

PREDLOG DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15, 9/23 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/25 in 11/26) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ____ . redni seji dne ____ . ____ . 2026 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora NE 13

1 UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora NE 13 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

(2) Identifikacijska številka občinskega podrobnega prostorskega načrta v zbirki prostorskih aktov je 5080.

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
 - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
 - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
 - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,

vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,

- načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

4. člen

(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- elaborat ekonomike,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost.

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen

(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži ob jugovzhodnem delu naselja Negova.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišče s parcelno številko 1251/7 v k. o. 208 – Negova, skupne površine 17.185,2 m² oziroma 1,7 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 6/17, 5/20 in 7/23 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/24) enoto urejanja prostora NE 13 z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidano in je v naravi travnik.

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočen z lokalne ceste št. 388072 (Sp. Ivanjci – Negova), ki kot vodovodno in komunikacijsko omrežje poteka ob južnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Komunikacijsko omrežje poteka še po južnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, v neposredni bližini oziroma ob zahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta pa se nahaja tudi elektroenergetsko omrežje.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na:

- erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi,
- vodovarstvenem območju vrelnega nivoja, ki je zavarovano z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in Uradni list RS, št. 76/00).

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen

(načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb (enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe),

- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje ter priključki),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen

(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

10. člen

(vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, rezervoarji za nafto in plin),
- stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,

- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki,
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, bazen za kopanje),
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok),
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

11. člen **(vrste dejavnosti)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je poleg bivanja dopustno opravljanje naslednjih vrst spremljajočih dejavnosti:

- trgovina na drobno, razen motornih vozil,
- selitvena dejavnost,
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- založništvo,
- radijska in televizijska dejavnost,
- telekomunikacijske dejavnosti,
- druge telekomunikacijske dejavnosti,
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske storitve,
- dejavnost uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje,
- arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup,
- zaposlovalne dejavnosti,
- varovanje in poizvedovalne dejavnosti,
- dejavnost oskrbe stavb in okolice,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- zobozdravstvena dejavnost,
- druge dejavnosti za zdravje,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,

- druge storitvene dejavnosti (vse razen pogrebne dejavnosti, dejavnosti pralnic in kemičnih čistilnic).

12. člen

(lega, velikosti in oblikovanje objektov)

(1) Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;

- tlorisni gabarit: podolgovat ali na osnovi podolgovatega sestavljen. Omejen je s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: največ $(K)+P+1$;

- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki;

- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 30° do 45° in v osnovi s slemenom v smeri SZ-JV. Strešna kritina mora biti opečna, rdeče ali sive barve, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatreptov, napuščev, frčad ipd.

(2) Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

(3) Pomožni objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradi na oziroma do meje sosednjega zemljišča. Pred ulično gradbeno linijo ni dopustno postavljati nadzemnih rezervoarjev, zunanjih enot za hlajenje oziroma ogrevanje in drugih vidno motečih elementov;

- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;

- oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora. Okrasne betonske ograje niso dopustne. Izstopajoči podporni zidovi morajo biti ozelenjeni.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, erozijsko ogroženem območju in vodovarstvenem območju vrečnega nivoja so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

13. člen

(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;

- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;

- na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost;

- neutrjene zunanje površine na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se v čim večji meri zatravi z deležem najmanj 25 % celotne površine parcele;

- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

14. člen
(merila za parcelacijo)

- (1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (2) Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

**5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO
DOBRO**

15. člen
(splošni pogoji)

- (1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.
- (3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

16. člen
(prometno urejanje)

- (1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi javno dostopno cesto s cestnima priključkoma na lokalno cesto št. 388072 (Sp. Ivanjci – Negova).
- (2) Javno dostopno cesto se izvede v asfaltirani izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče ceste in hodnik za pešce se izvedeta v ustrezni širini v skladu s prikazom v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

17. člen
(oskrba z vodo)

- (1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem.
- (2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.
- (3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.
- (4) V skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo se zagotovi oskrba z zdravstveno ustrezno pitno vodo.

18. člen
(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo Negova.
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se odvaja po meteorni kanalizaciji v površinske odvodnike.
- (4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

19. člen
(oskrba z električno energijo)

(1) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Ureditev EEO na območju OPPN za del območja NE 13 Gornja Radgona, št. 60/25-GR-SP, Elektro Maribor, d. d., april 2025.

(2) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(3) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

20. člen

(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi kabelska kanalizacija z ustreznim elektronskim komunikacijskim omrežjem:

- v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm,
- do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.

(2) Priključna točka na obstoječo elektronsko komunikacijsko omrežje je pri hišni številki Negova 5.

(3) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe telekomunikacijskega omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije, d. d.

(4) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev. Investitor stavbe, kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo stavbe. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezna nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

21. člen

(javna razsvetljava)

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu

odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

23. člen (varstvo voda)

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik.

(4) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(6) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je zaradi vodovarstvenega območja vrelnega nivoja prepovedano vrtanje oziroma izvedba vodnjakov in vrtin, vključno z izvedbo vrtin za ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in zemlja-voda (geosonda).

(7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije Republike Slovenije za vode.

24. člen (varstvo tal)

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa ravnati tako, da jih je mogoče obdelati. Rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen. Z viški zemeljskih izkopov je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

(3) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene

zaščitne ukrepe za varstvo tal, ki se morajo tudi upoštevati pri izvedbi del in posegih v ali na tla.

(4) Varovati in trajnostno upravljati je treba z vsemi tlemi, ne glede na rabo. Posebej se morajo varovati ekosistemsko pomembna tla, torej tla z visokimi sposobnostmi izvajanja večine ekosistemskih storitev tal, v vseh vrstah rabe tal.

(5) Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba ni degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri vseh posegih v prostor je potrebno zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi na območju posega.

(6) Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu.

(7) Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal (npr. proti zbijanju tal, na enako kakovostnih tleh uredi cim krajše poti za prevoze do gradbišča). Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal.

(8) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti nastajanje erozijskih žarišč. Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:

- zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
- preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov ni drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
- vzdrževalna dela na gradbenih strojih oziroma vozilih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;
- na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje ni druge škodljive snovi);
- za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal. V načrtu morajo biti tudi določene pooblašcene osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije.

25. člen **(ohranjanje narave)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(3) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(4) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine) določena II. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

28. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem gibanja za vklop svetil z avtomatskim izklopom po največ 15 min.

(3) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (primerne so sijalke LED z največ 2200 K). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom, ki ne sevajo nad vodoravnico.

29. člen

(varovanje naravnih virov)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

30. člen

(učinkovita raba energije)

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih

materialov ter tehnološke opreme,

- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso, katere uporaba se dopušča zgolj v sodobnih kurilnih napravah v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi v zrak iz malih kurilnih naprav.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
- toplotne črpalke.

(4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

31. člen **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Prezemno mesto komunalnih odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki določajo način ravnanja s komunalnimi odpadki.

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

32. člen **(obramba)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

33. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje občinskega podrobnega načrta se nahaja na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, zato se upošteva varstvene ukrepe oziroma se ne izvaja ureditev, ki lahko povzročijo ali pospešijo erozijo in plazenje. Za potrebe zasnove temeljenja objektov se obvezno izdela geotehnično poročilo na osnovi geotehničnih raziskav terena.

(2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

(3) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom ipd.).

34. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne

površine za gasilska vozila v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo površine za gasilce ob stavbah ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto,

- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

10 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna so odstopanja od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb tega odloka, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.

(2) Dopustna so odstopanja od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavb), v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(3) Dopustna so odstopanja od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(4) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

(5) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je dopustno združevati ali deliti gradbene parcele pod pogojem, da novo nastale gradbene parcele niso manjše od 600 m² in ožje od 18 m. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(6) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomorfološke, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne

ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

38. člen

(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

13 KONČNI DOLOČBI

39. člen

(hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Gornja Radgona.

40. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 3503-1/2024-

Gornja Radgona, dne __. __. 2026

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

V skladu s 126. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 5/20 – obvezna razlaga in 7/23) je za območje urejanja prostora NE 13 predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta.

Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, oceni stanja, in oceni potreb v prostoru, potreb posameznikov, organov ali organizacij. Pobudnik in naročnik izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora NE 13 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je Občina Gornja Radgona.

Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona enoto urejanja prostora NE 13 z oznako podrobnejše namenske rabe SS – stanovanjske površine. Območje OPPN obsega zemljišče s parc. št. 1251/7, k. o. 208 – Negova. Območje OPPN leži ob jugovzhodnem delu naselja Negova.

Območje OPPN predstavlja nepozidana stavbna zemljišča, skupne površine 17.185,2 m² oziroma 1,7 ha.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo OPPN-ja, je:

- Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25 – v nadaljevanju ZUreP-3), ki v
 - o 126. členu določa, da se OPPN pripravi za območja, za katere je z OPN predvidena njegova priprava; določa namen OPPN;
 - o 127. členu določa vsebino priprave OPPN;
 - o 129. členu določa, postopek priprave in sprejetje OPPN s smiselno uporabo določb, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN (od 119. člen do 124. člen)
 - o 114. in 115. členu določa, da občina pripravi predlog akta, ki ga posreduje nosilec urejanja prostora v mnenje in tako usklajen predlog v potrditev in sprejem;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21).

3. Cilji odloka

Predmet OPPN so rešitve, oblikovane v strokovnih podlagah, v okviru katerih so bile proučene različne variante ureditve tega območja in predlagana najustreznejša rešitev ter na tej osnovi izdelan OPPN. Z OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji za umestitev stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in gradbenih inženirskih objektov na območju OPPN NE 13.

Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

4. Finančne posledice odloka

Z uveljavitvijo tega odloka se pričakuje nove, dodatne finančne posledice, saj bo izvedbo dostopne ceste, hodnike za pešce, javno razsvetljavo ter kanalizacijsko, vodovodno omrežje s priključki, financirala občina (stroški izgradnje razvidni iz Elaborata ekonomike).

II. OBRAZLOŽITEV

Občina Gornja Radgona je v mesecu septembru 2024 pričela s postopkom priprave izdelave OPPN, ko je izbrala izdelovalca, to je podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Staneta Rozmana 5, Murska Sobota.

Glede na občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona je območje OPPN za enoto urejanja prostora NE 13 opredeljeno kot stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SS.

Površina območja OPPN meri 17.185,2 m² oziroma 1,7 ha.

Območje OPPN se nahaja na:

- erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi;
- vodovarstvenem območju vrečnega nivoja, ki je zavarovano z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v občini Gornja Radgona, (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in uradni list RS, št. 76/00).

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb (enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe),
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje ter priključki),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za gradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogoča fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščeno umeščanje v prostor.

Na območju OPPN so dopustna pripravljalna in zemeljska dela, novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev, sprememba namembnosti.

Dopustna je gradnja: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, garažne stavbe, rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo pokrite skladiščne stavbe, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, rezervoarji za nafto in plin), stavbe za funkcionalno dopolnitev, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča izven vozišča, lokalni plinovod, lokalni vodovodi za pitno vodo, lokalni cevovodi za toplo vodo, cevovodi za odpadno vodo.....

Na območju OPPN je poleg bivanja in nastanitvene dejavnosti dopustno opravljanje tudi raznih vrst dejavnosti kot so trgovina na drobno, razen motornih vozil, selitvena dejavnost, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, založništvo, radijska in televizijska dejavnost, telekomunikacijske dejavnosti, računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, vse kot so navedene v predlogu odloka.

Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjosti zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej črti;

- tlorisni gabariti: podolgovat ali na osnovi podolgovatega sestavljen. Omejen je s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji.
- višinski gabarit: največ $(K) + P + 1$;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki;
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 30° do 45° in v osnovi s slemenom v smeri SZ – JV. Strešna kritina mora biti opečna, rdeče ali sive barve, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

Pomožni objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča. Pred ulično gradbeno linijo ni dopustno postavljati nadzemnih rezervoarjev, zunanjih enot za hlajenje oziroma ogrevanje in drugih vidno motečih elementov;
- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahtevni ali enostavno objekt.
- Oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora. Okrasne betonske ograje niso dopustne. Izstopajoči podporni zidovi morajo biti ozelenjeni.

Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, erozijsko ogroženem območju in vodovarstvenem območju vrečnega nivoja so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

Zunanje površine:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;
- na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost;
- neutrjene zunanje površine na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se v čim večji meri zatravi z deležem najmanj 25 % celotne površine parcele;
- na celotnem območju OPPN se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja. Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Dopustna so odstopanja:

- od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.
- od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- od dostopov do gradbenih parcel.
- od načrta parcelacije tako, da je dopustno združevati ali deliti gradbene parcele pod pogojem, da novo nastale gradbene parcele niso manjše od 600 m² in ožje od 18 m. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.
- od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Postopek priprave OPPN

Občina si mora pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN, pri Zavodu RS za ohranjanje narave vedno pridobiti mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Dne 8. 11. 2024 je bil poslan poziv na ZRSVN za podajo mnenja o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Dne 4. 12. 2024 smo si pridobili Mnenje, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja, št. 3563-0494/2024-2.

Dne 16. 12. 2024 je županja sprejela Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora NE 13, ki je bil dne 20. 12. 2024 objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 73/24.

S strani Ministrstva za okolje in prostor je bila januarja 2025 pridobljena identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (5080).

Dne 14. 2. 2025 je bil poslan poziv za podajo podrobnejših usmeritev za izdelavo osnutka OPPN NE 13.

Občina je na podlagi zahteve Elektro Maribor d. d., dne 24. 3. 2025 naročila strokovno podlago za EE omrežje, ki jo je prejela dne 29. 4. 2025.

Osnutek OPPN je bil dne, 10. 6. 2025 poslan skupaj s pozivom za podajo mnenj k OPPN, vsem nosilcem urejanja prostora (13).

Na podlagi upoštevanja mnenje nosilcev urejanja prostora se je v mesecu novembru 2025 izdelal dopolnjen osnutek OPPN. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 20.11. 2025 do vključno 22. 12. 2025 v prostorih Občine Gornja Radgona. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 17. 12. 2025 izvedena javna obravnava, katere se javnost ni udeležila. V času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb na razgrnjeni dopolnjen osnutek OPPN in Elaborat ekonomike.

V mesecu novembru 2025 je bil izdelan tudi Elaborat ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja prostora NE 13, št. OPPN – 9/24, ki ga je izdelalo podjetje ZEU d. o. o.

Občina z odlokom sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora. Občina si je pridobila vsa pozitivna mnenja.

V skladu s 68. členom ZUREP-3 je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu tudi Elaborat ekonomike, ki ga je izdelalo podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.

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 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 75/2025), 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora NE 13 (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini in obliki.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora NE 13 (druga obravnava).

Gornja Radgona, marec 2026

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. upr. org.

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ



Priloga:

- Elaborat ekonomike k OPPN za enoto urejanja prostora NE 13, št. OPPN – 9/24, november 2025
- Grafika OPPN, list št. 4 – zazidalna oziroma ureditvena situacija