

**PREDLOG ODLOKA
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 17. do 34. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003) in 20. člena Statuta občine Gornja Radgona (Uradni list RS št. 44/99, 104/00 in 54/03) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji ... seji, dne sprejel

**ODLOK
o lokacijskem načrtu za območje »Stari MIR« v Gornji Radgoni**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme lokacijski načrt za del območja mesta Gornja Radgona, ki ga je izdelala ZEU - Družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Murska Sobota, pod št. 22/04-LN/GR.

2. člen

Lokacijski načrt iz 1. člena vsebuje tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na mejo območja ter na lego, potek, zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditev.

Tekstualni del obsega :

1. Splošni del
2. Opis in obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo po posameznih področjih
3. Smernice in mnenja

Grafični del obsega:

- | | |
|--|----------|
| 4. Izrez iz prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Gornja Radgona | M 1:5000 |
| 5. Kopija katastrskega načrta z območjem obdelave | M 1:1000 |
| 6. Zakoličbena situacija s predvideno parcelacijo | M 1:1000 |
| 7. Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin | M 1:1000 |
| 8. Komunalna ureditev | M 1:1000 |
| 9. Prometna situacija | M 1:1000 |
| 10. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1:1000 |

Priloga:

Program opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo

II. MEJA IN OBSEG OBMOČJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

3. člen

Območje urejanja, za katerega se sprejema lokacijski načrt, je razvidno iz grafičnih prilog navedenih v 2. členu tega odloka. Območje lokacijskega načrta obsega zemljišče na katerem stojijo objekti Mesne industrije Radgona (»MIR«); to je parcele št. 126, 129, 127 in 123/2, vse k.o. Gornja Radgona.

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

Celotno območje meri skupaj 71,7 ar.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO ZEMLJIŠČA

4. člen

Vsi obstoječi objekti, ki se nahajajo znotraj območja, se pred začetkom gradnje porušijo.

Znotraj območja je predvidena ureditev trgovskih in mirnih poslovnih dejavnosti.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

5. člen

Predvideni objekt bo zgrajen v eni etaži, višina do venca strehe bo 7 m. Možna je ureditev posameznih lokalov v dveh etažah, znotraj predvidene višine objekta. Streha objekta bo ravna. Predvidena postavitvev in oblika objekta ter horizontalni in vertikalni gabariti objekta so razvidni iz grafičnih prilog lokacijskega načrta.

V. MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE ZELENIH POVRŠIN

6. člen

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

VI. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

Splošni pogoji

7. člen

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

Promet

8. člen

Pri ureditvi prometnih površin je potrebno upoštevati smernice in mnenja posameznih pristojnih služb, k predmetnemu lokacijskemu načrtu. Prometni režim znotraj obravnavanega območja (smeri prometa, ureditev cestnih priključkov, parkirišč in dovozov) je prikazan v grafičnem delu lokacijskega načrta.

Vodovod

9. člen

Na območju je predvidena dograditev obstoječega vodovoda s hidrantnim omrežjem in izvedba vodovodnega priključka v skladu z določili upravljavca.

Kanalizacija

10. člen

Fekalne vode iz predvidenega objekta se bodo zbirale v predvideni vodotesni troprekadni greznici, ki se bo periodično praznila. Meteorne vode se bodo odvajale preko obstoječega mestnega meteornega sistema Meteorne vode in padavinske vode s cest, parkirišč in manipulativnih površin se morajo v meteorno kanalizacijo voditi preko lovilcev olj in maščob. Razširitev kanalizacijskega omrežja in predvidene nove priključke je potrebno izvesti v skladu z določili upravljavca.

Električno omrežje

11. člen

Predvidena je izvedba nove transformatorske postaje znotraj predvidenega objekta, ki se vključi v srednjenapetostno omrežje in nizkonapetostnega razdelilnega kableskega omrežja do predvidenega objekta. Vsi priključki in druge predvidene ureditve (križanja vodov, zaščite) se morajo izvesti pod pogoji upravljavca - »Elektro Maribor«.

Javna razsvetljava

12. člen

Javna razsvetljava se uredi ob dovoznih cestah in na parkirišču.

Plinovodno omrežje

13. člen

Vsi posegi v območju obstoječega plinovoda (v pasu 2x5 m), ki poteka na južnem robu območja, se smejo izvajati le pod posebnimi pogoji in pod nadzorstvom pooblaščenca systemskega operaterja.

Ogrevanje

14. člen

Za potrebe ogrevanja objekta se zgradi kotlovnica, ki kot kurilni medij uporablja plin. Do izgradnje mestnega plinovodnega omrežja je predvidena postavitve nadzemnega rezervoarja za plin.

Komunikacijsko omrežje

15. člen

Do novega objekta se položi komunikacijska kanalizacija, v katero se, v skladu s potrebami, polagajo telefonski in morebitni drugi komunikacijski kabli.

Predvidena je izvedba priključka na obstoječe omrežje, ki poteka ob robu območja, pod pogoji upravljavca. Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativte in zaščite obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Potrebne projekte naročijo investitorji posameznih objektov v fazi izdelovanja projektov PGD, PZI, pri upravljavcu – »Telekom Slovenije«.

Deponije odpadkov

16. člen

Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov. Deponija za odpadke se uredi na vzhodnem robu kompleksa, kot je prikazano v grafičnem delu. Odvoz odpadkov se vrši v skladu z občinskim odlokom.

VII. DRUGI POGOJI, KI SO POMEMBNI ZA IZVEDBO PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV OZ. POSEGOV V PROSTOR

Varovanje in izboljšanje delovnega okolja

17. člen

Znotraj območja se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa. Ob vzhodni meji območja je predvidena postavitev protihrupne ograje višine 2,5 m.

18. člen

Pri gradnji objektov se morajo glede odmikov in načina gradnje upoštevati predpisi s področja požarnega varstva. Graditi se mora z ognjevarnimi materiali oz. v požarnovarnih konstrukcijah. Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik. Oskrba s požarno vodo se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

19. člen

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

VIII. ETAPE IZVAJANJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

20. člen

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

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU LOKACIJSKEGA NAČRTA

21. člen

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

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

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

22. člen

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

- plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin
- odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje

- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pričetkom gradnje
- zagotoviti zavarovanje gradbišča

X. ODPSTOPANJA

23. člen

Večja odstopanja:

Namembnost objekta, namembnost kompleksa ali sprememba celotnega ureditvenega območja se lahko spremeni na način, kot je predpisan za sprejem lokacijskega načrta.

Manjša odstopanja:

- odstopanja v horizontalnih gabaritih +- 2,0m
- odstopanja v vertikalnih gabaritih +-0,5m

če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje ter da niso v nasprotju z javno koristjo.

XI. NADZOR

24. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (Uradne objave, št. 32/87, 5/88 in 17/90, Uradne objave Občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99 in Uradni list RS, št. 69/02), v delu območja, ki ga obravnava ta odlok. Območje je razvidno iz 3. člena tega odloka.

Lokacijski načrt je stalno na vpogled na sedežu Občine Gornja Radgona.

26. člen

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

Številka: 35003-08/2004
Gornja Radgona,

Župan
Občine Gornja Radgona
Anton KAMPUŠ

Obrazložitev:

Odlok o lokacijskem načrtu za območje »Stari MIR« v Gornji Radgoni je bil predlagan s strani predlagatelja v sprejem – prva obravnava na 17. redni seji dne 23.12.2004.

Na sami seji občinskega sveta je bilo podano mnenje in predlogi s strani Odbora za varstvo okolja, urejanje prostora in gospodarske javne službe, ki se glasi:

»Odbor za varstvo okolja, urejanje prostora in gospodarske javne službe je obravnaval predlog Odloka o lokacijskem načrtu »stari MIR« (prva obravnava) ter predlaga občinskemu svetu, da ga sprejme v predloženi vsebini z naslednjimi predlogi:

- Ø Odbor predlaga, da strokovne službe občinske uprave pripravijo strokovno pisno mnenje glede odstopanj, ki jih predvideva odlok. (poglavje X., 23. člen)
- Ø Odbor predlaga, da se čimprej pristopi k celoviti oz. kompletni ureditvi celotnega mesta, da se prostorska problematika ne bi več reševala parcialno.
- Ø Odbor daje pobudo županu občine, da skliče na razgovor vse nove interesente, ki bi želeli graditi in sedanje uporabnike na tem prostoru, da skupaj načrtujejo uporabo in morda tudi ureditev na tem prostoru.
- Ø Odbor predlaga županu tudi, da vodi aktivnosti za pridobitev objektov opuščene carinarnice, ki bi naj prišla v last občine.
- Ø Odbor predlaga, da izdelovalec predmetnega lokacijskega načrta pripravi strokovni predlog rešitve ureditve križišča Panonska-Lackova v obliki krožnega križišča oziroma rondoja in ga posreduje na pristojni državni organ v proučitev z vlogo za zagotovitev državnih sredstev, saj je ta cesta republiškega ranga.
- Ø Odbor predlaga, da v času obravnave predmetni odlok obravnava tudi Svet za urbanizem ter komunalno infrastrukturo.«

V razpravi na sami seji je bila podana naslednja pripomba:

Zvonko GREDAR, član občinskega sveta, je povedal, da mora ta odlok biti zapisan tako, da ne bo istega problema, kot je zdaj problem pri avtoradgoni z Avto Aresom glede uvoza in izvoza. Na tem prostoru bodo živeli radgončani, ne pa ljubljčanec, ki želijo štirikrako križišče. Potrebno je izhajati iz tega, da ne bo Gornja Radgona imela na 30 metrih dve preobremenjeni križišči. On še vedno vztraja, da je ta uvoz potrebno zamakniti in predvideti krožno križišče tam in Kerenčičevo ulico zapreti, ker bo dolgoročno na Panonski ulici zaradi izgradnje avtoceste takšna frekvenca prometa kot je zdaj na Partizanski cesti. V štirih letih se bo z izgradnjo avtoceste rešilo Partizansko in Apaško cesto in bo nova cesta smrti od mejnega prehoda do Spodnjih Ivanjcev. Glede prometa na tem območju je potrebna velika previdnost in uvoz že sedaj zamakniti ali pa v odloku vsaj dodati klavzulo, da če pride do izgradnje krožišča ne gre vse to na stroške občine ampak na stroške izvajalca ali pa lastnika.

V času obravnave predlagatelj ni prejel nobenih pripomb.

Predlagatelj je upošteval pripombo glede odstopanj, zato predlaga novi 23. člen, ki se glasi:

»Večja odstopanja:

Namembnost objekta, namembnost kompleksa ali sprememba celotnega ureditvenega območja se lahko spremeni na način, kot je predpisan za sprejem lokacijskega načrta.

Manjša odstopanja:

- odstopanja v horizontalnih gabaritih +/- 2,0m
- odstopanja v vertikalnih gabaritih +/- 0,5m

če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje ter da niso v nasprotju z javno koristjo.«

Predlagatelj je upošteval tudi predloge Sveta za urbanizem in komunalno infrastrukturo in je v opisu in obrazložitvi prostorskih pogojev navedeno, da je pri oblikovanju fasad predvidenih poslovnih

prostorov potrebno upoštevati, da morajo biti odprte – prosojne in da se na območju poslovnih prostorov (predvidena parkirišča ob Muri) uredijo odprte terase.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava in sprejme Odlok o lokacijskem načrtu za območje »Stari MIR« v Gornji Radgoni – druga obravnava

SKLEP

Občinski svet sprejema predlog Odloka o lokacijskem načrtu za območje »Stari MIR« v Gornji Radgoni – druga obravnava.

Pripravila:

Jožica Kovač Štefur, inž.gr., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

Igor Pivec, univ.dipl.inž.gr., l.r.