

**PREDLOG
PRVA OBRAVNAVA**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepah, št. 24/06 – UPB1) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na _____ redni seji dne _____ 2008 sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA STANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVO
OB DELAVSKI POTI V GORNJI RADGONI**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podroben prostorski načrt »za STANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVO ob Delavski poti v Gornji Radgoni« (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. iz Slovenske Bistrice v januarju 2008 pod št. 31/07-OPPN in je sestavni del tega odloka.

OPPN Vsebuje:

- besedilo OPPN (odlok) in
- kartografski del z naslednjimi grafičnimi načrti:
 - Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz plana
 - 1.2 Izsek iz Ureditvenega načrta mesta Gornja Radgona
 - 1.3 Kopija katastrskega načrta
 - Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
 - 2.1 Geodetski načrt stanja terena z območjem podrobnega prostorskega načrta
 - 2.2 Prikaz prostorske ureditve z zasnovo prostorskih enot ter javnih in zasebnih površin
 - 2.3 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi zakoličbe objektov
 - Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor
 - 3.1 Ureditvena situacija z oznako prerezov
 - 3.2 Prometno tehnična situacija
 - 3.3 Zasnova projektnih rešitev energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture s priključevanjem
 - 3.4 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 3.5 Prerezi
 - 3.6 Etapnost izvedbe in tolerance

2. člen

(vsebina prilog občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Priloge k OPPN so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,

- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- seznam strokovnih podlag,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi OPPN,
- izjava odgovornega prostorskega načrtovalca.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

2. člen (prostorske ureditve)

V ureditvenem območju OPPN so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- gradnja treh več stanovanjskih objektov,
- gradnja poslovno trgovskega objekta s stanovanji,
- ureditev površin za mirujoči promet – parkirišča,
- prometna ureditev z dvema dovoznima cestama in ostala infrastrukturna ureditev,
- ureditev zelenih površin.

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen (ureditveno območje OPPN)

Za realizacijo OPPN obravnavamo naslednje parcele številka: 969/1, 969/2, 969/3, 969/4 in 969/6 vse v celoti in vse v k.o. Gornja Radgona. Meje parcel so urejene in dokončne.

Površina ureditvenega območja znaša 4722m² in dodatnih 52m² za ekološki otok, skupaj 4774m², in obsega obravnavane parcele v celoti. Površina parcele za ekološki otok se prestavi na obrobje ureditvenega območja OPPN in zamenja z isto veliko parcelo na delu zemljišča parc. št. 969/4 k.o. Gornja Radgona.

Meja območja OPPN in meja obdelave je določena z obodno parcelacijo in z navedbo parcel.

Smer neba	Opis
Na severu	Od izhodiščne točke poteka meja v dolžini 29m proti vzhodu,
Na vzhodu	Je meja obdelave razgibana in lomljena. Obrne se proti jugu v dolžini 37m in objame parc. št. 969/2 do meje s parc. št. 969/1, kjer se zalomi proti vzhodu v dolžini 12m in proti jugu zaobjame parc. št. 969/1. Na meji s 969/3 se obrne proti vzhodu do meje s parc. št. 1234 (Mariborska cesta). Ob robu ceste poteka proti jugu do meje s parc. št. 967/2.
Na jugu	Meja obdelave poteka po južni stranici parcele št. 969/4 v dolžini 34m, ki na zahodu meji na parc. št. 969/5.
Na zahodu	Obravnavano območje po celi zahodni meji v dolžini cca 137m poteka ob parc. št. 969/5 (Delavska pot) in vključuje parc. št. 969/6 (ekološki otok).

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

4. člen

(vplivno območje)

Vplivno območje OPPN je enako ureditvenemu območju OPPN.

V času gradnje bo vplivno območje OPPN zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, namenjena za gradnjo primarne in energetske infrastrukture.

Po izgradnji prostorskih ureditev bo vplivno območje obsegalo zemljišča, ki so vključena v OPPN.

5. člen

(vpliv in povezava s sosednjimi zemljišči)

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, ostalega varstva in zaščite okolja.

Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

6. člen

(vrste gradenj)

V območju OPPN so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

7. člen

(vrste objektov)

1/ Stavbe – stanovanjske stavbe – objekti 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

2/ Gradbeni inženirski objekti

- dovozna cesta – parcela št. 5

3/ Enostavni objekti – pomožni objekti, začasni objekti in urbana oprema

- ekološki otok – parcela št. 6

8. člen

(vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- hortikultura ureditev (ureditev zelenih površin, zasaditev dreves in grmovnic, ...),
- parterne ureditve (tlakovanje, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic, zunanjih teras, ...).

9. člen

(vrste dejavnosti)

V območju OPPN so dovoljene naslednje dejavnosti:

- centralne, oskrbne in storitvene dejavnosti, turistične, stanovanjske.

V poslovno trgovskem objektu s stanovanji je predvideno: skladišče neživilske trgovine in mešalnica barv, neživilska trgovina, gostinski lokal, storitvena dejavnost (frizer, ...) in stanovanja. V treh samostojno stoječih hišah bodo stanovanja.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo objektov)

Pogoji za poslovno trgovski objekt s stanovanji – objekt C

Velikost in zmogljivost objekta:

- objekt je sestavljen iz dveh kvadrov tlorisnih mer 12m x 27m in 9m x 12m,
- vertikalni gabarit je vkopana klet, pritličje, I. nadstropje in mansarda in ne presega višine 11.00m ± 2.00m nad koto pritličja,
- kolenčni zid max. 1.50m,
- streha simetrična dvokapnica naklona 20⁰ do 35⁰, kritina rdeče, rjave ali črne barve,
- nulta kota objekta je tlak v pritličju objekta in je predvidoma na koti 225,65 v okviru predvidene tolerance (±2.00m) in je odvisna od tehnologije skladiščenja v objektu.

Oblikovanje zunanje podobe: objekt naj bo arhitekturno oblikovan s povzemanjem elementov sosednjih objektov. V prizemni etaži objekta bodo skladišča in servisni prostori, v pritličju bo neživilska trgovina in gostinski lokal. Storitvene dejavnosti in stanovanja so razporejena v I. nadstropju in mansardi.

- Fasada je oblikovana svobodno glede na funkcijo objekta.
- Oblikovanje odprtin je svobodno in mora slediti funkciji objekta in skladnemu oblikovanju fasade.

Lega objekta na zemljišču:

- objekt je umeščen v južni del območja obravnave, od roba vozišča Delavske poti oddaljen 8.00 m + 4.50m in z njo vzporeden.

Ureditev okolice objekta:

- Zahodno ob objektu se uredi dovozna cesta s priključkom na Delavsko pot. Ob dovozni cesti se uredi parkirišče in dohodi v pritličje objekta.
- Razpoložljive površine ob objektu se uredijo kot zelenice in zasadijo.
- Ob cestnem priključku se uredi nadomestni ekološki otok za potrebe soseske.
- Morebitne premostitve višinskih razlik na terenu se izvedejo z zemeljskimi brežinami, v kolikor to ni mogoče, pa z opornimi konstrukcijami, ki morajo biti primerno ozelenjene.

Velikost in oblika gradbene parcele:

Gradbena parcela za poslovno trgovski objekt s stanovanji je velika 2130m² in obsega parc. št. 969/4 in 969/6 v celoti ter dele parc. št. 969/3 in 969/1, vse v lasti TEHBO d.o.o.. Površina parc. št. 969/6 v lasti Občine Gornja Radgona se nadomesti na delu parc. št. 969/4 k.o. Gornja Radgona.

Pogoji za večstanovanjske hiše – objekti A in B

Velikost in zmogljivost objekta:

- Samostojno stoječe večstanovanjske hiše so tlorisnih mer 12m x 15m (A) oz. 12m x 13m (B). Imajo tri etaže. Kleti so iz zahodne strani vkopane v teren, v kletih so garaže za osebne avtomobile. Objekti imajo še pritličje in mansardo. V posameznem objektu so od tri do štiri stanovanja.
- Kolenčni zid je max. 1,50m.
- Streha simetrična dvokapnica naklona 20⁰ do 35⁰, kritina rdeče, rjave ali črne barve.
- Nulte kote objektov predstavljajo tlak v pritličju objekta, ki je predvidoma na koti od 221,80 do 223,20 v okviru predvidene tolerance in se višinsko prilagajajo naravnemu terenu.

Oblikovanje zunanje podobe:

Objekti naj bodo sodobno arhitekturno oblikovani s povzemanjem elementov sosednjih objektov.

Lega objektov na zemljišču:

- Objekti so postavljeni v gradbeni črti vzporedno z Delavsko potjo, ki je 8.00 m oddaljena od vozišča ulice. Odmiki od parcelnih mej so večji kot 4.00 m.

Ureditev okolice objektov:

- Na vzhodni strani se uredi dovozna cesta s priključkom na Mariborsko cesto in služi za dovoz do stanovanjskih objektov in kot komunalni ter gospodarski dovoz v klet poslovno trgovskega objekta. Ob vzhodni dovozni cesti se uredijo parkirna mesta in dovozi v garaže stanovanjskih hiš.
- Zahodni deli gradbene parcele ob objektih se ozelenijo in zasadijo proti Delavski ulici z drevjem. Vzhodni deli predstavljajo dovoze v garaže in na parkirna mesta in se primerno utrdijo. Ob dovozih in okoli objektov se uredijo peš dostopi.
- Morebitne premostitve višinskih razlik na terenu se izvedejo z zemeljskimi brežinami, v kolikor to ni mogoče pa z opornimi konstrukcijami, ki morajo biti primerno ozelenjene.

Velikost in oblika gradbene parcele:

Gradbene parcele za tri več stanovanjske hiše ležijo na parcelah 969/1 in 969/2 k.o. Gornja Radgona. Parcela št. 2 je velika 520m², parcela št. 3 je velika 539m² in parcela št. 4 ima površino 589m². Končne površine gradbenih parcel bodo določene po izvršeni geodetski odmeri na terenu in zaključenem upravnem postopku parcelacije.

11. člen

(pogoji za enostavne objekte)

Za enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05), če s tem odlokom ni drugače določeno.

V. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA

12. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Za dovoz do več stanovanjskih objektov se izdelava nova dovozna cesta ob skrajni vzhodni meji območja obravnave ob meji s parc. št. 972/2 k.o. Gornja Radgona. Dovožna cesta se z novim cestnim priključkom priključuje na Mariborsko cesto, ki je kategorizirana kot regionalna cesta R3-714 na odseku 2807 Sp. Ivanjci – Gornja Radgona. Ta dovoz predstavlja tudi komunalni in gospodarski dovoz do poslovno trgovskega objekta.

Po končani izgradnji se vzhodna dovozna cesta (parcela št. 5) uporablja kot javna površina – javna pot, ter se prenese v last Občine Gornja Radgona (predmetna pot je tudi glavni koridor za vso potrebno infrastrukturo).

Pri načrtovanju OPPN so upoštevane smernice za načrtovanje s katerimi:

- bo zagotovljeno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- bo zagotovljena opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza,
- objekti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranji prometnimi povezavami so odmaknjeni najmanj 5.0m od zunanjega roba vozišča državne ceste.

Dovoz do poslovno trgovskega objekta se uredi iz Delavske poti, ki je kategorizirana kot zbirna mestna cesta LZ 1052020 Gornja Radgona – Delavska pot, iz zahodne strani. Uredi se novi pravokotni cestni priključek v višini križišča s Prvomajsko ulico. Dovozna cesta in parkirišče se izdelata na višini pritlične etaže poslovno trgovskega objekta.

Pri pripravi OPPN so upoštevani naslednji predpisi in pogoji:

1. Odlok o občinskih cestah (Uradne objave Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 21/99)
2. Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Gornja Radgona (Uradne objave Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 23/06)
3. V situaciji je prikazana prometna ureditev z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo dovozne poti.
4. Novi priključek je zgrajen v niveleti vozišča ceste, na katero se priključuje in je pravokoten na cesto.
5. Zagotovljena je preglednost s ceste na priključek in obratno, ker je cesta v premi.
6. Odtekanje meteorne vode s ceste ne bo ovirano.
7. Odtekanje meteorne vode z dovozne ceste in predvidenih parkirišč je speljano v meteorno kanalizacijo preko lovilca olja.

13. člen (pogoji za mirujoči promet)

Parkiranje osebnih vozil za stanovalce, za lastnike poslovnih prostorov in obiskovalce, bo urejeno na območju gradbenih parcel.

Več stanovanjski objekti:

Parkiranje je zagotovljeno v garažah v kletih stanovanjskih objektov oz. zunaj objektov ter na skupnem parkirišču ob dovozni cesti, za stanovanjsko enoto je zagotovljeno minimalno 1,5 PM.

Poslovno trgovski objekt s stanovanji ima za predvideno namembnost zagotovljenih min. 28 PM.

- v kleti - skladišča trgovskega dela in mešalnica barv – brutto 432m²
- v pritličju – trgovski del – 252m² (1PM na 30-40m²) = 7.2 = 7 PM
- in gostinski lokal – 100m² (1PM na 4-12 sedežev) predv. 24 sedežev (srednja frekvenca) 1PM/8 sedežev = 3 PM.
- Uslužnostne dejavnosti (frizerski salon ali masažni studio) min. 3 PM
- v I. nadstr. + M – stanovanja – max. 4 stan. (6 PM)
- zagotoviti je potrebno najmanj 20 PM in prostor za manipulacijo ter intervencijski dovoz.

Peš dostopi v objekte bodo ob dovoznih cestah.

14. člen (vodovodno omrežje)

V bližini območja obravnave ob Delavski poti poteka javni vodovod, ki je v upravljanju podjetja Komunala Radgona d.o.o.. Na njem sta na severni in južni strani območja obravnave zgrajena nadzemna hidranta. Predvidena pozidava se lahko naveže na javno vodovodno omrežje.

15. člen (kanalizacijsko omrežje)

Upravljevec javne kanalizacije je Komunala Radgona d.o.o..

Na območju predvidene pozidave se izvede ločen sistem kanalizacije. Sanitarne odplake se vodijo po internem sanitarnem kanalu do dveh predvidenih malih hišnih čistilnih naprav, ločeno za stanovanjske objekte in poslovno trgovski objekt. Meteorne vode se preko peskolovov vodijo v kanalizacijo, ki poteka ob Mariborski cesti.

16. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

Za interno NN omrežje so podane smernice in mnenje ELEKTRO d.d., ki predvideva priključevanje predvidenega objekta na TP Mastinšek (t-136), s predvideno priključno močjo 150 kW.

Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:

- zamenjati v TP Mastinšek (t-136) obstoječi transformator 20/0,4 kV 250 kVA z novim transformatorjem 20/0,4kV 400 kVA, ter ustrezno urediti zaščito, oljno jamo ter hladilne odprtine,
- preurediti nizkonapetostno ploščo v obstoječi TP Mastinšek
- zgraditi ustrezeni nizkonapetostni izvod od obstoječe transformatorske postaje TP Mastinšek do novih objektov,
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nizkonapetostni kabelski izvod,
- urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal 0,4 kV kablovod,

Obstoječe NN in VN omrežje je s pomočjo digitalnih podatkov OE Gornja Radgona vrisano v komunalno situacijo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju predvidenih objektov.

Na mestih križanj in približevanj predvidenih objektov z elektroenergetskimi vodi in napravami je potrebno pri projektiranju in gradbenih delih upoštevati pogoje, ki jih predpisuje naslednja tipizacija in pravilnik:

- Tipizacija elektroenergetskih kablov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (tipizacija DES, januar 1981)
- Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov (Uradni list SFRJ, št. 51/73 (za nizkonapetostne vode).

17. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja.

V situacijo so vrisane trase obstoječih TK vodov po podatkih TELEKOM d.d. in idejne trase novih vodov, ki bodo napajale novo zgrajene objekte. Trasa novih vodov se predvidi v TK kabelski kanalizaciji z PVC cevmi in ustreznimi TK jaški s tipskimi pokrovi Telekom. Predvidena pozidava se naveže na obstoječo tk kanalizacijo (tk jašek KJ92 oziroma KJ91), ki poteka ob Mariborski ulici. Podrobneje se priključevanje obdela v projektu komunalne infrastrukture v fazi izdelav PGD dokumentacije.

1. V območju obravnave je obstoječe omrežje KKS v upravljanju UPC Telemach d.o.o.
2. Pri načrtovanju gradbenih posegov naj investitor upošteva, da je priključitev predvidenega objekta na že izgrajeno omrežje KKS možna z izgradnjo dovodne kabelske kanalizacije s PVC cevjo Ø63mm do točke priklopa. V našem primeru imamo dve možni točki priklopa:
 - a. obstoječa razdelilna omarica na Delavski poti pri vogalu parc. št. 967/2
 - b. pri obstoječem jašku na Delavski poti ob vogalu parc. št. 980.
3. V primeru predvidenega priklopa na KKS morajo biti notranje instalacije izvedene z zvezdiščem. Zaključek notranjih instalacijskih cevi je v pod ometno vgrajeni omarici na fasadi objekta, v kateri se zaključuje dovod cevne KK KKS.

18. člen **(ogrevanje in priprava sanitarne tople vode)**

Predvideno je ogrevanje objektov s pomočjo energenta plin (podzemne cisterne), s podpostajami v posameznem objektu.

19. člen
(odstranjevanje odpadkov)

Na parceli št. 6 se uredi nadomestni prostor za ekološki otok, ki je prestavljen iz parcele št. 969/6. Ekološki otok ima dostop iz parcele št. 969/4 in mora ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru.

Za zbiranje hišnih komunalnih odpadkov se v okviru posamezne gradbene parcel ob vzhodni dovozni cesti uredi ustrezen prostor za ločeno zbiranje odpadkov, ki mora zadostiti določilom veljavnega občinskega Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki in ostankov komunalnih odpadkov v občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 22/99).

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO
KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

20. člen
(varstvo pred hrupom)

Celotno območje obdelave je na podlagi uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju uvrščeno v III. območje varstva pred hrupom, zato v območju niso dopustne dejavnosti, ki bi presegale mejne ravni hrupa (podnevi 60 dBA, ponoči 50 dBA).

Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju določene z Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04) in Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

Ukrepi za zmanjšanje hrupa pri izvajanju plana so naslednji:

- pri izvajanju gradbenih del naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave.

21. člen
(varstvo zraka)

Upoštevati je potrebno določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94, 51/98, 83/98, 105/00, 50/01, 46/02, 49/03, 45/04). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekti bodo kot energent uporabljali UNP, po eventualni oddaji koncesije ter izgradnji plinovodnega omrežja, pa se bodo objekti priključili na slednje, tako da se ne bo povzročalo onesnaževanje zraka.

22. člen
(način ravnanja s plodno in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo in jo deponirati na primernem mestu v nasipu višine največ 2 m ob gradbišču. Po končanih gradbenih delih se humus uporabi za ureditev zunanjih zelenih površin.

23. člen
(varstvo narave)

Obravnani poseg se ne nahaja v območju varstva narave.

24. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Obravnavane parcele ne ležijo v območju varstva kulturne dediščine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen (varstvo pred požarom)

Požarno varstvo objektov na območju urejanja je urejeno v skladu z veljavnimi požarno varstvenimi predpisi.

Za zadostno oskrbo z vodo za gašenje je v ulici urejeno hidrantno omrežje.

Za potrebne protipožarne ločitve na podlagi 3. člena pravilnika o požarni varnosti v stavbah se uporabijo ustrezni gradbeni materiali. Razmik med objekti je več kot 8,0m.

Zadostna nosilnost konstrukcije ter preprečitev širjenja požara po stavbi bo zagotovljena z izborom ustreznega gradbenega materiala in statično presojo.

Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja pri požaru po hodnikih in stopniščih ter zunanjih odprtih zelenih površinah. Dostopi in dovozi do objekta so omogočeni iz vseh strani. Delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene na dovozih in dostopih ter odprtih zelenih površinah.

Pri pripravi OPPN so upoštevana tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov (mešalnica barv, ..) in možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

26. člen (varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih.

27. člen (obramba in zaščita)

Zaklonišč v skladu u Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

28. člen (prikaz parcelacije)

Predlog parcelacije je izdelan v državnem koordinatnem sistemu. Grafični prikaz je na listu 2.3 Načrt parcelacije. Mejne točke parcel so razvidne iz istega načrta.

Natančne površine parcel se določijo v upravnem postopku geodetske odmere in po predhodni sklenitvi urbanistične pogodbe oz. pogodbe o zamenjavi zemljišča parc. št. 969/6 v lasti Občine Gornja Radgona za ureditev nadomestnega ekološkega otoka.

IX. ETAPNOST IZVEDBE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen
(etapnost izvedbe)

Pred izvedbo vseh del je potrebno pravno urediti status zemljišč in skleniti urbanistično pogodbo za pridobitev oz. zamenjavo zemljišč, ki so v lasti Občine Gornja Radgona.

Gradnja ekološkega otoka in izvedba parcelacije predstavlja prvo fazo izvedbe del.

Drugo fazo po izvršeni parcelaciji predstavlja gradnja poslovno trgovskega objekta in komunalna oprema celotnega območja z ureditvijo dovoznih cest, ki se priključujejo na javne ceste.

Tretja faza je izgradnja posameznih več stanovanjskih objektov.

Vse faze se lahko izvajajo tudi istočasno.

30. člen
(pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih ureditev)

Investitor si mora pred izvedbo zemeljskih del pridobiti geotehnične pogoje za temeljenje objektov.

V projektni dokumentaciji mora biti predviden način zaščite javnega komunalnega in cestnega omrežja ter bližnjih zemljišč in objektov.

X. TOLERANCE

31. člen
(dopustna odstopanja pri projektni dokumentaciji)

V grafični prilogi "Etapnost izvedbe in tolerance" so določeni tlorisni in višinski gabariti objektov. Natančne dimenzije se določijo v projektni dokumentaciji. Možno je odstopanje tlorisnih gabaritov (toleranca) $\pm 1,00\text{m}$.

Tolerance pri parcelaciji so možne po odmeri dovozne ceste v vzhodnem delu, kjer širino parcele pogojuje širina projektirane ceste.

Vse stacionaže in dimenzije prometnih površin, objektov ipd., navedene v tem OPPN se natančno določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Število stanovanj in poslovnih prostorov v objektu je podrejeno zakonskemu predpisu, ki nalaga investitorju, da zagotovi ustrezno število parkirnih mest za stanovalce in lastnike oz. uporabnike poslovnih prostorov.

Tolerance so zaradi izjemno razgibanega terena za višinske gabarite objektov $\pm 2,00\text{m}$ in tlorisne gabarite $\pm 1,00\text{m}$.

Tehnični elementi vzdolžnega in prečnega profila dovoznih cest upoštevajo zahtevane in zakonsko predpisane projektne vrednosti.

Odstopanja so dopustna v primeru, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev, poiščejo takšne tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, okoljskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN

32. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Pred izvedbo vseh del je potrebno pravno urediti status zemljišč in skleniti urbanistično pogodbo za pridobitev zemljišč, ki so v lasti Občine Gornja Radgona.

Pred pričetkom vseh del v zvezi z realizacijo OPPN je potrebno zgraditi nadomestni ekološki otok.

Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Občino Gornja Radgona, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrta, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih strank.

Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

V času izvajanja del je potrebno zagotoviti nemotene dovoze in dostope do obstoječih objektov in zemljišč ter nemoteno komunalno oskrbo objektov.

Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in gradbišče ne sme onesnaževati okolja.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

33. člen

(urejanje po prenehanju veljavnosti OPPN)

Do realizacije OPPN ostanejo vsa zemljišča v sedanjih rabi. Posegi, ki bi bili v nasprotju z OPPN, niso dovoljeni.

Za koriščenje zemljišča v lasti Občine Gornja Radgona je dolžen investitor skleniti Urbanistično pogodbo oz. pogodbo o zamenjavi, s katero se določijo pogoji za pridobitev zemljišča in za ureditev nadomestnega ekološkega otoka.

Po izgradnji vseh objektov in ureditev določenih v tem OPPN se območje ureja s prostorskim načrtom Občine Gornja Radgona.

Po končani izgradnji se vzhodna dovozna cesta (parcela št. 5) uporablja kot javna površina – javna pot, ter se prenese v last Občine Gornja Radgona (predmetna pot je tudi glavni koridor za vso potrebno infrastrukturo).

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen

(nadzor nad izvajanjem OPPN)

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

35. člen

(hramba sprejetega OPPN)

OPPN za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Gornja Radgona.

36. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (Uradne objave, št. 32/87, 5/88 in 70/90, Uradne objave Občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99, ter Uradni list RS, št. 69/02) v delu območja, ki je določen v 4. členu tega odloka.

37. člen
(začetek veljavnosti OPPN)

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

Številka: 350-4/2007

Datum: _____

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ

OBRAZLOŽITEV:

1. OCENA STANJA

Območje, ki ga obdeluje predloženi predlog Odloka se trenutno ureja na podlagi določil Odloka o ureditvenem načrtu Gornja Radgona – mestno središče (Uradne objave, št. 32/87, 5/88 in 70/90, Uradne objave Občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99, ter Uradni list RS, št. 69/02).

Ureditveni načrt je bil sprejet že leta 1987, ki pa ni v celoti zaživel, predvsem zaradi privat lastništva, ki ni nikoli izrazil potreb po predvidenim gradnjah. Na predmetnem območju se predvideva gradnja štirih individualnih stanovanjskih objektov.

2. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Z rekonstrukcije občinske ceste Delavska pot, je občina Gornja Radgona predhodno odkupila precejšnji del predmetnega zemljišča, preostali del pa je že bila lastnik. Z odprodajo predmetnega zemljišča je nov lastnik tudi izrazil svoje potrebe po gradnji na tem območju. Investitor tako želi zgraditi poslovno stanovanjski objekt, ter tri stanovanjske objekte.

3. CILJI ODLOKA

Predmet podrobnega prostorskega načrta (OPPN) je priprava ustreznega prostorskega akta za ureditev zadevnega območja za namene stanovanjske in mirne poslovne ali storitvene dejavnosti. OPPN se pripravi po postopku in izdelava v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju in podzakonskimi navodili.

4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Izvajanje Odloka ne bo prineslo finančne posledice za proračun, saj tako izdelavo OPPN in samo izgradnjo ter ureditev v celoti plača investitor.

5. OBRAZLOŽITEV

Območje, ki ga obravnava ta Odlok, po obstoječem odloku namenja prostor za individualno stanovanjsko gradnjo. S spremembo, oz. sprejetjem tega odloka se namenska raba prostora bistveno ne spreminja, saj se po večini namenja za stanovanjsko gradnjo. OPPN predvideva naslednje posege, oz. gradnje:

- gradnja treh večstanovanjskih objektov (dva trojčka in četvorček)

- gradnjo poslovno trgovskega objekta s stanovanji (neživilska tehnična trgovina, skladišče trgovskega dela z mešanico barv, gostinski lokal, storitvena dejavnost, stanovanja).

Predmetni odlok je sestavljen tudi s kartografsko – grafičnim delom in prilogami.

Dne 23.11.2007 je bila podana pobuda za pričetek priprave OPPN za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni za investitorja Tehbo d.o.o..

V skladu z zakonodajo je bil dne 05.12.2007 sprejet Sklep o postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za STANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVO ob Delavski poti v Gornji Radgoni, ki je bil objavljen v uradnem glasilu Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Preprih, št. 38/07, dne 15.12.2007.

Dne 15.02.2008 je bil v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Preprih objavljen Sklep o javni razgrnitvi predloga predmetnega Odloka. Javna razprava bo dne 09.04.2008 v veliki sejni sobi Občine Gornja Radgona.

Pridobljene so bile tudi smernice vseh nosilcev urejanja prostora, ki so upoštevane v predmetnem odloku.

Zakon o prostorskem načrtovanju ne predvideva dveh obravnav na Občinskem svetu, ampak dve obravnavi določa Poslovnik Občinskega sveta Občine Gornja Radgona. Zaradi tega se je predlagatelj odločil da združi prvo obravnavo na Občinskem svetu ter javno razgrnitev. Druga obravnavo bo izvedena po opravljeni javni razgrnitvi in razpravi, opredelitvi do eventualnih pobud in sprememb, ter pridobitvijo pozitivnih mnenj vseh nosilcev urejanja prostora. Druga obravnavo bo tako predvidoma na seji občinskega sveta predvidoma konec meseca maja, saj investitor želi takoj pridobiti gradbeno dovoljenje za poslovno stanovanjski objekt, ter ga izgraditi še letošnje leto.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog odloka v prvi obravnavi obravnava in sprejme naslednji

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejema predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno zazidavo ob Delavski poti v Gornji Radgoni – prva obravnavo.

Pripravil:

Igor PIVEC, univ.dipl.inž.gr., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

OBČINSKI PODROBEN PROSTORSKI NAČRT ZA
 ŠTANOVANJSKO POSLOVNO ZAZIDAVA ob Delavski poti
 v Gornji Radgoni
 NAČRT UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
 S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNIMI OBMOČJI

- UREDITVENO OBMOČJE OPPN TEHBO d.o.o.
- NOVE PARCELNE MEJE
- PREDV. VEČ ŠTANOVANJSKI OBJEKT 12mx15m, 13mx15m, K+P+M
- PREDV. POSLOVNO TRGOVSKI OBJEKT S ŠTANOVANJI 12mx27m+12mx9m
K+P+INADSTR.+M
- OZNAKA NOVIH PARCEL
- GRADBENA ČRTA
- GRADBENA MEJA
- VHOD V STAN. DEL, DOVOZ V GARAŽO
- CESTNI PRIKLJUČEK NA ULICO
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE PLOŠČINE, PARKIRIŠČE
- ZELENE PLOŠČINE
- PRESTAVLJEN EKOLOŠKI OTOK P6
- SMETI
- ZASADITEV

UREDITVENA SITUACIJA Z OZNAKO PREREZOV

M 1:500



BIRO 2001 s.p.
 SVETOVANJE, NAČRTOVANJE, PROJEKTIRANJE, NADZOR
 ULICA SLOVENSKE BISTRICE, 15. KOLEKTIVNA ZGRADBA
 14. 02. 2000, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

IMENI:	OBČINSKI PODROBEN PROSTORSKI NAČRT
NAČRTOVALNIK:	TEHBO d.o.o., Čopova ulica 9b
OPREDELJEVALNIK:	POSLOVNO TRGOVSKI OBJEKT S ŠTANOVANJI IN VFOŠTANOVANJSKIF HIŠE V GORNJI RADGONI
OPREDELJEVALNIK:	969/1, 969/2, 969/3, 969/4, 969/6, k.o. Gornja Radgona
VRSTA:	UREDITVENA SITUACIJA Z OZNAKO PREREZOV

VRSTA PROJEKTA:	Ljubica OSTASJEVSKI, udia
PROJEKTANT:	Ljubica OSTASJEVSKI, udia
PROJEKTANT:	Janika OZIMIC ZORIC, udig
PROJEKTANT:	Boris KODRIC, gr. teh.
PROJEKTANT:	februar 2008 MPR.3
PROJEKTANT:	35/07-ZN/SP S. S.A. 03.1