



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona

tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14

<http://www.gor-radgona.si>

e-pošta: tajnistvo.zupana@gor-radgona.si

Številka: 013-2/2014-OS/23-F1

Datum: 10. 4. 2018

ZADEVA: Predlog za dopolnitev dnevnega reda 23. redne seje občinskega sveta, ki bo dne 12.04.2018

Na podlagi 24. in 30. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2016) predlagam za sklicano 23. redno sejo Občinskega sveta Občine Gornja Radgona, ki bo 12. 4. 2018, dopolnitev oziroma razširitev dnevnega reda z naslednjo dodatno točko dnevnega reda:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni (druga obravnava) (predlog odloka z obrazložitvijo) – *obrazložitev Suzana RAKUŠA, višja svetovalka v občinski upravi in Igor PIVEC, izdelovalec OPPN*

Gradivo k navedeni točki je priloženo in v celoti dostopno na uradni spletni strani Občine Gornja Radgona www.gor-radgona.si pod rubriko »sejna gradiva in sklepi«.

S spoštovanjem,

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.

Priloga: 1 x

Dostaviti:

- na spletno stran občine
- članicam in članom Občinskega sveta Občine Gornja Radgona
- IPG Igor Pivec s. p. (izdelovalec OPPN)
- županu, tu
- zbirka dokumentarnega gradiva

**PREDLOG
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 61. in 69. 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2015) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na _____. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni

1. člen

S tem odlokom se določa spremembe in dopolnitve Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis preprih, št. 49/2009). Spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje IPG Igor Pivec s. p., Partizanska cesta 42, 9250 Gornja Radgona, pod št. 50-1/2017 in je sestavni del tega odloka.

2. člen

Spremembe in dopolnitve vsebujejo:

- Obrazložitev s prilogami (smernice in mnenja),
- Grafične priloge.

3. člen

V Odloku o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis preprih, št. 49/2009) se doda novi 32. a člen, ki se glasi:

»32. a člen

(1) Na območju prostorske ureditve poslovno trgovskega objekta s stanovanji (objekt C na parceli št. 1) je dopustna gradnja objekta namenjenega samo za stanovanja s pripadajočimi prostori (večstanovanjskega objekta – bloka).

(2) Velikost in zmogljivost objekta:

- objekt je sestavljen iz dveh kvadrov tlorisnih mer 12m x 27m in 9m x 12m. Natančne dimenzije se določijo v projektni dokumentaciji. Možno je odstopanje tlorisnih gabaritov (toleranca) $\pm 2,00$ m.
- vertikalni gabarit je K+P+1+M in ne presega višine 11.50 m ± 2.00 m nad koto pritličja. Klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol. Kletni del stavbe je vkopan ali delno vkopan v teren. Na nagnjenem terenu, kjer ni mogoče doseči pogoja, da lahko klet sega največ 1,4 m nad okoliški teren, mora biti vsaj ena stena (praviloma zadnja stena kleti) v celoti vkopana v teren, prednja stena kleti pa je v odvisnosti od strmine terena lahko v celoti nad terenom.
- kolenčni zid max. 2.00 m,

- streha simetrična dvokapnica naklona 25° do 40° , kritina rdeče, rjave ali črne barve. Na strehi se lahko izvedejo tudi strešni izzidki, zaradi osvetljevanja, ki so lahko različnih oblik (enokapni, dvokapni, ...).
 - nulta kota objekta je tlak v pritličju objekta in je predvidoma na koti 225,65 v okviru predvidene tolerance (± 2.00 m).
- (3) Oblikovanje zunanje podobe: objekt naj bo arhitekturno oblikovan s povzemanjem elementov sosednjih objektov. Fasada je oblikovana svobodno glede na funkcijo objekta. Oblikovanje odprtin je svobodno in mora slediti funkciji objekta in skladnemu oblikovanju fasade.
- (4) Lega objekta na zemljišču:
- objekt je umeščen v južni del območja obravnave, od roba vozišča Delavske poti (parc. št. 1235/7 in 969/4, k. o. Gornja Radgona) oddaljen min 7,20 m, ter od parcelne meje med zemljiščema parc. št. 967/2 ter 967/1 in 969/4 k.o. Gornja Radgona oddaljen min 4,00 m. V kolikor se objekt postavlja bližje teh parcelnih mej je potrebno obvezno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
- (5) Ureditev okolice objekta:
- Za dostop do objekta (kletne etaže objekta) se izdelava nova dovozna cesta s priključkom na R3-714 ob meji s parc. št. 972/2 k. o. Gornja Radgona. Dvozna cesta z manipulativnimi površinami je od parcelne meje z zemljišči parc. št. 972/2 in 972/3 ter 969/3, k. o. Gornja Radgona oddaljena 0,50 m.
 - Razpoložljive površine ob objektu se uredijo kot zelenice in zasadijo. Izvedejo se pešpoti s stopnicami.
 - Morebitne premostitve višinskih razlik na terenu se izvedejo z zemeljskimi brežinami, ki se lahko obložijo tudi s kamnito zložbo, ter z opornimi konstrukcijami. Ob parcelni meji z zemljiščem parc. št. 972/2 in 972/3, k. o. Gornja Radgona se prav tako izvede oporni zid, ki mora biti izveden min. 20 cm nad nivojem višje ležečega terena, na njega pa se lahko namesti ograja (praviloma panelna, lahko pa druga), višine do 2,50 m.
 - Parkiranje pri objektu bo zagotovljeno v garažah v kleti in na lastnem stavbnem zemljišču (skupnem parkirišču). Na stanovanjsko enoto je potrebno zagotoviti minimalno 1,5 PM + 10%. Predvideno je 21 stanovanjskih enot x 1,5 PM/stanovanjsko enoto = 32 PM + 10% (4 PM) = 36 PM in sicer 6+3 PM v garaži v kleti ter 30 PM na skupnem parkirišču.«

4. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-4/2007-U107

Datum: _____

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Za obravnavano območje je bil v letu 2009 sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski Poti v Gornji Radgoni (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 49 z dne 1. 3. 2009, v nadaljevanju OPPN).

Spremembe in dopolnitve OPPN se pripravljajo na pobudo investitorja in lastnika zemljišč, podjetja NIVAL INVEST d. o. o., Pobrežje 6 a, 2284 Videm pri Ptuju.

V skladu z določili veljavnega OPPN-ja so prevedeni naslednji posegi:

- stanovanjske stavbe – objekt A in B (parcele 2, 3, 4),
- nestanovanjske stavbe (več kot polovica uporabne površine se uporablja za opravljanje dejavnosti) – objekt C na parceli št. 1

Gradbeno inženirski objekti

- dovozna cesta – parcela št. 5.

Enostavni objekti – pomožni objekti, začasni objekti in urbana oprema.

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na objekt C na parc. št. 1, in sicer na zemljiščema parc. št. 969/4 in 969/3, obe k. o. Gornja Radgona.

Lastnik zemljišč na območju OPPN je podal pobudo za premembo in dopolnitev OPPN z namenom gradnje večstanovanjskega objekta, ki je po OPPN predviden kot poslovno stanovanjski objekt – objekt C.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN-ja je Zakon 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, 14/15 – ZUUIFO in 61/17 – ZUreP-2). Spremembe in dopolnitve OPPN se izvedejo po skrajšanem postopku, v skladu z 61. a členom Zakona o prostorskem načrtovanju, ker se spremembe in dopolnitve OPPN nanašajo samo na posamični poseg v prostor, ki ne vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov.

3. Cilji odloka

Na podlagi sprejetega odloka bo lahko investitor pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta.

4. Finančne posledice odloka

Z uveljavitvijo tega odloka se ne pričakuje novih, dodatnih finančnih posledic, saj bo izdelavo in izvedbo le-tega plačal investitor, NIVAL INVEST, d. o. o.

II. OBRAZLOŽITEV

Na pobudo lastnika predmetnih zemljišč NIVAL INVEST d. o. o., je podjetje IPG Igor Pivec s. p., Partizanska cesta 42, 9250 Gornja Radgona, pod št. 50-1/2017 izdelal Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni.

Območje izdelave sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja na delu območja OPPN, in sicer na zemljiščema parc. št. 969/4 in 969/3, obe k. o. Gornja Radgona.

Postopek priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov se je vodil skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju, na pobudo in stroške investitorja.

V grafični prilogi (št. lista 3) je označeno območje sprememb in dopolnitev OPPN-ja, na kateri je zarisana tloris objekta, manipulativne površine, dovoz.

V skladu z določili veljavnega OPPN-ja so prevedeni naslednji posegi:

- stanovanjske stavbe – objekt A in B (parcele 2, 3, 4),
- nestanovanjske stavbe (več kot polovica uporabne površine se uporablja za opravljanje dejavnosti) – objekt C na parceli št. 1

Gradbeno inženirski objekti

- dovozna cesta – parcela št. 5.

Enostavni objekti – pomožni objekti, začasni objekti in urbana oprema.

V veljavnem OPPN-ju je na predmetnem območju predvidena gradnja poslovno trgovskega objekta s stanovanji (neživilska tehnična trgovina, skladišče trgovskega dela z mešalnico barv, gostinski lokal, storitvena dejavnost...) – objekt C. Sprememba in dopolnitev OPPN se nanaša na objekt C na prc. št. 1 in sicer na zemljiščema parc. št. 969/4 in 969/3, obe k. o. Gornja Radgona. Investitor želi na predmetnem območju zgraditi izključno objekt za stanovanja (večstanovanjski objekt – blok). Objekt bo iste velikosti in oblike, kot ga predvideva veljaven OPPN, le da bo namenjen izključno za stanovanjske namene s potrebnimi pomožnimi prostori. Objekt bo zamaknjen bližje zemljišču parc. št. 967/2 in 967/1, k. o. Gornja Radgona, vendar ne bližje kot 4,00 m. Prav tako se ukine dovoz s strani občinske ceste iz ulice Delavska pot. Dostop do predvidenega večstanovanjskega objekta se izvede preko predvidenega priključka iz državne ceste (vzhodna stran območja).

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPPN-ja se je pričel s Sklepom o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 6/2017 z dne 1. 9. 2017.

Nadaljnji postopek priprave OPPN je potekal po naslednjem vrstnem redu (vsa dokazila se hranijo v zadevi postopka v arhivu Občine Gornja Radgona):

- osnutek sprememb in dopolnitev OPPN je izdelalo podjetje IPG Igor Pivec, s. p., pod št. projekta 50-1/2017, oktober 2017;
- osnutek je bil v mesecu oktobru 2017 poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve smernic ter na ministrstvo, pristojno za okolje z namenom pridobitve odločbe o potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov prostorskega akta na okolje;
- v zakonsko določenem roku so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora;
- pridobljena je bila odločba št. 35409-336/2017/5 z dne 15. 12. 2017 Ministrstva za okolje in prostor, pristojnega za varstvo okolja, da s spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni;
- dopolnjen osnutek (za javno razgrnitev) je izdelalo podjetje IPG Igor Pivec, s. p., pod št. 50-1/2017, november 2017;
- dne 20. 11. 2017 je na spletni strani Občina Gornja Radgona objavila Javno naznanilo, s katerim je obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN;

- Občina Gornja Radgona je javnost seznanila z dopolnjenim snutkom sprememb in dopolnitev OPPN v okviru javne razgrnitve, ki je potekala od vključno 28. 11. 2017 do vključno 12. 12. 2017;
- javna obravnava je bila izvedena dne 7. 12. 2017;
- v času javne razgrnitve oz. na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi na razgrnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPPN;
- občina je skupaj s pripravljavcem sprememb in dopolnitev OPPN v skladu z določili Zakona o prostorskem načrtovanju prejete pripombe temeljito preučila ter do njih zavzela stališča;
- predlog sprememb in dopolnitev OPPN je izdelalo podjetje IPG Igor Pivec, s. p., pod št. projekta 50-1/2017, september 2017;
- predlog OPPN je bil v mesecu januarja 2018 poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve pozitivnih mnenj.

S tem so izpolnjene vse zakonske zahteve za sprejem odloka na občinskem svetu.

Kot določa 21. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2016), prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme občinski svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami tega poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka.

V kolikor je k predlogu odloka sprejet amandma, ki spreminja s predlogom prostorskega akta določeno prostorsko ureditev, ki je bila razgrnjena in v javni obravnavi, se šteje, da prostorski akt ni sprejet in se postopek o odloku konča. V tem primeru se postopek sprejemanja prostorskega akta začne znova z razgrnitvijo predloga, v katerega je vključen prej omenjen amandma.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni (druga obravnava).

Gornja Radgona, april 2018

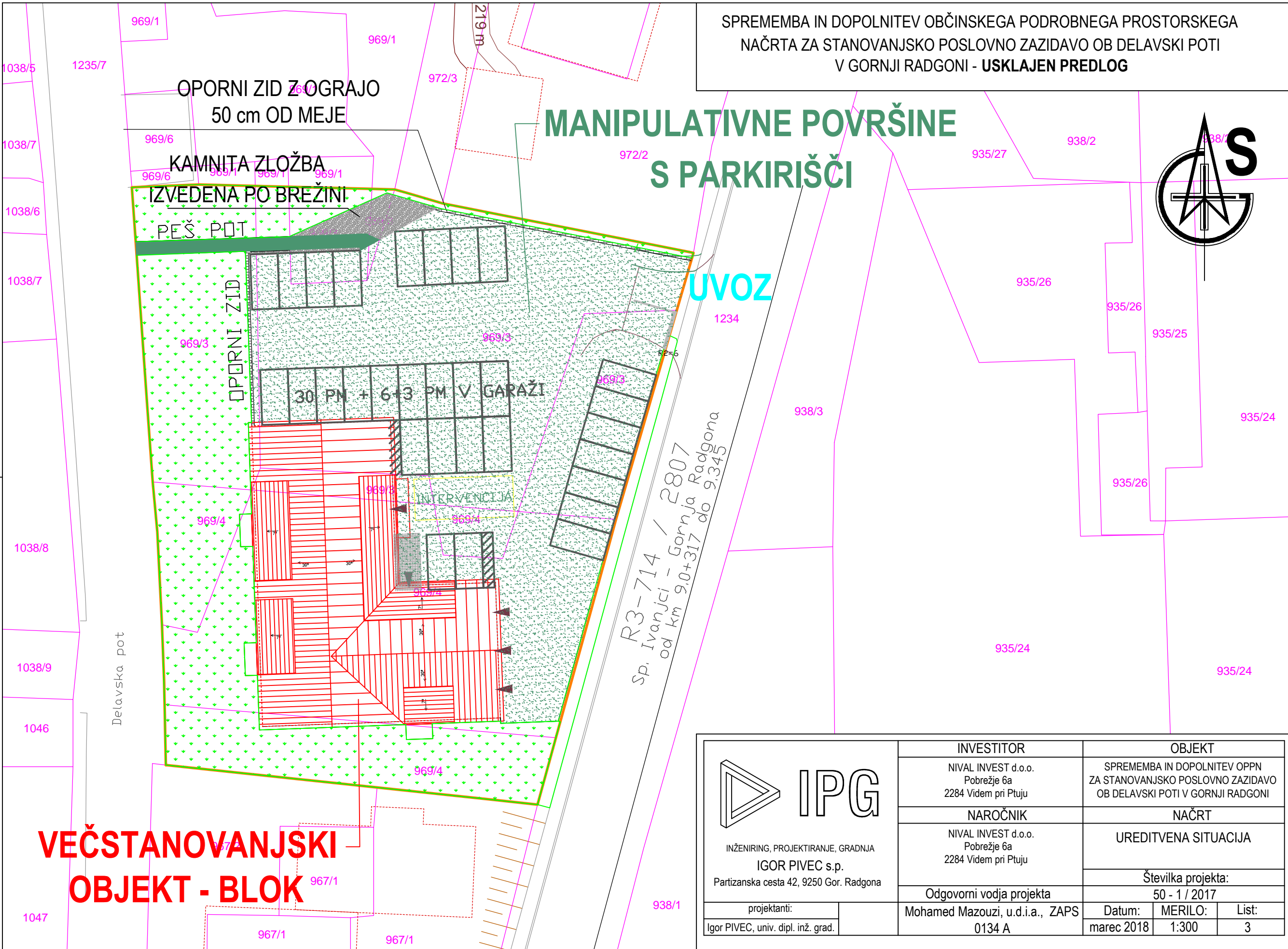
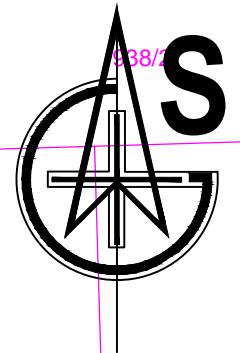
Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. upr. org., l.r.

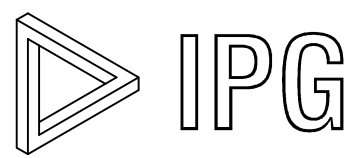
ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.

SPREMEMBA IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA ZA STANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVO OB DELAVSKI POTI
V GORNJI RADGONI - **USKLAJEN PREDLOG**

**MANIPULATIVNE POVRŠINE
S PARKIRIŠČI**



**VEČSTANOVANJSKI
OBJEKT - BLOK**

 INŽENIRING, PROJEKTIRANJE, GRADNJA IGOR PIVEC s.p. Partizanska cesta 42, 9250 Gor. Radgona	INVESTITOR NIVAL INVEST d.o.o. Pobrežje 6a 2284 Videm pri Ptuju	OBJEKT SPREMEMBA IN DOPOLNITEV OPPN ZA STANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVO OB DELAVSKI POTI V GORNJI RADGONI		
	NAROČNIK NIVAL INVEST d.o.o. Pobrežje 6a 2284 Videm pri Ptuju	NAČRT UREDITVENA SITUACIJA		
	Odgovorni vodja projekta Mohamed Mazouzi, u.d.i.a., ZAPS 0134 A	Številka projekta: 50 - 1 / 2017		
	projektanti: Igor PIVEC, univ. dipl. inž. grad.	Datum: marec 2018	MERILO: 1:300	List: 3