

**PREDLOG ODLOKA
PRVA 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:

- | | |
|--|----------|
| 1. Izrez iz prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Gornja Radgona | M 1:5000 |
| 2. Kopija katastrskega načrta z območjem obdelave | M 1:1000 |
| 3. Zakoličbena situacija s predvideno parcelacijo | M 1:1000 |
| 4. Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin | M 1:1000 |
| 5. Komunalna ureditev | M 1:1000 |
| 6. Prometna situacija | M 1:1000 |
| 7. 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 postavitev 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 triprekadni 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 srednjenaletno 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 postavitev 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

Možna so odstopanja od grafičnih prilog pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti in pridobiti smernice in mnenja tega odloka z novo ustrezno strokovno podlago, pred izdajo dovoljenja za gradnjo. Določbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

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 sprejetju Ureditvenega načrta za območje Gornje Radgone – mestnega središča (Ur. objave št. 32/87), 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, december 2004

Župan
Občine Gornja Radgona
Anton KAMPUŠ

Obrazložitev:

Župan Občine Gornja Radgona je dne 28.07.2004 sprejel Program priprave sprememb in dopolnitev Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (izdelava lokacijskega načrta »Stari Mir«). Program priprave je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, z dne 01.08.2004.

Iz programa priprave je bilo razvidno, da se spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta sprejemajo za območje starega kompleksa Mesna industrije Radgona. Obravnavano območje se izvzame iz območja, ki ga obravnava Odlok 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).

Površine se naj bi namenile gradnji poslovno – trgovskega centra, v katerem je predvidena ureditev trgovskih in poslovnih dejavnosti.

Dne 21.06.2004 je bila v sejni sobi Občine Gornja Radgona z namenom, da se predstavi osnutek programa priprave in pridobijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti izvedena prostorska konferenca.

Predlog odloka je bil javno razgrnjem v času od 1.10.2004 do 02.11.2004. V času javne razgrnitve je bila dne 27.10.2004 v sejni sobi Občine Gornja Radgona javna obravnava predloga odloka.

V času javne razgrnitve in na javni razgrnitvi so bile dane pripombe s strani stanovalcev v vplivnem območju in Civilne zaščite Občine Gornja Radgona. Izdelovalec odloka je pripravil odgovore do danih pripomb.

1. Stališča do pisnih pripomb prispelih v času javne razgrnitve osnutka spremembe zazidalnega načrta

- Pripomba Poveljnika Civilne zaščite občine Gornja Radgona.
V pisni pripombi se opozarja na dotrajanost obstoječega visokovodnega nasipa in obrambnega zidu in na nevarnost morebitnih poplav.

Odgovor:

Za področje upravljanja z vodami, vplivov na vodni režim in tudi protipoplavne zaščite je pristojno MOPE, Agencija RS za okolje – Urad za upravljanje z vodami. Njihovo pristojno službo Oddelek porečja reke Mure, ki ima sedež v Murski Soboti, smo v postopku izdelave spremembe zazidalnega načrta, v skladu z zakonom, zaprosili za izdajo smernic za načrtovanje predvidenih sprememb v prostoru. V njihovih smernicah so tudi zahteve glede zagotovitve poplavne varnosti. Te zahteve so bile v izdelavi končnega osnutka tudi že upoštevane. Tako je v končni varianti upoštevan zahtevani odklik od obstoječega zidu, ki mora znašati 15 m. Na ta način se bodo omogočila vsa vzdrževalna in tudi predvidena rekonstrukcijska dela na obstoječem zidu. Izvajanje predvidene sanacije (načrtovanje in izvedba) je v pristojnosti MOPE, Agencije RS za okolje. S predvidenimi spremembami v prostoru, ki jih predvideva predmetna sprememba ZN, se bodo postopki vzdrževanja in rekonstrukcije omogočili.

2. Stališča do pripomb izrečenih na javni razpravi o osnutku spremembe zazidalnega načrta

Na javni razpravi so bile izrečene naslednje konkretne pripombe in predlogi:

- zahteva stanovalcev, ki živijo vzhodno od obravnavanega kompleksa, glede protihrupne zaščite med predvidenim kompleksom in obstoječim stanovanjskim naseljem, ter glede poti za dostavo do trgovskega objekta, ki naj ne bi vodila po Lackovi ulici.

Odgovor:

Strinjamo se glede izvedbe ustrezne protihrupne ograje na vzhodni strani predvidenega kompleksa – ta zahteva se vnese tudi v odlok o sprejetju spremembe ZN. Tudi ureditev dostave je možna

samo po Panonski ulici, da se na ta način ne povzroča dodatnega prometa in hrupa na Lackovi ulici. Te ureditve se izvedejo s prometnimi znaki.

- Izrečeni so bili pomisleki glede oblikovanja predvidenega objekta (izvedba ravne strehe)

Odgovor:

Naše mnenje je, da je izvedba ravne strehe na predvidenem objektu zaradi njegove tlorisne velikosti, ki je pogojena s predvidenimi vsebinami, najboljša možna rešitev. Izvedba strehe z večjim naklonom bi pomenila veliko višji gabarit objekta. Sam kompleks je tudi lociran na robu mesta, kjer obstoječega vzorca strjene ulične pozidave ni. Vsekakor pa bi bilo potrebno tak vzorec urejanja upoštevati ob ulicah, ki ležijo južneje od obravnavanega območja, kar pa ni več predmet te spremembe zazidalnega načrta.

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

SKLEP

Občinski svet sprejema predlog Odloka o lokacijskem načrtu za območje »Stari MIR« v Gornji Radgoni – prva obravnava. Obravnava o predlogu odloka traja 30 dni.

Pripravila:

Jožica Kovač Štefur, inž.gr.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

Igor Pivec, univ.dipl.inž.gr.