

**PREDLOG  
PRVA OBRAVNAVA**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A in 80/10-ZUPUDPP) ter 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 24/06 – UPB1 in 47/08) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje trgovskega centra Marjanca – Gornja Radgona**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje trgovskega centra Marjanca – Gornja Radgona, ki ga je pod številko 089/09, marca 2010 izdelal PROJEKT-INVEST, d. o. o., Gornja Radgona.

##### **2. člen**

##### **(vsebina odloka)**

##### **Podrobni načrt določa:**

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

##### **Podrobni načrt vsebuje:**

##### **a. Tekstualni del:**

1. Splošne določbe
2. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev
4. Načrt parcelacije
5. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
6. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave
7. Ostali pogoji za urejanje območja OPPN
8. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom
9. Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
10. Opis vplivov povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

11. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
12. Končne določbe

**b. Grafični del:**

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela podrobnega načrta, s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju; M 1:1000
2. Območje podrobnega načrta, z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:500
3. Prikaz vplivov s sosednjimi območji; M 1:1000
4. Prikaz povezav s sosednjimi območji; M 1:1000
5. Ureditveno - zazidalna situacija; M 1:500
- 5.1 Situacija prometne ureditve; M 1:500
6. Karakterističen prerez A - A M 1:200
7. Zbirni prikaz poteka omrežij in priključevanje objektov na javni vodovod, kanalizacijo ter potek trase prenosnega plinovoda, M 1:500
- 7.1 Prikaz poteka elektroenergetskih vodov in telekom omrežja, M 1:1000
- 7.2 Prikaz poteka obstoječe trase kableske televizije, M 1:1000
8. Situacija požarne zaščite; M 1:1000

**c. Priloge**

Seznam prilog podrobnega načrta:

1. Predlog odloka
2. Certifikat geodetskega načrta 75-2009
3. Sklep o začetku priprave OPPN
4. Zapisnik javne obravnave, z dne 6. 9. 2010
5. Načrt arhitekture za trgovski center Mercator – idejna zasnova

**d. Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so bili zaprošeni za izdajo smernic in mnenj, ter seznam pridobljenih smernic in mnenj**

1. MOP, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana
2. Slovenske železnice d.o.o., Področje za nepremičnine, Kolodvorska 11, 1505 Ljubljana
3. Geoplin plinovodi, d. o. o. Ljubljana, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana
4. ELEKTRO Maribor, Javno podjetje za distribucijo el. energije, d. d., Vetrinjska 2, 2000 Maribor
5. Telekom Slovenije, d. d., Sektor za upravljanjem omrežja in zagotavljanje storitev, Centar za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev Murska Sobota, Trg zmage 6, 9000 Murska Sobota
6. Telemach d. o. o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
7. Komunala Radgona, d. o. o., Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona
8. Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona
9. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
10. Petrol plin, d. o. o., Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana

## **II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **3. člen**

#### **(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev na območju Trat – enota 3 v Gornji Radgoni. Območje na zahodni strani meji z železnico, na severni, vzhodni in južni strani pa z Mladinsko ulico.

Na obravnavanem območju je predvidena širitev obstoječega objekta v trgovski center.

Območje OPPN je razvidno iz grafičnih prilog, ki so sestavni del podrobnega prostorskega načrta.

#### **4. člen (velikost območja)**

Območje občinskega prostorskega podrobnega načrta (v nadaljevanju OPPN) zajema parcele št. 781, 782/2 ter delno parceli 783 in 222, vse k. o. Gornja Radgona.

Velikost območja OPPN je cca 8,70 ha.

### **III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

#### **Funkcije in oblikovanja obravnavanega območja**

##### **5. člen (funkcije in oblikovanja)**

Obravnavano območje predstavlja funkcionalno celoto, ki je namenjena trgovsko poslovni dejavnosti.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste dejavnosti:

- trgovska dejavnost,
- gostinska dejavnosti.

#### **Merila in pogoji glede vrste posegov v prostor**

##### **6. člen (vrste gradenj)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj oz. drugih del:

- dozidave in nadzidave,
- redna investicijska in vzdrževalna dela,
- sprememba namembnosti in sprememba rabe,
- rekonstrukcija objektov,
- rušitve in nadomestne gradnje (novogradnje).

##### **7. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov glede na namen:

- trgovsko – gostinski objekt,
- gradbeno inženirski objekti (prometna, komunalna in energetska infrastruktura),
- gradnja manj zahtevnih in enostavnih objektov skladno z Uredbo o vrstah objektov na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/08),
- zelene površine.

#### **Funkcije in oblikovanje objektov in naprav**

##### **8. člen (trgovsko-gostinski objekt)**

Pogoji za arhitektonsko oblikovanje trgovsko-gostinskega objekta so naslednji:

- **Legat objektov:** po geodetski zazidalni situaciji.
- **Horizontalni gabariti:** po geodetski zazidalni situaciji.  
Tloris osnovnega volumna objekta se lahko poveča, in sicer na južni in jugovzhodni strani. Maksimalni gabarit objekta znaša 35,25m x 53,10m ( $\pm 10\%$ ).

- **Vertikalni gabarit:** etažnost objekta ostaja nespremenjena P+1+M. Dozidan objekt ima pritličje in tehnično etažo v nadstropju; P+1T.
- **Konstrukcija:**  
Dozidava je predvidena kot skeletna gradnja AB ali jeklene konstrukcije. Del obstoječe strešne konstrukcije (frčada na J strani) in del objekta na S delu, kjer se nahajajo tehnični in skladiščni prostori samopostrežne trgovine, je podprto z jekleno konstrukcijo, kar je posledica predelave prostorov v trgovske namene. Za potrebe projektiranja oz. temeljenja je potrebno geomehansko poročilo.
- **Temeljenje:**  
Obstoječi objekt ima pasovne AB temelje. Temelji pod predvideno skeletno konstrukcijo dozidave so armirano betonski, kombinacija pasovnih temeljev s točkovnimi temelji in temeljnimi vezmi.
- **Stene:**  
Obstoječi objekt je grajen klasično z AB horizontalnimi in vertikalnimi vezmi, kot polnilo je uporabljena opeka. Ostrešje je leseno.
- **Kota pritličja:** razvidna iz vzdolžnih in prečnih profilov.
- **Streha:** Streha obstoječega objekta je dvokapnica in se le delno rekonstruira. Krita je z bobrovci. Streha dozidave je položna dvokapnica z atiko tako, da daje videz ravne strehe. Kritina novega dela objekta je lahka kritina primerna za manjše naklone.
- **Oblikovanje odprtin:** oblikovanje svobodno.
- **Stavbno pohoštvo:**  
Vhodna vrata za stranke v samopostrežno trgovino MERCATOR so avtomatska drsna s prekinjenim toplotnim mostom in lepljenim varnostnim ter izolacijskim steklom. Steklena fasada in okna na dozidavi so sestavljeni iz vidnih ALU profilov s prekinjenim toplotnim mostom. Stekla so dvoslojna in termoizolacijska. Ostala zunanja vrata (tehnični prostori) so kovinska s kovinskimi podboji. Okovje je kovinsko. Vsi kovinski deli so zaščiteni in prašno barvani z barvo.
- **Fasada**  
Fasada obstoječega objekta je tankoslojna, ometana in barvana v zemeljskih ali sivih tonih. Predvidena fasadna obloga dozidave so prefabricirani sendvič paneli ali fasadna obloga v svetlih odtenkih. Del fasadne obloge se na Z fasadi ovije okoli obstoječega objekta in tako ustvarja zaključeno in celovito enoto.
- **Zunanja ureditev gradbene parcele:** območje OPPN je gradbena parcela. Izvede se rekonstrukcija obstoječih dovozov in parkirišč. Na južni strani območja OPPN se uredijo nova parkirišča za kupce z dovozom iz mladinske ulice na parceli št. 783, k. o. G. Radgona. Manipulativne površine in parkirišča na gradbeni parceli se asfaltirajo ali tlakujejo. Ostali del parcele se uredi v primerno dvorišče s teraso pred vhodom v objekt in se ozeleni. Pri zunanji ureditvi je možna gradnja ali zasaditev ograje max. višine 2,00 m, mora biti zasajena oziroma postavljena 50 cm od parcelne meje. Ograja mora biti zasajena ali postavljena na investitorjevem lastnem zemljišču, tako da pri njenem vzdrževanju ne bo moteno sosednje zemljišče. Od cestnega sveta ceste, mora biti odmaknjena toliko, da ne bo motena preglednost na cesti.

## **9. člen (enostavni objekti)**

Gradnja pomožnih objektov je predvidena v sklopu gradbene parcele v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/08). Lahko se gradijo kot prizidek osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovalno morajo biti usklajeni z osnovnim objektom. Konstrukcijo in materiale objektov prilagoditi izvedbi osnovnega objekta. Pri pomožnih objektih je dovoljena gradnja enokapne strehe manjšega naklona.

## **10. člen (gradbeno inženirski objekti)**

Gradbeno inženirski objekti obsegajo vse objekte in naprave vezane na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo (ceste, parkirišča in podobno), postavitve cestne in ostale urbane opreme (ograje, prometna signalizacija, svetilke) ter objekte in naprave zvez in telekomunikacij.

Cesta je asfaltirana, parkirišče je asfaltirano ali tlakovano.

Ograje se gradijo lahko v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/08).

## **11. člen (gradbena parcela)**

Obravnava območje predstavlja gradbeno parcelo, ki je tudi funkcionalno zemljišče novega trgovskega centra.

Dovoljen min. odmik zidu od sosednjih parcel je 2,50 m. Kolikor investitor pridobi soglasje lastnika sosednjih zemljišč je možno graditi objekt z manjšim odkikom.

Dopustni so manjši odmiki za gradnjo parkirišč, dostopov, zunanje ureditve ter prestavitve tras infrastrukture.

Na zahodni strani, proti železnici, je dovoljena gradnja v oddaljenosti 8,00 m od osi tira.

Gradbena parcela je lahko pozidana do 40 % površine, kar vključuje glavni objekt in pomožne objekte. Nepozidane površine je 60 %. Pri določanju razmerja se upošteva bruto etažna površina pritličja.

## **12. člen (gradbena linija)**

Gradbena linija severozahodna fasada obstoječega trgovsko-gostinskega objekta.

## **Lega, zmogljivosti in potek objektov ter omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje**

## **13. člen (splošni pogoji)**

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati v skladu z grafično prilogo »priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo« in v skladu s smernicami in mnenji posameznih nosilcev urejanja prostora.

Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kje je to mogoče. Komunalni vodi se polagajo podzemno. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom.

V primeru križanja naj se upoštevajo predpisani odmiki in pogoji za polaganja komunalne infrastrukture.

#### **14. člen (promet)**

Pri ureditvi prometnih površin je potrebno upoštevati smernice in mnenja nosilca urejanja prostora (Občina Gornja Radgona).

Območje OPPN se prometno navezuje na občinsko cesto LZ 105131 Gornja Radgona — Mladinska ulica.

Ohranijo se obstoječi dostopi, in sicer:

- dovoz za dostavo iz parc. št. 782/1 na Mladinsko ulico na parc. št. 783, vse k.o. Gornja Radgona,
- uvoz in izvoz za kupce ter dovoz za dostava gostilne iz parc. št. 781 k.o. Gornja Radgona na Mladinsko ulico na parc. št. 219/25, vse k.o. Gornja Radgona.

Predvidena je rekonstrukcija obstoječih dovozov ter razširitev parkirišča za kupce.

Rekonstruirani priključki morajo biti zgrajeni v niveleti vozišča ceste, na katero se priključujejo, ter morajo biti čim bolj pravokotni.

Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.

Ograje ob cesti morajo biti prav tako toliko oddaljene od ceste, da je zagotovljena preglednost.

Odtekanje vode s ceste z rekonstruiranih priključkov ne sme biti ovirano. Meteorna in druga voda s priključka ne sme pritekati na cesto ali na njej zastajati, zato je na priključku potrebno urediti odvodnjavanje, če teren tako zahteva, po potrebi projektirati meteorno kanalizacijo za odvodnjavanje cestišča.

Odtekanje meteornih voda z dovozne ceste in predvidenih parkirišč mora biti speljano v meteorno kanalizacijo preko lovilca olj.

V času gradnje na območju OPPN je obvezno organizirati promet tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Prometni režim in predvidene nove ureditve znotraj obravnavanega območja so prikazane v grafičnem delu.

#### **15. člen (vodovod)**

Obstoječi trgovsko poslovni objekt, je že priključen na javni vodovod. Priključek se po potrebi sanira.

Novi prizidek se bo navezal na vodovod obstoječega objekta. Potrebna priključna moč za vodovod je 2,0 l/s (DN40) brez požarne vode.

Investitor bo na svoje stroške izvedel vse eventualne prestavitve in predelave vodovodnega omrežja, ki bi bile potrebne zaradi rekonstrukcije.

#### **16. člen (fekalna kanalizacija)**

Priključek na javno kanalizacijo je obstoječi.

Predmet rekonstrukcije in dozidave je samo notranji razvod fekalnih vod, brez povečave kapacitet. Objekt ima obstoječ priključek na fekalno kanalizacijo, ki se po potrebi sanira.

Investitor bo na svoje stroške izvedel vse eventualne prestavitve in predelave vodovodnega omrežja, ki bi bile potrebne zaradi rekonstrukcije.

#### **17. člen (meteorna kanalizacija)**

Meteorna kanalizacija bo izvedena iz PVC cevi DN 125, 160 in 200 mm s tesnili v min. naklonu 2 %.

Odpadne vode s parkirišča in manipulativnih površin morajo biti speljane do ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj potem pa v obstoječo meteorno kanalizacijo.

Predvidena je vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), kar mora biti razvidno iz PGD.

Padavinske vode, ki odtekajo s strešin objekta bodo speljane v meteorno kanalizacijo.

#### **18. člen (električno omrežje)**

Na podlagi smernic Elektro Maribor d. d. je razvidno, da območje OPPN križa oz. se približuje naslednjim elektroenergetskim vodom, ki so v lasti Elektro Maribor, d. d.:

- 20 kV kablovod odcep TP GR Bloki 1 (t-248) - TP GR Hotel (t-102) (k-151),
- 20 kV kablovod odcep TP GR Bloki 1 (t-248) - TP GR Sejem (t-204) (k-221),
- 20 kV kablovod odcep TP GR Bloki 1 (t-248) - TP GR Hotel (t-102) (k-532),
- niskonapetostno omrežje (podzemno) iz TP GR Bloki 1 (t-248).

Na mestu križanja novega prizidka in obstoječih elektroenergetskih vodov bo investitor vode prestavil na novo lokacijo, za kar bo, pred izdajo gradbenega dovoljenja, pridobil ustrezno projektno dokumentacijo ter pridobil služnostne pogodbe na zemljiščih, čez katera bo potekala trasa novih elektroenergetskih vodov.

Iz priložene situacije obstoječih elektroenergetskih vodov, ki je sestavni del smernic, je razvidno, da je obravnavani trgovski objekt »Marjanca« priključen na NN omrežje, in sicer na TP GR BLOKI 1.

Predvidena končna moč za obravnavano območje je 160 kW.

V primeru povečanja priključne moči za trgovski center Marjanca – Gornja Radgona si bo moral investitor v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Ur. I. RS št. 27/07 in 70/08) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.I. RS št. 126/07) pred izdajo soglasja k projektnim rešitvam in izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev trgovskega centra Marjanca – Gornja Radgona na distribucijsko omrežje

Pri izdelavi PGD, je investitor dolžan upoštevati izdane smernice na OPPN.

#### **19. člen (ogrevanje)**

Objekt ima obstoječo kotlovnico s pečjo na kurilno olje, ki se po potrebi sanira oz. rekonstruira. V prostorih kjer poteka trgovska dejavnost je predvideno pasivno in aktivno ogrevanje in prezračevanje.

V slučaju, da se investitor odloči za zamenjavo energenta ogrevanja možna je priključitev na zemeljski plin, ali izvedba toplotnih črpalk.

### **Priključitev na zemeljski plin**

Na podlagi smernic Petrol plin d.o.o. (kot koncesionar za distribucijo zemeljskega plina, izgradnjo, upravljanje in vzdrževanje plinske infrastrukture v občini Gornja Radgona) je obravnavani objekt mogoče priključiti na mestni plinovod (po izgradnji).

Hišni priključek zemeljskega plina je možen iz Mladinske ulice.

V slučaju priključitve objekta na mestni plinovod je potrebno pridobiti soglasje za priključitev ter soglasje na projektne rešitve v sklopu izdelave PGD.

### **Izvedba toplotnih črpalk**

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir vertikalna zemeljska sonda, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom ZV-I. Če gre za rabo vode po 125. čl. ZV-I, izda vodno dovoljenje naslovni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Potrebna soglasja se pridobijo v sklopu izvedbe PGD.

Možno je ogrevanje s toplotno črpalko zrak – voda, za kar ni potrebno pridobiti dodatnih soglasij.

## **20. člen (komunikacijsko omrežje)**

### **Telekom omrežje**

Iz smernic Telekom Slovenije je razvidno, da obstoječa trasa telekoma poteka na jugozahodni strani parcele 782/1, k. o. Gornja Radgona, zato je potrebno obstoječe TK omrežje glede na predvideno pozidavo oz. komunalno ureditev ustrezno zaščititi ali prestaviti.

Zaščita oz. prestavitev TK omrežja se mora obdelati v projektu PGD, PZI. Projekt zaščite oz. prestavitev tangiranega TK omrežja mora biti priložen k vlogi za pridobitev soglasja.

Obstoječi trgovsko poslovni objekt ima že izgrajen TK priključek.

### **Kabelsko omrežje**

Na podlagi smernic Telemacha je razvidno, da je predvidena gradnja v neposredni bližini obstoječega omrežja kabelske televizije.

Omrežje – kabelska in cevna povezava potekata v skupni trasi ob železnici za del območja Trate, Naselje ob Panonski ulici in naselje Trg svobode.

Pri izdelavi PGD, je investitor dolžan upoštevati izdane smernice na OPPN.

## **21. člen (odpadki)**

Na območju urejanja se za komunalne odpadke namestijo zabojniki za komunalne odpadke. Komunalne odpadke je treba odvažati na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Dostop do zabojnikov mora biti vedno dostopen specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Gornja Radgona.



## **IV. NAČRT PARCELACIJE**

### **22. člen (parcelacija)**

Na območju OPPN je že izvedena parcelacija zemljišča. Združevanje parcel na območju je dovoljeno.

## **V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **23. člen (etapnost izvedbe)**

Znotraj območja je dovoljena etapna gradnja, in sicer če predstavljajo zaključeno celoto in je v sklopu etape izvedena komunalna in energetska infrastruktura, po posameznih gradbenih parcelah.

Gradnja prizidkov objekta z rekonstrukcijo predstavlja prvo etapo.

Ločena etapa je lahko gradnja parkirišč ter pomožnih objektov (posamezni objekt lahko predstavlja samostojno etapo) s tem, da se mora zagotoviti minimalna komunalna urejenost za priključitev, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja po ZGO-1B.

Posebna etapa je tudi eventualna zamenjava sistema ogrevanja prostorov (plinovod, črpalka....).

Posamezne etape se lahko izvajajo sočasno.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **24. člen (splošno)**

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati ukrepe za varstvo okolja, ki so z zakonom predvideni. Posegi niso ekološko zahtevni.

V slučaju ekološko zahtevnih posegov v prostor mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za določitev o dopustnosti predvidenega posega.

### **25. člen (varstvo pred hrupom)**

Raven hrupa mora v območju OPPN ostati v mejah dovoljenega.

Glede na dejansko in namensko rabo prostora se območje OPPN, skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 105/2005) razvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kje je mejna vrednost kazalcev hrupa za dan 60 dBA in za noč 50 dBA. S predvidenim posegi, menimo, da ne bodo presežene maksimalne dovoljene ravni hrupa. V primeru suma se izvedejo meritve, na podlagi katerih se izvede protihrupna zaščita.

### **26. člen (varstvo zraka)**

Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presežati mejnih količin, določenih z Uredbo o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zrak (Ur. list RS, št. 73/94,

52/02, 8/03, 39/06; ZVO-1-UDB1), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. list RS, št. 73/94, S 1/98, 83/98, 105/00)

Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča, torej ne smejo presegati maksimalne dovoljene emisije določene v navedeni Uredbi.

#### **27. člen (varstvo voda)**

Odvajanje odpadnih voda iz območja OPPN mora biti urejeno s pogoji, določenimi v Uredbi O emisiji snovi in toplote in odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 47/09) in Pravilniku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Ur. list RS, št. 105/02, 50/04, 109/07).

Izboljšanje okolja oziroma varstva voda so doseženi z:

- odtoki fekalne kanalizacije iz objekta v obstoječo mestno kanalizacijo,
- rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema,
- odvajanjem onesnaženih meteornih vod z manipulativnih utrjenih površin preko standardiziranega lovilca olj in maščob v obstoječo mestno kanalizacijo.

#### **28. člen (ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni vsebin ohranjanja narave (zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih...) kot to določa Zakon o ohranjanju narave (U.!. RS, št. 96/04, v nadaljevanju ZON-UPB), zato celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

### **VII. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA OPPN**

#### **29. člen (varstvo kulturne dediščine)**

Na območju OPPN ni vsebin ohranjanja kulturne dediščine.

Arhitektura novih objektov naj sledi kontinuiteti obstoječe pozidave na tem območju tako, da novo nastala gradnja ne bo vplivala negativno na kvaliteto obravnavanega območja. Ureditve okolice objekta naj upošteva obstoječe kvalitete kulturne krajine, brez večjih umetnih barrier in netipične urbane opreme ter z avtohtono zasaditvijo.

### **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NEVARNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

#### **30. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

Gradnja na območju OPPN mora biti projektirana in izvedena skladno s predhodno pridobljenim geološkim mnenjem.

Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta je uvrščeno v VII. stopnjo intenzitete potresne ogroženosti (Potresna ogroženost RS, marec 2006), kar mora biti upoštevano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V neposredni bližini obravnavanega OPPN je izgrajeno mestno zaklonišče. Lokacija zaklonišča je prikazana v situaciji požarne zaščite.

Obravnavano območje je z vodo oskrbljeno iz mestnega vodovoda. Voda za gašenje požara je zagotovljena iz vodovodnega omrežja na tem področju. Hidrantna mreža je obstoječa. Dostop gasilskim vozilom v primeru eventualnega požara je omogočen neposredno do objekta.

Odmiki med objekti so zagotovljeni in izpolnjujejo varen umik ljudi, živali in premoženja.

Požarno zaščito objekta je potrebno izdelati v skladu z veljavno zakonodajo in je predmet projektiranja objekta.

Kot sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt je potrebno izdelati zasnovo oz. študijo požarne varnosti pri čem se upošteva Priloga 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Ur. list RS, št. 28/05, 66/06 – odločba US in 132/06).

V primeru, da se kriteriji iz pogojev načrtovalcev prostora spremenijo (kapacitet objektov, tlorisne in višinske gabariti, št. uporabnikov) si mora izdelovalec projektne dokumentacije (PGD) v skladu z zakonodajo dodatno pridobiti projektne pogoje in soglasje.

## **IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **31. člen**

#### **(minimalna komunalna oskrba)**

Priključevanja objektov na obstoječo in načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se izvajajo v skladu s pridobljenimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za načrtovane objekte je treba prikazati, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba ter priključek na javno cesto.

Za zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe načrtovanega objekta na obravnavanem območju je potrebno zagotoviti oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

## **X. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

### **32. člen**

#### **(vplivi s sosednjimi območji)**

V času uporabe zemljišča se pričakuje vpliv na občinsko cesto, ki je na severni in jugovzhodni strani.

Pri rekonstrukciji in prizidavi obstoječega objekta ter pri rekonstrukciji parkirišč je vpliv na sosednje objekte. Vplivno območje na sosednje objekte je prikazano na podlagi Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur. list RS, št. 37/08).

Območje za določitev strank zajema parcele 781, 782/1, 783, 784/6, 786/16, 222, 291/25, 226/9, 226/1, 786/5, 784/1, 784/2, 784/3, 784/4, 784/5, 784/7, 1217/1, 1217/4, 1217/9, 1217/5, 1217/3, 1217/2, vse k. o. Gornja Radgona.

Na območju OPPN je že izgrajena komunalna in energetska infrastruktura. Obstoječi objekt, ki je predviden za rekonstrukcijo ima izgrajene priključke na gospodarsko javno infrastrukturo tako, da ni potrebna gradnja novih s tem ne bo vpliva na sosednja območja.

Na obravnavanih parcelah je vplivno območje visokotlačnega plinovoda, in sicer 5,00 m merjeno od osi trase plinovoda.

Na zahodni strani obravnavanega območja je železnica. Obravnavano območje je oddaljeno od osi tira min. 8,00 m.

Drugih vplivov na sosednja območja ni.

### **33. člen (povezave s sosednjimi območji)**

Območje OPPN je na zahodni strani povezano z železnico, na severni, vzhodni in južni strani pa je povezano z obstoječo stanovanjsko pozidavo.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz grafičnih prilog.

## **XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

### **34. člen (odstopanja)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje tolerance:

- **za lego objektov:** možnost odstopanja pri gradnji prizidkov pod pogojem da se upošteva dovoljen odklik ali soglasje sosedu od sosednjih gradbenih parcel, od trase visokotlačnega plinovoda in dostopne ceste, ter da je zagotovljena varnost cestnega prometa.
- **za oblikovanje objektov:** dovoljeno oblikovanje večkapnih streh s kombinacijo ravne strehe s tem, da bo skladno s streho obstoječega objekta. Razen bobrovca je dovoljena uporaba tudi drugih materialov, podobne oblike, v barvi obstoječe strehe.
- **za horizontalni gabarit:** možnost odstopanja gradnje prizidka je  $\pm 10\%$  od predvidenega maksimalnega gabarita objekta, ki znaša 35,25 m x 53,10 m.
- **za kote pritličja in manipulativnih površin** so tolerance  $\pm 5$  cm, kota manipulativnih površin se prilagaja vozišču javne ceste, kota pritličja novega prizidka se prilagodi koti pritličja obstoječega objekta.
- **pri prometni, komunalni in energetske infrastrukturi** je možno odstopanje v skladu s smernicami nosilcev urejanja prostora ter, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in ekonomičnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da prestavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

Odstopanja so smiselno dovoljena, kot je to navedeno ob posameznih točkah ob pogoju zagotavljanja javnega interesa izraženega s tem aktom in tako, da se ne prepreči ali ovira izvedbe bodočih prostorskih ureditev v območju OPPN in širše.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **35. člen (hramba sprejetega OPPN)**

Podrobnejši prostorski načrt je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Gornja Radgona.

### **36. člen**

Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

### **37. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha na tem območju veljati Odlok o zazidalnem načrtu Gornja Radgona – Trate (Uradni list RS, št. 22/00 in 69/02 ter Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 5/04, 6/04, 23/06, 47/08 in 54/09).

### **38. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 007-9/2009

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Anton KAMPUŠ

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **I. UVOD**

#### **1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka**

Območje, ki ga obdeluje predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje trgovskega centra Marjanca – Gornja Radgona, se ureja na podlagi določil Odloka o zazidalnem načrtu »Gornja Radgona- Trate« (Uradni list RS, št. 22/00, 69/02 in Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 5/04, 6/04, 23/06, 47/08, 54/09 in 54/09 – Odlok o prenehanju veljavnosti Odloka o lokacijskem načrtu za plinifikacijo naselij Gornja Radgona in Radenci, na območju občine Gornja Radgona ter spremembe in dopolnitve prostorskih aktov) in spada v enoto 3 (poslovno-stanovanjska dejavnost), ki je namenjena za gradnjo poslovno stanovanjskih objektov in garaž. Po zazidalnem načrtu Gornja Radgona – Trate ni predvidena širitev trgovskega centra, ampak je na tem območju predvidena gradnja manjšega stanovanjskega bloka.

Izdelava OPPN za območje trgovskega centra Marjanca v Gornji Radgoni bo omogočila gradnjo prizidka k prodajalni Marjanca ter ureditev ustreznih parkirišč. Z ureditvijo tega območja se v središču mesta Gornja Radgona pridobijo dodatne prodajne površine, dodatni parkirni prostori, prav tako se bo uredila vsa potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

Pobudo za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje trgovskega centra Marjanca v Gornji Radgoni je podal lastnik zemljišča: Poslovni sistemi MERCATOR, d. d., Dunajska cesta 107, 1001 Ljubljana.

#### **2. Cilji odloka**

Predmet podrobnega prostorskega načrta (OPPN) je priprava ustreznega prostorskega akta za ureditev predmetnega območja za namene širjenja trgovskega centra. S tem se bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja investitorju MERCATOR, d. d.

#### **3. Finančne posledice odloka**

Priprava in izvajanje OPPN ne bo prineslo finančnih posledic za občinski proračun, saj bo izdelavo OPPN in samo izgradnjo ter ureditev v celoti plačal investitor.

## **II. OBRAZLOŽITEV**

Na pobudo lastnika predmetnih zemljišč, je podjetje PROJEKT –INVEST, d. o. o., Gornja Radgona izdelal Odlok o podrobnem prostorskem načrtu za območje trgovskega centra MARJANCA – Gornja Radgona.

Dne 1. 12. 2009 je bil v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalnem časopisu Prepih objavljen Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje trgovskega centra Marjanca v Gornji Radgoni. Na podlagi idejne zasnove so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. V skladu s smernicami je bil izdelan dopolnjen osnutek, ki je bil obravnavan. Dne 15. 5. 2010 je bil v uradnem glasilu Prepih, na spletni strani in oglasni deski občine objavljen Sklep o javni razgrnitvi predloga OPPN za območje trgovskega centra Marjanca v Gornji Radgoni. Na podlagi sklepa o javni razgrnitvi je bila dne 9. 6. 2010 javna obravnava. Javne obravnave se zainteresirana javnost ni udeležila. Prav tako v času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba oziroma pobuda k dopolnjenemu osnutku OPPN.

Na predmetnih zemljiščih je že zgrajena trgovsko poslovna stavba z gostilno in parkirnim prostorom. Objekt je priključen na gospodarsko in javno infrastrukturo. Predlagani OPPN obravnava rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega trgovsko poslovnega objekta. S dozidavo se poveča površina samopostrežne trgovine Mercator in pripadajočih tehničnih prostorov v pritličju. Poleg trgovske dejavnosti je v pritličju še gostinski lokal. Prva etaža obstoječega objekta je namenjena poslovnim prostorom. V etaži dozidave so predvideni tehnični in pomožni prostori za potrebe samopostrežne trgovine. Hkrati se rekonstruira in obnovi obstoječe parkirišče in se uredi nova parkirna površina na južnem delu parcele. Zazidana površina obstoječega objekta znaša cca 1.000 m<sup>2</sup>, predvidena dozidava pa cca 700 m<sup>2</sup>. Nova zazidana površina tako znaša cca 1.700 m<sup>2</sup>. Etažnost objekta bo P+1+M. Namembnost objekta ostane nespremenjena, in sicer gre za objekt s trgovsko, gostinsko in poslovno dejavnostjo.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenih dovoljenje, v tem smislu so v odloku zapisani in v grafičnem delu prikazani pogoji za gradnjo, ki jih morajo projektanti upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

Prilagamo grafične priloge 2x (ureditvena situacija in situacija komunalnih naprav – predlog).

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovski center Marjanca – Gornja Radgona (prva obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

**PREDLOG SKLEPA:**

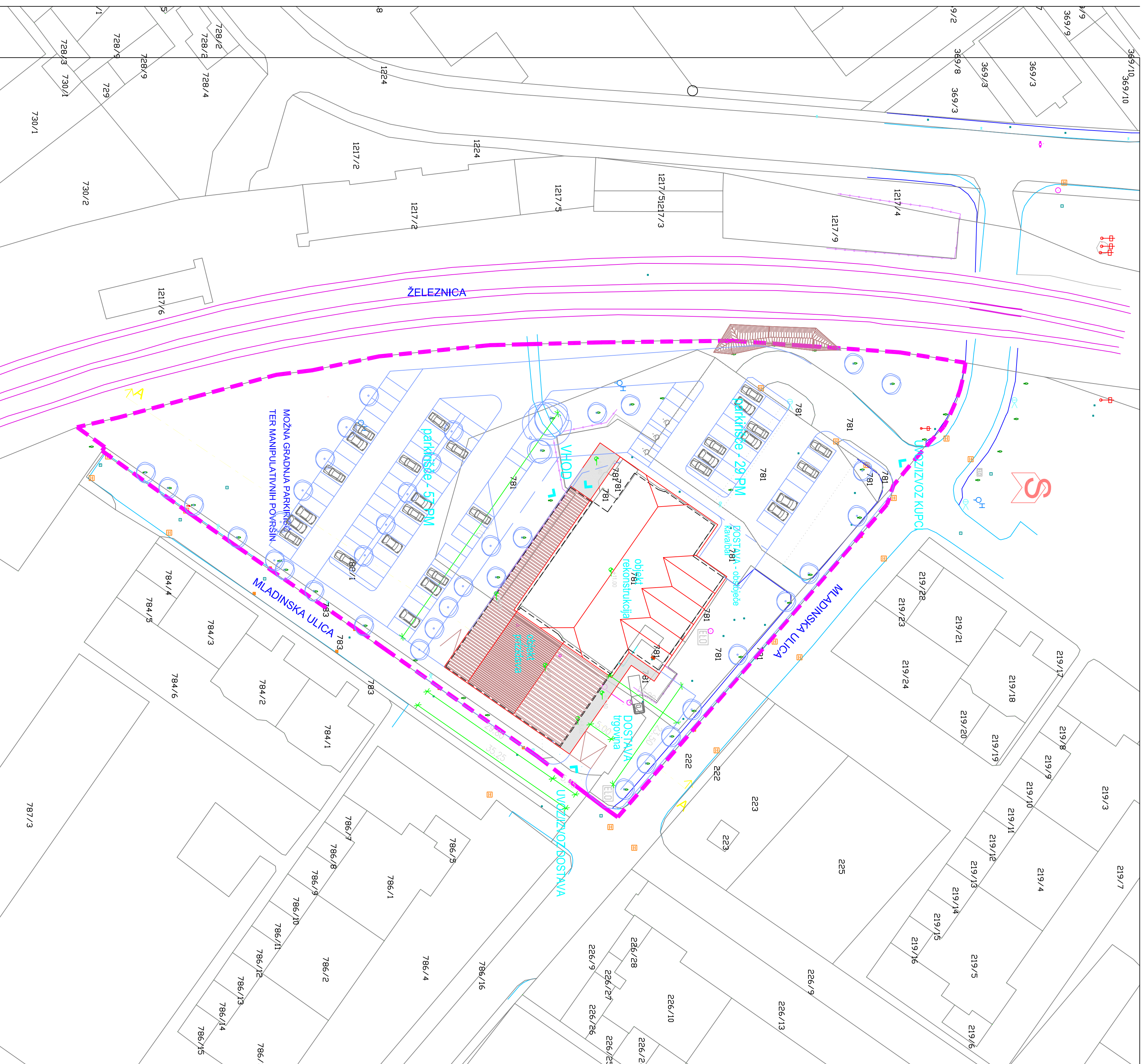
**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejema predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovski center Marjanca – Gornja Radgona – prva obravnava. Obravnava predloga odloka traja 30 dni.**

Gornja Radgona, februar 2011

Pripravila:

Suzana Grah, dipl. uprav. org., l.r.

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Anton KAMPUŠ, l.r.



**LEGENDA**

- MEJA OBDELAVE**
- brežina
- rob ceste
- drevo
- električna omarica
- hidrant
- javna razsvetljava
- kvadrantni jašek
- meleorni jašek
- okrogli jašek
- ograja
- prenosni plinovod
- obstoječe parkirišče
- rob tlakovca
- robnik
- stopnice
- vodni zapirac
- železnica
- rekonstrukcija obstoječega objekta
- novi prizidek
- novi nadstreški

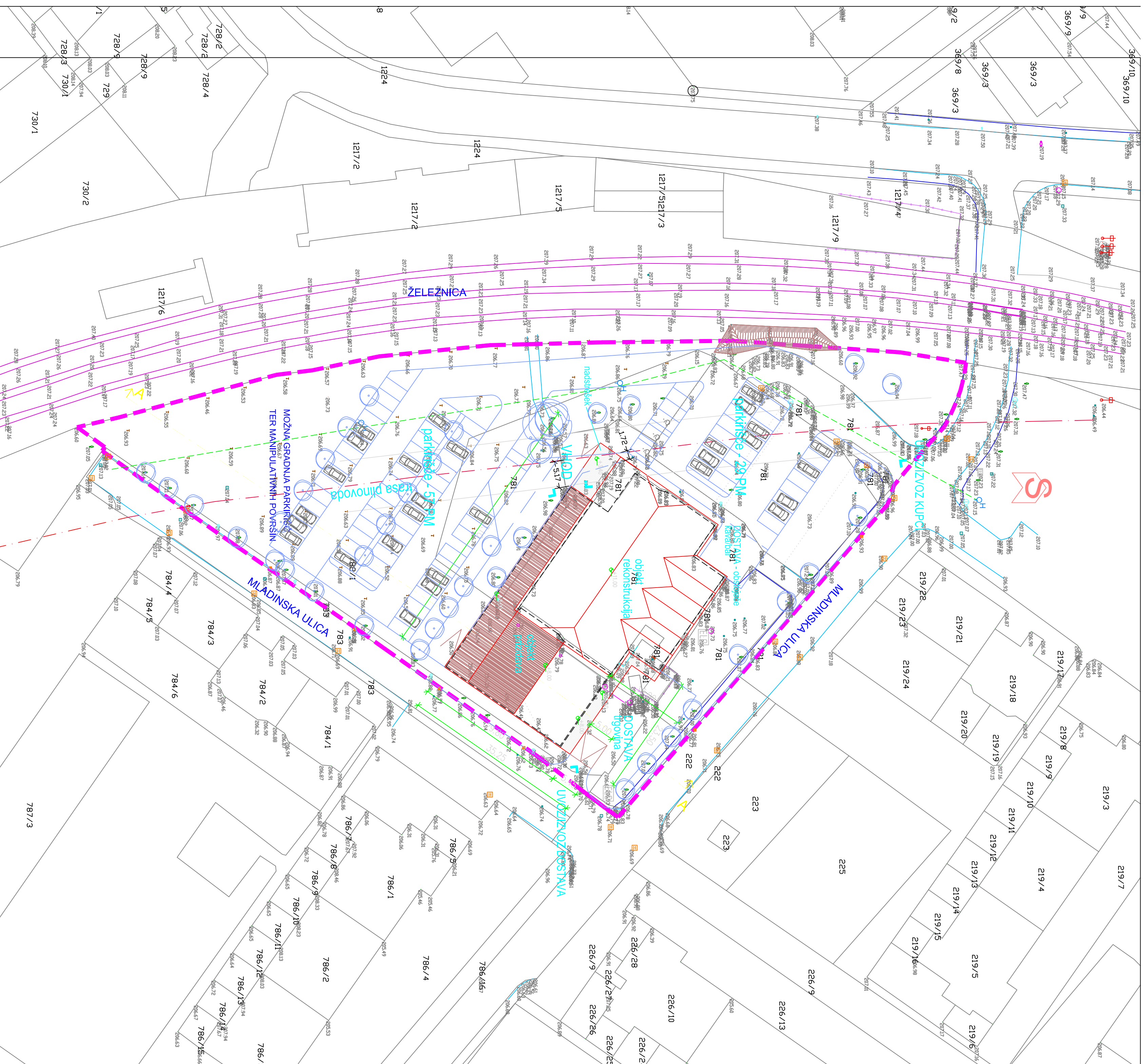
PROJEKT – INVESTITOR: K.O. GORNJA RADEGONA  
 Projekt: 089/2009  
 Datum: marec 2010

OPNOVA  
 MARJANČA-G. RADGONA - dopolnjen osnutek  
 UREDITVENNO - ZAZIDALNA SITUACIJA

PROJEKT – INVESTITOR: K.O. GORNJA RADEGONA  
 Projekt: 089/2009  
 Datum: marec 2010

OPNOVA  
 MARJANČA-G. RADGONA - dopolnjen osnutek  
 UREDITVENNO - ZAZIDALNA SITUACIJA





**LEGENDA**

- MEJA OBDELAVE
- brežina
- rob ceste
- drevo
- elektrona omara
- hidrant
- vodovod
- javna razsvetljava
- kvadratni jašek
- meteorni jašek
- okrogli jašek
- meteorni kanal
- ograja
- prenosni pilnovod
- parkirnišče
- rob tlakovca
- robnik
- stopnice
- teren
- vodni zapirac
- železnica
- rekonstrukcija obstoječega objekta
- novi pridizek
- novi nadstreški

**OPOMBA: VSI PRIKLJUČKI SO OBSTOJEČI.**

PROJEKT – INVESTITOR: OPBN MARJANCA  
 Gornjoravska 12, DOPCINA  
 SI-1000 LJUBLJANA  
 tel: 02 5649 700 fax: 02 5649 701  
 Email: projektinvest@telecom.net

naziv podrobnega OPNV ZA OBMOČJE TRGOVSKEGA CENTRA  
 MARJANCA-G. RADGONA - dopolnjen osnutek  
 načrta: Zbirni prikaz poteka obstoječega omrežja in priključevanja objektov  
 grafični načrt: na javni vodovod, kanalizacijo ter potek trase prenosnega pilnovoda

lokacija: K.O. GORNJA RADGONA  
 merilo: M 1: 500  
 datum: marec 2010

Št. projekta: 089/2009  
 INVESTITOR: POSLOVNI SISTEM MERCATOR d.d.  
 Dunajska cesta 107  
 1000 LJUBLJANA

ODGOVORNI PROJEKTIRALCI: VERA SIMKO, univ. dipl. inž. arh. (C), dipl. inž. gradb.  
 ZAPS 0313 A  
 Identif. št.: G - 0914

VODNA IZDELAVE PODROBNEGA NAČRTA: BRUNJČIČ JANEZ, dipl. inž. gradb.  
 Identif. št.: G - 0914