ki ga povzročijo padavinski dogodki v trajanju od 1 h do 6 h (vpliv na obseg poplav Vrtojbe).
- (3) Pri urejanju brežin ali gradnji opornih zidov ob vznožju brežin je potrebno urediti:
 - odvodnjavanje/drenažo zidu,
 - pravilen naklon brežine (ne več kot 2:3 oziroma 33°),
 - zasaditev brežin s travno mešanico, ki s formiranjem ruše zmanjšuje erozijske učinke padavinske vode.
- (4) V kolikor se objekte gradi v globino terena, je potrebno pri projektih za gradbeno dovoljenje in izvedbi objektov upoštevati in izvajati zaščitne ukrepe gradbenih jam, skladno s tehnologijo izgradnje.

22. člen

(potresna varnost)

Za zagotavljanje potresne varnosti objektov je potrebno upoštevati pri načrtovanju in izgradnji stavb potresno karto Slovenije, ki določa, da se območje nahaja v coni s projektnim pospeškom tal $A_g = 0,20$ g.

23. člen

(možnost razlitja nevarnih snovi)

V kolikor se izvaja na objektu dejavnost, pri kateri obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno izvesti vse predhodne zaščitne ukrepe varovanja okolice.

24. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Za zagotavljanje požarne varnosti in zaščite je potrebno pri projektiranju in gradnji zagotavljati:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - ustrezno požarno ločitev objektov ali ustrezne odmike med objekti,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Pri zagotavljanju požarne varnosti in zaščite je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva pred požarom. Za izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom tako za požarno manj zahtevne objekte kot požarno zahtevne objekte se dokazuje z ustreznim elaboratom, izdelanim po



predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti. Pri načrtovanju in gradnji postaj za preskrbo motornih vozil z gorivom je treba upoštevati določbe Pravilnika o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Ur. l. RS, št. 111/09, 61/17-GZ) in sicer v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti ter zahteve za vozne površine (13. člen). Za gradnjo vseh objektov na bencinskem servisu se upoštevajo predpisi, ki določajo, katere zahteve varstva pred požarom je treba upoštevati pri gradnji objektov (131. člen), na območju bencinskega servisa tudi nista dovoljena kajenje in uporaba odprtega ognja (154. člen), kar je pomembno pri umeščanju prostorov za gostinstvo na tem območju.

(3) Odmiki med objekti morajo zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja požara na sosednja zemljišča ali sosednje objekte. Manjše odmike se lahko ob izpolnjevanju ostalih pogojev odloka zagotavlja z ustrezno protipožarno zaščito.

(4) Za objekte je potrebno zagotavljati vire za oskrbo z vodo za gašenje, ki se zagotovi iz hidrantnega omrežja in/ali požarnih bazenov posameznih objektov. Glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost objekta morajo biti ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, zagotovljene naprave in oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci in vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara za določene objekte. Zagotovljen mora biti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje v stavbi.

(5) Za zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila, morajo biti vozne površine za intervencijska vozila in manipulativne površine ob objektih dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji poti morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

25. člen (splošni pogoji)

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, od tega vsaj na javno cesto, javni vodovod, javno kanalizacijo, elektroenergetsko omrežje, vključene morajo biti tudi v sistem zbiranja in odvoza komunalnih odpadkov.

Ne glede na zgoraj zapisano se za objekte, ki ne potrebujejo vseh zgoraj navedenih infrastrukturnih priključkov, potrebni priključki določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri gradnji stavb je potrebno upoštevati ustrezne odmike od obstoječe infrastrukture. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti mnenja upravljalcev infrastrukture tako za priključevanje kot za gradnje v varovalnih pasovih.

26. člen (prometna ureditev)

(1) Območje OPPN je dostopno s ceste R3 614/1046 na jugu in lokalne ceste LZ 414071 na severu. Obe cesti povezuje cesta JP 914701. Tovorni promet poteka preko južnega dostopa.

(2) Omrežje javnih cest v gospodarski coni sestavljajo:

- glavne ceste A1, A2 in A3 z odcepi od Ao1 do Ao7,
- druge skupne površine v gospodarski coni so interne poti.



(3) Glavne ceste in odcepi znotraj ureditvene enote Ue1 so:

- glavna cesta A1 z odcepom med Ue8 in Ue11, nedefinirani odcepi za Ue8, dodatni pas za Ue9; z dodatnega pasu je dopustno uvažati na posamezne parcele stavb v enoti Ue9, v kolikor so izpolnjeni tehnični pogoji za uvoz in v kolikor uvoz ne onemogoča predvidene tehnične rešitve priključnega križišča cone,
- glavna cesta A2 z novimi odcepi Ao2, Ao3, Ao4, Ao5, Ao6 in Ao7 ter dovozom za severozahodni del Ue10 in javno prometno površino,
- glavna cesta A3 z nedefiniranimi odcepi za Ue3, Ue5, Ue8 ter iztekom na Ue7 in dovozom na p. št. 841/6 k.o. Šempeter. Dovož na parcelo 841/6 k.o. Šempeter je namenjen vzdrževanju površin južno od ceste A3 in je širine 3m, z uvoznimi radiji 4m.

Glavne ceste in odcepi, parkirišče v Ue6 ter javna prometna površina imajo status obstoječih oziroma predvidenih javnih cest na območju gospodarske cone.

(4) Javna prometna površina med notranjo interno cesto med Ue4 in Ue5 ter glavno cesto A2 je namenjena obračališču transporterjev.

(5) Interne poti znotraj ureditvenih enot Ue3, Ue4 in Ue5 so:

1. notranje interne poti B1, B2, B3, in notranja interna pot ureditvene enote Ue2,

2. priključitev notranjih internih poti:

- notranja interna pot B1 se priključuje na glavno cesto A2 pri odcepu Ao7 in na notranjo interno notranjo pot B2,
- notranja interna pot B2 se priključuje na priključek B - notranjo cesto, ki poteka po enoti urejanja prostora ŠE 40 in na interno notranjo pot B3,
- notranja interna pot B3 se priključuje na interno pot B2. Širina hodnika za pešce je prilagojena obstoječemu stanju,
- interna pot med ureditvenima enotama Ue4 in Ue5 se priključi na javno prometno površino, ki se navezuje na glavno cesto A2 pri odcepu Ao4.

3. notranje interne poti B1, B3, del B2 in interna notranja pot med ureditvenima enotama Ue4 in Ue5 morajo stalno zagotavljati prost dostop v širini 3,5 m za interventna požarna vozila in za rekonstrukcijo in dograditev omrežja gospodarske javne infrastrukture. Dela pri rekonstrukciji in novogradnjah morajo potekati tako, da ne bodo ovirala delovnega procesa obratovalnic na tem območju,

4. dostop preko internih notranjih poti je dovoljen lastnikom podjetij ob prometnicah in drugim, ki imajo pridobljeno služnost,

5. na koncu notranje interne poti B3 se lahko postavi rampa. Rampa mora biti izvedena skladno s smernico SZPV 206.

(6) Na nekaterih odsekih ob javnih cestah je dopuščena možnost priključevanja brez natančno določene lokacije priključka na javno cesto. Taki odseki so označeni v načrtu »Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, grajeno javno dobro« v grafičnem delu OPPN.

(7) Rekonstrukcija obstoječih cestnih odsekov:

- rekonstrukcija odseka obstoječe ceste (del glavne ceste A2) v območju ureditvenih enot Ue5, Ue9 in Ue10 je potrebna zaradi preozkega cestišča, ki ne omogoča varne vožnje vlačilcev na tem odseku, zato se izvede širitev cestišča v ovinku za srečanje vlačilca in manjšega tovornega vozila ter uredi enostranski pločnik širine 1,6 m, kar posledično zahteva rušitev oziroma prestavitev obstoječe transformatorske postaje Lavžnik,
- rekonstrukcija odseka obstoječe ceste (del glavne ceste A2) v območju ureditvenih enot Ue4, Ue5 in Ue6 z ureditvijo cestišča širine 7,0 m in enostranskega pločnika širine 1,6 m ter dostopa do parkirišča v Ue6,



- rekonstrukcija glavne ceste A1 zaradi povečane prometne obremenitve obstoječih cest v gospodarski coni Lavžnik s preureditvijo obstoječega cestišča in križišča s cestama A2 in A3 ter ureditev dovoza do Ue11. Preko priključka Ao1 je predvidena možnost začasnega dostopa za potrebe vzdrževanja zemljišča do parc. št. 855/1 (parcela izven območja obravnave OPPN).

(8) Novogradnja in rekonstrukcija novih cestnih odceпов:

- odcep Ao1 - cestišče bo širine 4,0 m in namenjeno dostopu do Ue11 in v nadaljevanju traktorskemu dostopu, namenjenem vzdrževanju, na zemljišče parcele št. 855/1 k.o. Šempeter, ki je izven območja obravnave,
- odcep Ao2 - obstoječe cestišče širine 4,5 m, namenjeno dostopu do Ue9 in Ue10;
- odcep Ao3 je namenjen dovozu na parkirišče v Ue6 in dostopu na parcelo, namenjeno gradnji v Ue10 (parcela 799/2 k.o. Šempeter). Cestišče bo širine 6,0 m. Ob tem odcepu je predvidena gradnja nadomestne transformatorske postaje Lavžnik. Dopustna je ureditev traktorskega dostopa na površine vzhodno od območja OPPN za potrebe obdelovanja kmetijskih površin v podaljšku ceste Ao3 ali s površin urejevalne enote Ue6;
- odcep Ao4 je namenjen dostopu do interne ceste med ureditvenima enotama Ue4 in Ue5 ter navezavi interne površine med Ue4 in glavno cesto A2 namenjene obračališču transporterjev. Cestišče bo širine 7,5 m;
- odcep Ao5 - cestišče bo širine 5,0 m, namenjen dovozu na parkirišče;
- odcep Ao6 se lijakasto razširi do obstoječe parcelne meje 807/2 k.o. Šempeter;
- odcep Ao7 za interno cesto B1 širine 6,0 m;
- dostopi na območja ureditve Ue3 in Ue5 ter Ue8 se uredijo vzdolž roba ceste A3 v ustrezni širini. Natančne pozicije posameznih dovozov se definirajo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(9) Za vse cestne odseke se upošteva projektna hitrost 30 km/h.

27. člen

(kanalizacija padavinskih odpadnih vod in kanalizacija komunalnih odpadnih vod)

(1) Na območju urejanja je ločena kanalizacija padavinskih odpadnih vod in komunalnih odpadnih vod ter deloma v osrednjem delu mešani sistem kanalizacije. Vse nadaljnje ureditve in rekonstrukcije objektov je potrebno načrtovati v strogo ločenem sistemu. Traso kanalizacije je potrebno rekonstruirati in dograditi v kolikor je le mogoče na območju cestnih koridorjev ter slediti naravnemu nagibu terena, kar omogoča gravitacijski odvod.

(2) Kanalizacija komunalnih odpadnih vod se navezuje na javni kanalizacijski sistem, ki vodi do čistilne naprave. Priključna voda na kanalizacijski sistem sta na zahodni strani in jugozahodni strani območja OPPN. Zaključujeta se v priključnem revizijskem jašku.

(3) Odvodnja padavinskih odpadnih vod je urejena znotraj območja preko zbirnih vodov in priključena na javni sistem izven območja na jugozahodni strani na zemljišču št. 481/14 k.o. Šempeter in na južni strani na zemljišču št. 845/3 k.o. Šempeter, preko katerih se vodi padavinske odpadne vode v Vrtojbo. Prva veja poteka iz priključka »B« po notranji interni poti B2 ter se naprej nadaljuje po Ue4, Ue5 in zavije proti odcepu A3 do priklopa v drugo vejo ki poteka v glavni cesti A2 in A3 ob Ue5 in se priključi na odvodnik do Vrtojbe, izven območja urejanja (jugozahodno). Druga veja poteka iz priključka »C« po odcepu Ao6 glavne ceste A2 ter se nadaljuje naprej po Ue1 do Ue10, kjer zavije proti severozahodu oz. se vodi v cestnem koridorju Ue1 do Ue7 na odvodnik do Vrtojbe.



Tretja veja poteka iz območja med Ue2 in Ue3, po severnem in zahodnem robu Ue3 do skupnega iztoka v Vrtojnico s prvo vejo.

(4) Dograditi je potrebno kanalizacijo padavinskih odpadnih vod in komunalnih odpadnih vod v osrednjem delu območja OPPN, ki vodi s severne strani mimo pozidave Ue4 in preko Ue5 na južno stran območja ter se priključuje na že zgrajen ločen sistem. Rekonstrukcija in dograditev sistema se izvede s priključevanjem na novo zgrajeno kanalizacijo padavinskih odpadnih vod in kanalizacijo komunalnih odpadnih vod na parc. št. 526/11 k.o. Šempeter. Na ta sistem se veže tudi del padavinske vode iz območja izven urejanja oz. iz urejevalne enote ŠE-40.

(5) Padavinske zaledne vode iz območja Kosirišča in Sipnika se priključi na sistem padavinskih odpadnih vod v območju Ue6 in Ue10. Skladno s hidrološko hidravlično analizo se načrtuje izgradnja sistema kanalet ali zemeljskih jarkov vzdolž podpornega zidu ali brežin, z navezavo na obstoječo kanalizacijo padavinskih odpadnih vod. Zaledne vode je potrebno v javno kanalizacijo voditi preko usedalnikov. Odvodnjo se v nadaljevanju načrtuje s podrobnejšo izvedbeno dokumentacijo. Odprti jarek na Ue6, Ue1 in Ue10 se kanalizira.

(6) Vse komunalne odpadne vode se morajo priključevati na javni kanalizacijski sistem. Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj. Vsi povezovalni vodi in objekti, v katerih bo zbirana in predelovana odpadna voda morajo biti ustrezno tesnjeni. Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(7) Za potrebe odvajanja padavinskih odpadnih vod je zaradi nezmožnosti ponikanja za vse objekte obvezna priključitev na javno kanalizacijo padavinskih odpadnih vod. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...). Odvajanje padavinskih voda s posamezne gradbene parcele mora biti predvideno na način, da v primeru 100-letnih vod ne bodo poplavljeni sosednje površine, kar mora biti obdelano in obrazloženo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8) Projektna dokumentacija za vse objekte oziroma posege mora vsebovati projektno rešitev odvodnje ter detajlne rešitve, načrte in specifično dokumentacijo skladno s projektnimi pogoji. Pri dimenzioniranju individualnih priklopov na javni odvodnik padavinskih odpadnih vod kakor tudi pri dimenzioniranju priklopov javnih površin je potrebno upoštevati izhodišča, podana v tabeli 7 - predelek 3 strokovne podlage Hidrološko-hidravlična analiza obstoječega stanja površinskega odtoka iz območja OPPN Lavžnik (HIDROLAB d.o.o., št. načrta 28-08/18-HH, november 2018, dopolnitev december 2018) ter zagotoviti ustrezne kapacitete dušenja (in zadrževanja) v skladu s tabelama 7 in 8. Projektna dokumentacija mora vsebovati obrazložitev upoštevanja izhodišč iz hidrološko-hidravlične analize in mora vsebovati izjavo pooblaščenega strokovnjaka o upoštevanju zahtev iz zgoraj navedene hidrološko-hidravlične analize. Obrazložitev in izjava sta obvezni tudi v primeru individualnih priklopov kot enostavnih objektov.

(9) Dograditev nove veje kanalizacije komunalnih odpadnih vod je predvidena iz območja interne ceste B2 z navezavo na kanal, ki poteka med Ue3 in Ue5 na obstoječo vejo v glavni cesti A2. Zaradi preusmeritve kanalizacije izpod objektov se dogradi del kanalizacije v interni poti B1 in na Ue4 s priklopom na prej omenjeno vejo. Dogradi se tudi del kanalizacije na delu med Ue4 in Ue5 s priklopom na obstoječo vejo v glavni cesti A2.

(11) V primeru podkletitve objektov je le-te potrebno priključiti na kanalizacijsko omrežje s prečrpavanjem. Ue10 se zaradi lege v nižjem terenu lahko priključi na kanalizacijsko omrežje le s prečrpavanjem.



(12) Vsi načrtovani in obstoječi objekti iz obravnavanega območja, vključno z objekti iz Ue9, ki nimajo ustreznih priključkov, morajo imeti ustrezne priključke na javno kanalizacijo komunalnih odpadnih vod. Za izvedbo kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov. Profili kanalizacijskih cevi so odvisni od količine odpadne vode v kanalu ter vzdolžnega padca kanala.

(13) Novi kanalizacijski priključki za posamezne investitorje se obvezno zaključujejo z revizijskimi jaški na gradbeni parceli uporabnika.

(14) Glede na to, da je območje možno pozidati v več fazah je nujno, da se kanalizacija padavinskih odpadnih vod kot tudi komunalnih odpadnih vod dimenzionira tako, da bo možno priključevanje tudi vseh kasnejših faz.

28. člen (vodovod)

(1) V območju gospodarske cone se nahaja obnovljen vodovod profila 150mm, z odseki profila 125mm in 100mm. Hidrantno omrežje na severozahodni strani je neustrezno razporejeno, zato ga je potrebno dograditi.

(2) Za vsak objekt se načrtuje lasten vodovodni priključek, ki se izvede s priključevanjem na glavno cev, z vodomernimi jaški na vedno dostopnem mestu.

(3) Požarna zaščita se zagotavlja z obstoječimi zunanjimi hidranti ter novimi zunanjimi nadzemnimi hidranti na novem odseku vodovoda. Upravljavec javnega vodovodnega omrežja zagotavlja oskrbo z vodo za gašenje s količino 10 l/s. V kolikor bo v posameznem objektu predvidena dejavnost s povečano požarno ogroženostjo, bo moral investitor z dodatnimi ukrepi zagotoviti ustrezne količine vode za gašenje.

29. člen (komunalni odpadki)

Na območju gospodarske cone je predvidena lokacija za ureditev ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov in sicer ob cestnem odcepu A03. Mikrolokacija ekološkega otoka je skladno z določili 35. člena lahko tudi drugačna kot je narisana v ureditveni situaciji. Za dejavnosti, za katere je v skladu z veljavnimi predpisi posebej zahtevano ločeno zbiranje odpadkov, se le-to zagotovi na posamezni gradbeni parceli tega investitorja.

30. člen (elektro energetska omrežje)

(1) Na obstoječem kompleksu je izvedeno SN 20 kV omrežje, vključno z dvema transformatorskima postajama in sicer TP Vozila 2 in TP Lavžnik. Ti transformatorski postaji sta napajali bivši tovarniški kompleks. Potrebe po električni energiji za nove objekte, ki so predvideni pretežno za terciarno dejavnost, so nižje. SN 20 kV omrežje in pripadajoče TP lahko zagotavljajo potrebno električno energijo na območju.

(2) Razvod električnega omrežja je izveden v kabelski kanalizaciji v območju cestnih koridorjev. Pod objektom Ue3 potekajo trije obstoječi 20 kV kablovodi, ki se lahko prestavijo v koridor med Ue3 in Ue5, kjer že poteka komunalna infrastruktura (kanalizacija padavinskih odpadnih vod in komunalnih odpadnih vod). Obstoječa TP Lavžnik se prestavi, prav tako se uredi napajalne kabelske trase za to transformatorsko postajo, ki morajo biti v celoti v cestnih koridorjih. SN 20kV kablovodi morajo v območju cone tvoriti kabelsko zanko – RP Šempeter – TP Vozila 2 – TP Lavžnik – RP



Šempeter, s čimer je zagotovljeno dvostransko napajanje vseh transformatorskih postaj 20/0,4 kV, namenjenih napajanju posameznih investitorjev v coni.

(3) Predvidena je izvedba kableske kanalizacije v območju cestnih koridorjev:

- za 20 kV kablovod: 6 x PVC cevi fi 160 mm ali 8 x fi 110 mm + 2 x PEHD cev fi 50 mm
- za NNO 0,4 kV omrežje: PVC cevi fi 110, število cevi glede na predvideno število porabnikov in lokacijo transformatorskih postaj.

(4) Na kabelski kanalizaciji se na razdalji do 100 m ter na mestih spremembe smeri trase vgradijo tipski jaški. Za potrebe napajanja posameznih porabnikov – investitorjev se na kabelski kanalizaciji vgradijo tipski betonski elementi z vgrajenimi elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je v zelenici med pločnikom in mejo cestnega koridorja oziroma parcelno mejo z zemljišči posameznih investitorjev.

(5) Zunanja razsvetljava je predvidena ob vseh javnih cestah v območju OPPN. Napajanje se zagotovi s kabli v območju cestnih koridorjev. Prižigališča se locirajo na tipske betonske elemente v kombinaciji z elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je ob robu cestnega koridorja oziroma ob parcelni meji z zemljišči posameznih investitorjev. Svetilna telesa se montira na pocinkane jeklene kandelabre ustrezne višine. Področje obravnave je celotno ureditveno območje OPPN, vključno s priključkom na državno cesto.

31. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Znotraj območja OPPN je zgrajeno podzemno telekomunikacijsko omrežje. Dograditve TK infrastrukture se načrtuje po javnih površinah. Priključevanje posameznih objektov se izvede s pomožnim kabelskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete.

32. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Obstoječe plinovodno omrežje delovnega tlaka 4 bar se priključuje na mestno omrežje s smeri južne obvoznice ob cestnem priključku na območje. Obstoječe omrežje skoraj v celoti poteka v cestišču, razen v manjšem delu znotraj Ue11.

(2) Manjkajoče razvode plinovodnega omrežja se izvede v območju cestnih koridorjev. Predvidena je izvedba plinovoda kot tlačni vod, pritiska do 4,0 bare. Za napajanje posameznih porabnikov se na plinovod vgradijo zasuni z odcepom do posamezne gradbene parcele.

(3) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti izvedena pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji prikazana in projektno obdelana.

(4) Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

V varovalnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.



V 2,5 m-skem pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic.

Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

(5) Pri umeščanju objektov in ureditev v prostor ter določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je poleg gradbene zakonodaje potrebno upoštevati tudi veljavno zakonodajo s področja graditve in vzdrževanja distribucijskih plinovodov, podzakonske akte ter tehnične zahteve za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina.

IX. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

33. člen

(varovalni pasovi)

(1) Izven območja urejanja na južni strani poteka obstoječa državna oz. regionalna cesta, v varovalnem pasu katere ležijo urejevalne enote Ue1, Ue9, Ue10 in Ue11. Gradnja objektov v varovalnem pasu ceste, parkirišč, zidov, ograj kot tudi zasaditve dreves je možna izključno na parcelah investitorjev in vedno izven območja preglednega trikotnika obstoječega cestnega priključka na regionalno cesto v km 0,600, za hitrost na državni cesti min. 90 km/h. Na parcelah v območju varovalnega pasu državne ceste, katera poteka izven naselja Šempeter, ni dovoljena postavitev nobenih objektov za obveščanje in oglaševanje elektronskih prikazovalnikov, ki bi bili vidni z državne ceste.

(2) Pri gradnji in ostalih posegih v prostor je potrebno upoštevati izvedeno stanje hitre ceste (HC), spremljajoče prometnice in vgrajene infrastrukturne vode.

Varovalni pas HC južno od območja urejanja je 35 m od zunanjega roba cestnega zemljišča oziroma meje parcele. Ob regionalni cesti je v ureditveni situaciji OPPN vrisan tudi 10 m-ski varovalni pas za potrebe morebitne prestavitve regionalne ceste - obvoznice. Prizidave k obstoječim stavbam so dopustne le v območju znotraj določene gradbene meje, ki poteka po liniji varovalnega pasu hitre ceste oziroma na lokacijah stavb po zunanjem robu stavb. Južno od gradbene meje je dopustno izvesti posege zunanjih ureditev stavb (dvorišča, parkirna mesta, ograje, zidovi, ozelenitev in podobno), dopustna je tudi gradnja gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo.

Zaradi načrtovanih ureditev na območju OPPN na HC ter njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi ne sme biti onemogočeno ali ovirano redno vzdrževanje, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist.

Posegi v varovalnem pasu HC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja HC in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza. Posege varovalnem pasu HC je dopustno izvajati le s soglasjem upravljavca HC.

Za vse varovane prostore novih objektov je potrebno zagotoviti ustrezno pasivno protihrupno zaščito v skladu z veljavnimi pravilniki. Upravljavec HC ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije ipd.), ki so posledica obratovanja HC, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost investitorjev novih ureditev/objektov.

V varovalnem pasu HC ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.

Padavinska odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje HC. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja HC.



(3) Na jugozahodni strani izven območja poteka vodotok Vrtojba, v katerega priobalnem pasu se nahaja odvodnik padavinskih odpadnih vod z območja OPPN.

34. člen

(priklučevanja, dostopi in protihrupne bariere)

(1) Glavna prometna navezava območja OPPN na prometno omrežje je priključek na državno cesto. Območje OPPN se na severni strani prometno po cesti JP 914701, ki poteka preko urejevalnih enot ŠE 37 in ŠE 40, navezuje na lokalno cesto LZ 414071; opisana povezava pot je namenjena zgolj vozilom za osebni promet, za večja vozila je omogočena cestna povezava na državno cesto na južnem delu OPPN.

(2) Izvedena je ureditev priključkov na kanalizacijo padavinskih odpadnih vod in na kanalizacijo komunalnih odpadnih vod, ki poteka izven meje območja. Na zahodni strani izven območja OPPN poteka obstoječa navezava na vodovodno omrežje.

(3) Prehod na območje parcele št. 841/6 k.o. Šempeter, ki je izven območja obravnave, je urejen s prekinitvijo opornega zidu s protihrupno zaščito ob jugozahodnem robu ceste A3. Prehod je zaprt z vrati.

(4) Preko priključka Ao3 je omogočena ureditev dostopa do kmetijskih površin ob obodu OPPN. Na južnem delu območja OPPN v bližini priključka območja OPPN na državno cesto je preko parcel št. 885/11, 840/4 in 885/8 k.o. Šempeter omogočena ureditev začasnega dostopa za potrebe vzdrževanja parcele št. 855/1 k.o. Šempeter.

(5) Z namenom zmanjšanja vpliva hrupa dejavnosti je na delih območja OPPN, ki se nahajajo v bližini stanovanjske pozidave (enoti Ue7 in Ue3), predvidena gradnja protihrupnih ograj. Tik ob jugozahodnem in severozahodnem robu izven območja urejanja se ohranja in po ureditvi protihrupnih ograj dopolni obstoječi zeleni pas z drevesi.

(6) Dispozicija priklučevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, predvideni oziroma možni dostopi na sosednja območja in predvidena lokacija protihrupnih ograj so prikazani v grafičnem delu načrta.

X. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

35. člen

(odstopanja pri izgradnji objektov)

Na parceli št. 806/4 in na vzhodni strani zemljišča s p.št. 799/2 se lahko gradi pritlične pomožne stavbe v odmiku 4 m od parcelnih mej drugega lastnika, s soglasjem lastnika sosednje parcele pa tudi bližje.

36. člen

(odstopanja pri izgradnji gospodarske javne infrastrukture in prometne ureditve)

(1) Pri gradnji gospodarske javne infrastrukture vključno s pripadajočimi napravami in priključki na infrastrukturo so dopustna odstopanja od v OPPN predvidenega poteka javnih cest in linijskih vodov, od lokacij naprav ter od predvidenih kapacitet in dimenzij, v kolikor se pri nadaljnjem načrtovanju ali gradnji pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov. O utemeljenosti razlogov na podlagi obrazložitve v projektni dokumentaciji odloči občina.



(2) Odstopanja morajo biti usklajena s pogoji upravljalcev infrastrukture, ne smejo ovirati realizacije rešitev iz OPPN, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo biti skladni z veljavnimi predpisi.

(3) Do izgradnje gospodarske javne infrastrukture se za objekte ali skupine objektov, ki nimajo omogočenega priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje pod pogoji Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2) in pod pogoji geološko geotehničnega elaborata za območje OPPN (ponikanje ni možno) dovoli gradnjo malih čistilnih naprav.

37. člen

(odstopanja od predvidene parcelacije)

Dopustna so odstopanja od predvidene parcelacije javnih površin pod pogojem, da je pridobljena pravica graditi in ni prizadeta javna korist.

38. člen

(odstopanja od določil za parcele stavb)

Površine ozelenjene brežine v enotah Ue3 in Ue2 je znotraj obsega, ki ne spada v območje pozidave, dopustno izločiti iz parcel predvidenih stavb.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

(dostopnost prostorskega akta)

OPPN je na vpogled javnosti na sedežu Občine Šempeter-Vrtojba.

40. člen

(končanje postopkov)

Postopki za izdajo gradbenih dovoljenj, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in končajo na podlagi predpisov, veljavnih na dan vložitve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.

41. člen

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

Po prenehanju veljavnosti OPPN naj se območje ureja s pogoji veljavnega Občinskega prostorskega načrta, ki naj za območje smiselno povzame pogoje tega odloka.

42. člen

(prenehanje veljavnosti)

S pričetkom veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lavžnik v Šempetru pri Gorici (Ur. l. RS št. 2/09).

43. člen

(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.



Občina Šempeter - Vrtojba

Občina Šempeter - Vrtojba
Trg Ivana Roba 3a
5290 Šempeter pri Gorici
Slovenija

T: 05 335 10 00
E: info@sempeter-vrtojba.si
W: www.sempeter-vrtojba.si

Št. : 35051-1/2016-
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk