

PREDLOG ODLOKA PRVA OBRAVNAVA

Na podlagi 55. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) ter 33. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 24/06 – UPB1) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na _____redni seji, dne _____sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trat – enota 5 in turistično športni center (TŠC) Trate

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Trat – enota 5 in turistični športni center (TŠC) Trate (v nadaljevanju podrobni načrt) v mestu Gornja Radgona, ki ga je pod številko 053/07, decembra 2007 izdelal PROJEKT-INVEST d.o.o., Gornja Radgona.

2. člen

Podrobni načrt določa:

- območje obdelave,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- parcelacijo,
- etapnost izvedbe,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, naravnih dobrin, ohranjanje narave,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, požarom ter obrambnimi potrebami,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora in dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Podrobni načrt vsebuje:

I. Tekstualni del:

1. Območje podrobnega načrta
2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor:
 - vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
 - rešitve načrtovanih objektov in površin,
 - pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo
3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
4. Rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
5. Način, vrsta in namen prenove dela naselja

6. Rešitve in ukrepi za obrambo, ter varstvo pred nevarnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom
7. Etapnost izvedbe prostorskih ureditev
8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalnih in tehničnih rešitev
9. Usmeritev za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

II. Grafični del

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela podrobnega načrta, s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
2. Območje podrobnega načrta, z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:2000
3. Prikaz vplivov s sosednjimi območji; M 1:2000
4. Prikaz povezav s sosednjimi območji; M 1:2000
5. Zazidalno – ureditvena situacija; M 1:1000
6. Situacija prometne ureditve; M 1:1000
7. Prikaz poteka omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:1000
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve; M 1:2000
9. Načrt parcelacije; M 1:1000

III. Seznam prilog podrobnega načrta

1. Idejna zasnova TŠC, avtorja izr.prof. dr. Boris Leskovec u.d.i.a
2. Zapisnik javne obravnave, z dne 19.9.2007
3. Pripombe Aleksander S. Ostan u.d.i.a, z dne 19.9.2007
4. Odgovor na pripombe Aleksander S. Ostan u.d.i.a z dne 19.9.2007
5. Stališča športnikov z javne razgrnitve z dne 26.09.2007
6. Odgovor na stališča športnikov z dne 02.10.2007
7. Obrazložitev, kako so ob pripravi akta upoštevane naravovarstvene smernice

IV. Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so bili zaproseni za izdajo smernic in mnenj, ter seznam pridobljenih smernic in mnenj

1. MOP, Agencija Republike Slovenije za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, oddelek za porečje reke Mure; Slovenska ulica 2, 9000 MURSKA SOBOTA
2. Zavod RS za gozdove, OE Murska Sobota, Ul. arh. Novaka 17, 9000 Murska Sobota
3. ELEKTRO Maribor; Javno podjetje za distribucijo el. energije, p.o.Vetrinjska 2, 2000 Maribor
4. Telekom Slovenije d.d, PE Murska Sobota; Trg zmage 6, 9000 Murska Sobota
5. Komunala Radgona d.o.o., Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona
6. Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona
7. Zavod RS za kulturno dediščino, OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
8. Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška 20, 2000 Maribor
9. UPC TELEMACH d.o.o., Lendavska 29, 9000 Murska Sobota
10. Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

II. OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA

3. člen

Podrobni načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na območjih neizkoriščenega oz. slabo izkoriščenega dela mestnega zemljišča med reko Muro, vrtcem in betonarno ter Mladinsko ulico in športnim stadionom, kakor tudi ves športni stadion. Območje urejanja je razvidno iz grafičnih prilog, ki so sestavni del podrobnega načrta.

4. člen

Ureditveno območje podrobnega načrta obsega naslednje parcele v k.o. Gornja Radgona:

1215/1, 1216/2, 1216/3, 166, 167,168, 169, 170, 164, 171/2, 172/2, 173/2, 173/3, 173/5, 174, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 177, 178, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 192/1, 192/3, 192/4, 193/8, 193/9, 193/10, 194, 195, 197, 198, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 802, 803/1, 803/2, 804, 805, 806, 809, 810/2, 811, 812/1, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 812/6, 812/7, 813/2, 814, 815/1, 816/5.

Celotna velikost območja znaša ca. 23,0 ha.

5. člen

Območje obdelave je prvenstveno namenjeno stanovanjski, turistični, športni, gostinski in mirni poslovni ali storitveni dejavnosti.

Območje obravnave je razdeljeno na podobmočja. Vsako podobmočje predstavlja funkcionalno celoto tako, da je mogoča izvedba podobmočja kot posamezne faze.

Podobmočja so:

1. mestni park,
2. več stanovanjski objekti ter varovana stanovanja,
3. individualna gradnja,
4. večnamenska dvorana, restavracija, bazenski kompleks, turistično športni center (v nadaljevanju TŠC),
5. otok, čolnarjenje, mostna povezava z Bad Radkersburgom (Avstrija).

1. **Mestni park:** Nahaja se na osrednjem delu območja obdelave, med vrtcem, Cesto na stadion, Mladinsko cesto in domom za starejše občane.
2. **Več stanovanjski objekti ter varovana stanovanja:** Podobmočje se nahaja na zgornjem severozahodnem delu območja, med obstoječo betonarno, dovozno cesto do Doma za starejše občane, domom starejših občanov ter visokovodnim nasipom reke Mure.
3. **Individualna gradnja** je na zahodnem delu med vrtcem ter podobmočjima 1 in 2.
4. **Večnamenska dvorana, restavracija, bazenski kompleks** so na južnem delu območja med Pomurskim sejmom, cesto na stadion, nogometnim igriščem in vodovarstvenim nasipom.
5. **Turistično športni center** s pripadajočimi objekti se nahaja na robu jugovzhodnega dela območja.
6. **Otok, čolnarjenje, mostna povezava z Bad Radkersburgom (Avstrija)**, so na severnem delu območja ob reki Muri.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALNE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

Predvidena postavitvev in oblika objektov ter horizontalni in vertikalni gabariti so razvidni iz grafičnih prilog podrobnega načrta (Zazidalno – ureditvena situacija – list 5).

Oblikovanje posameznih objektov je pogojeno s funkcijo le-teh ter tudi z mikro lokacijo objektov. V vseh podobmočjih je oblikovanje objektov prosto. Določene so maksimalne tlorisne dimenzije in višine.

Namen posameznih objektov je določen znotraj posameznega podobmočja.

7. člen

Podobmočje 1. Mestni park

Na podobmočju je predvidena parkovna ureditev z vodomedom. Namenjeno je za sprehode in rekreativne dejavnosti.

Ureditev poti v parku ter zasaditev je prosta in v tem podrobnem načrtu ni določena. Upoštevajo se lahko poti, ki bodo nastale z uporabo parka. Možna je posaditev večjih dreves z dolgo življenjsko dobo, ostalo pa so predvidene zelenice. Za podobmočje se lahko izvede hortikulturni načrt.

Dovoljena je postavitvev vodometa, paviljonskih objektov, kot pomožnih objektov za izvajanje kulturnih aktivnosti v parku, kot tudi postavitvev igral in podobne urbane opreme.

Ob mestni ulici Cesta na stadion so predvidena parkirišča.

V sklopu podobmočja je možna faznost izvedbe predvidenih ureditev.

8. člen

Podobmočje 2. Več stanovanjski objekti ter varovana stanovanja

Podobmočje je namenjeno gradnji večstanovanjskih objektov, ki vključujejo varovana stanovanja v povezavi z domom za starejše občane. Razen stanovanjske dejavnosti v sklopu podobmočja je dovoljeno opravljanje turistične, gostinske ter mirne poslovne ali storitvene dejavnosti.

Izvede se parcelacija zemljišč. Posamezna gradbena parcela je funkcionalno zemljišče posameznega objekta znotraj katerega je določena površina za gradnjo. Gradbena parcela namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture, manipulativnih površin in parkirišč, v katerih se tudi izvede komunalna infrastruktura, je skupno funkcionalno zemljišče vseh objektov na podobmočju. Združevanje parcel ni dovoljeno.

Objekti imajo poravnano gradbeno linijo z obstoječim blokovskim naseljem ter ostalimi bližnjimi objekti, ki so jugozahodno.

Oblikovanje objektov je prosto. Določijo se le maksimalni zunanji gabariti in etažnost.

Tloris osnovnega volumna objektov je praviloma podolgovate oblike. Na osnovni volumen je možno dodajati in odzemanati manjše svobodno oblikovane volumne. Tlorisna velikost objektov je znotraj površine določene za gradnjo.

Etažnost objektov je max. $P+3N+M$ oz. $P + 4N$ če so objekti z ravno streho. Dovoljeno je tudi odstopanje od etažnosti pod pogojem stopničastega dviga objektov, vendar ne smejo biti višji (samo nižji).

Kota pritličja se določi po geodetski zazidalni situaciji, uskladiti jo je potrebno z geološkim poročilom, ter po potrebi s hidrološko in hidravlično analizo.

V delu obstoječega glavnega kolektorja za odvajanje odpadnih voda mesta Gornja Radgona je pri objektu potrebno upoštevati možnost vzdrževanja kolektorja. Predlaga se prehod (pasaža).

Oblikovanje odprtin je svobodno, z možno izvedbo balkonov; frčad, nadstreškov.

Ob več stanovanjskih objektih se predvidijo zelenice, ter ustrezna posaditev dreves in manjšega grmičevja. Izvede se urejeno parkirišče (asfaltirano ali tlakovano), ustrezne povezave s sosednjimi objekti, ter zunanje površine namenjene uporabnikom objektov (zelenice,...).

9. člen

Podobmočje 3. Individualna gradnja

Podobmočje je namenjeno individualni stanovanjski gradnji. Dovoljeno je opravljanje turistične, gostinske ter mirne poslovne ali storitvene dejavnosti.

Obdrži se obstoječa parcelacija. V sklopu obstoječih parcel je določena površina za gradnjo, znotraj katere se poljubno postavi objekt. Dovoljeno je združevanje parcel.

Gradbena linija novih objektov je vzporedna s severovzhodno fasado obstoječe stanovanjske hiše kar je razvidno iz grafične priloge.

Oblikovanje objektov je prosto. Določijo se le maksimalni zunanji gabariti in etažnost. Etažnost objektov je lahko $K+ P+M$ ali $K+P+1N+M$. Kota pritličja je najmanj 0,15 m od urejenega terena (cesta).

Ob individualnih stanovanjskih objektih je predvidena primerna ureditev okolice (parkirišča in podobno). Parkirišča se lahko izvedejo do parcelnih mej.

10. člen

Podobmočje 4. Večnamenska dvorana, restavracija, bazenski kompleks

Objekt v podobmočju je namenjen turistični, športni in rekreativni dejavnosti ter tudi poslovni dejavnosti, zato oblikovanje ni omejeno.

Celotno podobmočje je ena gradbena parcela, razen dostopne poti do podobmočja 5 (mladinski dom).

Tlorisna velikost objekta je znotraj površine določene za gradnjo. Višina objekta je prilagojena dejavnosti (športna dvorana) s tem, da ne sme biti višja od 12,00 m.

Kota pritličja se določi po geodetski zazidalni situaciji, uskladiti jo je potrebno z geološkim poročilom, ter po potrebi s hidrološko in hidravlično analizo.

Oblikovanje strehe in odprtin je prosto. Pogojeno je z namenom objekta ter arhitekturni zasnovi.

Objekt se lahko gradi fazno, po posameznih sklopih (tribune, slačilnice, dvorana, ostali pomožni in drugi prostori ...) znotraj predvidene površine za gradnjo.

Predvideni so ustrezni tlakovani ali asfaltirani dostopi, parkirišča, ureditev zelenih površin, zasaditev dreves, postavitve ograje – po potrebi.

11. člen

Podobmočje 5. Turistično športni center

Podobmočje je pretežno namenjeno športni, turistični, rekreativni, ter tudi poslovni dejavnosti, zato oblikovanje ni omejeno.

Obdrži se obstoječa parcelacija. Združevanje parcel v večje območje je dovoljeno.

V sklopu podobmočja je predvidena rekonstrukcija obstoječih in gradnja novih športnih objektov ter gradnja objekta za športnike in mladinski dom.

Za reševanje prometnih povezav je predvidena rekonstrukcija obstoječe poti, ki je v sklopu TŠC ter obstoječega priključka te poti na križišče Mladinske ulice in Ceste na stadion.

Za zagotovitev površin za rekonstrukcijo obstoječega TŠC (ureditev dovozne poti in parkirišč) je potrebno odstraniti (zrušiti) obstoječe objekte na severnem in severozahodnem delu podobmočja (tribune, slačilnice, boksi ...). Do rušenja je potrebno obstoječe objekte primerno vzdrževati.

V sklopu objekta za športnike je predvidena ureditev prostorov garderob in sanitarij za športna društva, sanitarije za obiskovalce TŠC-a, prostori za sodnike in delegate ter pisarne za potrebe športnih delavcev, športnih društev in organizacij. V sklopu objekta je možna izgradnja tribun, gostinskega dela ter prostorov, ki bodo dopolnjevale že omenjene dejavnosti.

V sklopu mladinskega doma je predvidena ureditev večnamenskega prostora za mlade, gostinski del s pripadajočimi prostori, sanitarije za obiskovalce.

Tlorisna velikost objektov je znotraj površine določene za gradnjo. Maksimalna višina objektov je max. $P + 1N + M$ oz. $P + 2N$ če so objekti z ravno streho oz. objekti s streho manjšega naklona, lahko so tudi nižji.

Kota pritličja je najmanj 0,15 m od urejenega terena (ceste).

Predvideni so ustrezni tlakovani ali asfaltirani dostopi, parkirišča, ureditev zelenih površin, zasaditev dreves in postavitve ograje – po potrebi. Do posamičnih objektov je smiselno urediti dovozne poti za potrebe dostave.

Dopustna so odstopanja glede namembnosti, lokacije, velikosti in oblikovalnih pogojev predvidenih objektov ter tudi števila posamičnih objektov.

12. člen

Podobmočje 6. Otok, čolnarjenje, mostna povezava z Bad Radkersburgom (Avstrija)

Območje je namenjeno športni, rekreativni in turistični dejavnosti.

Za izgradnjo dostopne poti z mostom čez reko Muro se po potrebi odstranijo obstoječi objekti, ograje, ...

Pri izgradnji je potrebno upoštevati dejansko stanje konfiguracije in biotopa, ter stremeti za čim večjo ohranitev obstoječega stanja.

Predvideno je:

- Ø izvedba »otoka« z izvedbo rokava reke Mure;
- Ø čolnarna;
- Ø povezava otoka z nasipom;
- Ø ureditev sprehajalnih poti;
- Ø izvedba mosta preko Mure z ustreznimi dostopi.

13. člen

Gradbeno inženirski objekti obsegajo vse objekte in naprave vezane na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo (ceste, parkirišča in podobno), postavitve cestne in ostale urbane opreme (ograje, prometna signalizacija, svetilke) ter objekte in naprave zvez in telekomunikacij.

Ceste so asfaltirane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana.

14. člen

V ureditvenem območju je, v skladu s Pravilnikom 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 in 130/04), dovoljena postavitve enostavnih objektov.

15. člen

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati v skladu z grafično prilogo »priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo« in v skladu s smernicami in mnenji posameznih nosilcev urejanja prostora.

Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kje je to mogoče. Komunalni vodi se polagajo podzemno. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom.

Trase komunalne infrastrukture so določene. V kolikor se pri projektiranju ugotovi možnost drugačne izvedbe komunalne infrastrukture je sprememba dopustna in se lahko izvede.

V primeru križanja naj se upoštevajo predpisani odmiki in pogoji za polaganja komunalne infrastrukture.

16. člen

Pri ureditvi prometnih površin je potrebno upoštevati smernice in mnenja nosilca urejanja prostora (Občina Gornja Radgona).

Predvidena je širitev Ceste na stadion. Ob širitvi ceste se prometni režim ne spremeni. Na obeh straneh se izvede pločnik.

V sklopu novih večstanovanjskih objektov se izvede nova prometna infrastruktura. Glavni dostop se izvede od javne poti, ki je izgrajena, do Doma starejših občanov.

Za potrebe oskrbovanja varovanih stanovanj se izvede povezava z domom starejših občanov.

Prometni režim in predvidene nove ureditve znotraj obravnavanega območja so prikazane v grafičnem delu podrobnega načrta.

17. člen

Na območju podrobnega načrta je predvidena ureditev javne razsvetljave. Javna razsvetljava je opremljena s preklopnikom – reduktorjem, ki omogoča obratovanje z zmanjšano močjo v nočnem času.

Oddaljenost med svetilkami naj omogoča racionalno porabo električne energije.

18. člen

Za oskrbo s pitno in požarno vodo se za obravnavano območje izvedejo novi priključki v skladu s smernicami in mnenji nosilca urejanja prostora.

Za potrebe zagotavljanja požarne varnosti v podobmočjih 2 in 4 je potrebno izgraditi nove vode vodovodnega omrežja in sicer DN 150 od Pekarne Gornja Radgona do Kocljeve ulice (dovozne poti do Doma starejših občanov), ter DN 200 od Pošte Gornja Radgona do glavnega tranzitnega vodovoda DN 300, skladno s priloženimi skicami nosilca urejanja prostora.

Predmetna voda vodovodnega omrežja je potrebno izgraditi do uporabe enega izmed objektov v podobmočjih 2 ali 4 (izdaje uporabnega dovoljenja). Za potrebe gradbišča v teh podobmočjih je zagotovljena zadostna količina vode.

19. člen

Na obravnavanem območju se izvede ločeni kanalizacijski sistem za komunalno odpadno vodo in meteorno vodo.

Do izgradnje čistilne naprave se komunalne odpadne vode z obravnavanega območja odvajajo v greznice ali male čistilne naprave. Po izgradnji centralne čistilne naprave, ter pričetkom obratovanja, se vsi objekti morajo priključiti na javni kanalizacijski sistem.

Meteorne vode se z obravnavanega območja odvajajo preko predvidenih peskolovov, lovilcev olj in maščob, zadrževalnikov in predvidene meteorne kanalizacije tako, da bo čim bolj zmanjšan hipni odtok teh voda z urbanih površin.

Meteorna voda se praviloma odvaja na lastne zelenice, v kolikor pa to ni možno pa v obstoječo kanalizacijo.

Predvidene nove priključke fekalne in meteorne kanalizacije je potrebno izvesti v skladu s smernicami in mnenji nosilca urejanja prostora.

20. člen

Napajanje mestnega parka, večstanovanjskih in individualnih objektov (ocenjena končna moč cca. 200 kW) z električno energijo, bo možno iz transformatorske postaje TP Radgona Dom starejših občanov (t-606 OE Gornja Radgona) v skladu s smernicami nosilca urejanja prostora.

Napajanje večnamenske dvorane (športna zaprta igrišča, prenočišča, fitness centra), restavracije, bazenskega kompleksa, turistično športnega centra, objekta za športnike ter mladinski center, (ocenjena končna moč cca. 800 kW) z električno energijo bo možno iz TP GR Sejem (t-204 OE Gornja Radgona) v skladu s smernicami nosilca urejanja prostora, za kar bo, v sklopu gradnje posamičnih objektov, potrebno razširiti obstoječo TP.

21. člen

Izbira energenta za ogrevanje objektov je prosta.

V kolikor se za potrebe ogrevanja izvedejo kotlovnice na kurilno olje ali utekočinjen naftni plin je v ta namen potrebno postaviti ustrezne rezervoarje.

Po izbiri koncesionara in izgradnji plinovodnega omrežja, se pa morajo vsi objekti, ki se gradijo na novo, obvezno priključevati na to plinovodno omrežje.

22. člen

Na območju podrobnega prostorskega načrta se izvede novo TK omrežje in novi TK priključki za predvidene objekte v skladu s smernicami nosilca urejanja prostora.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja sekundarnega in distribucijskega omrežja KRS v upravljanju UPC Telemach d.o.o., ki bo omogočilo priklop stanovanjskih objektov na omrežje kableske televizij.

Za obravnavano območje sta potrebni dve razdelilni omarici (ena ob predvideni priključni cesti do Doma starejših občanov in ena med predvidenimi večstanovanjskimi objekti). Lokacije omaric morajo biti izbrane tako, da je omogočen dostop servisne službe in maksimalna razdalja do stanovanjskega objekta ne presega 200 m. Priključne omarice so na fasadi objektov min. dim. 0,60 x 0,60 m.

Priključki posameznih objektov se izvedejo v skladu s smernicami in mnenji nosilca urejanja prostora.

23. člen

Za vse priključke v času projektiranja posameznih objektov je potrebno upoštevati mnenja nosilcev urejanja prostora ter v skladu z le-tem izdelati načrt priključkov ter na njih pridobiti projektne pogoje in soglasja, v kolikor se v pridobljenih mnenjih na podrobni načrt to zahteva.

24. člen

Na območju urejanja se za komunalne odpadke namestijo tipizirani zabojniki. Komunalne odpadke je treba odvažati na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnikov določi izvajalec odvoza odpadkov.

Dostop do zabojnikov mora biti vedno dostopen posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Vsi uporabniki javne službe odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu s predpisi s področja ravnanja z odpadki.

IV. NAČRT PARCELACIJE

25. člen

Načrt parcelacije celotnega obravnavanega območja je razdeljen po posameznih podobmočjih, ki so:

1. mestni park
2. varovana stanovanja, stanovanjsko naselje
3. individualna gradnja
4. večnamenska dvorana, restavracija, hotel, bazeni
5. turistično športni center (TŠC)
6. čolnarjenje- otok- mostna povezava Bad Radkersburgom.

Pri parcelaciji mikrolokacij je dovoljeno smiselno oblikovanje in upoštevanje, da meje območij ni potrebno strogo ločiti, pod pogojem da se ne ruši osnovni koncept ali s tem prepreči možnost gradnje sosednjega predvidenega objekta. Parcelacija posameznih podobmočjih je podana od 7. do 12. člena tega odloka.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

26. člen

V vsakem podobmočju je dovoljena etapnost izvedbe, če ta izvedba predstavlja zaključeno celoto in je v sklopu etape izvedena komunalna infrastruktura, ki upošteva celotno etapo.

Gradnja večnamenskega objekta in bazena je možna tudi v več fazah, vendar znotraj predvidenih gabaritov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

27. člen

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati ukrepe za varstvo okolja, ki so z zakonom predvideni. Ob reki Mure, je predvidena izvedba:

- »otoka« z izvedbo rokava reke Mure,
- sanacija obrambnega nasipa,
- čolnarna (ni posegov, razen v sklopu ureditve brežine nasipa, v skladu s predlogom iz smernic (Zavod RS za varstvo narave),
- most – poseg je potrebno uskladiti s pristojnimi organi Republike Avstrije.

28. člen

Dela v podobmočju 6 – Most z otokom, bodo dovoljena takrat, ko bo pridobljeno predhodno mnenje oz. soglasje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano glede ureditve statusa gozda, in ko bo urejena gozdna pot do gozdnih zemljišč v Lisjakovi strugi.

29. člen

Onesnaženost zraka je omejena na izpušne pline iz kotlovnice centralnega ogrevanja. Priporoča se ogrevanje z ekološko neoporečnim gorivom (lahko kurilno olje, utekočinjeni naftni plin, zemeljski plin, toplotne črpalke, sončna energija, lesna biomasa ...).

30. člen

Odvodnjavanje meteornih voda z območja obdelave je predvideno tako, da se zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče,).

Onesnaževanje tal se preprečuje z vodotesno izvedbo vozniških površin. Vozne površine naj bodo obrobene z robniki, meteorne vode pa preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj speljane na lastne zelenice oz. v meteorno kanalizacijo.

Onesnaževanje tal se prepreči tudi z vodotesno izvedbo fekalne kanalizacije, ki se bo odvajala v obstoječi kanalizacijski sistem.

31. člen

Za varstvo voda se uporabljajo enaki ukrepi kot za zaščito tal.

Obravnavano območje zajema tudi visokovodni nasip reke Mure. Pri posegih je potrebno upoštevati, da se bo nasip v bližnji prihodnosti nadvišal. Za ta namen je zagotovljen prostor na vodni strani nasipa in na zračni strani nasipa. Upoštevati priobalni pas za vode prvega reda, ki je 15,0 m od pete nasipa.

Posegi na vodna in priobalna zemljišča, varstvena in ogrožena območja, posegi, ki so povezani z rabo vode, odvajanje odpadnih voda in vsi drugi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi **vodnega soglasja**.

Za vse posege na vodna in priobalna zemljišča je upoštevati Zakon o vodah (Ur. List RS 62/02).

32. člen

Raven hrupa mora v mestu ostati v mejah dovoljenega.

Območje podrobnega načrta spada, po Uredbi o mejnih vrednosti kazalcev hrupa u okolju, v III. stopnjo (območje) varstva pred hrupom, za katero so mejne vrednosti kazalcev hrupa so, za dan 50 dBA in za noč 60 dBA.

33. člen

Na obravnavanem območju podrobnega načrta se nahajajo naravne vrednote, ekološko pomembno območje in predlagano zavarovano območje, in sicer:

- Ø Naravna vrednota: Mura – loka 1 (ident.št.: 7469),
- Ø Naravna vrednota: Mura – reka 1 (ident.št.: 4424),
- Ø Ekološko pomembno območje: Mura – Radmožanci (koda: 42100),
- Ø Predlagano zavarovano območje: Krajinski park Mura (evid.št.: 23).

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti navedeni v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za območje trate-enota 5 in TŠC Trate« (ZRSVN, OE Maribor, julij 2007), ki so priloga temu odloku.

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

34. člen

V skladu s predpisi je potrebno predvideti požarno zaščito, ki zajema ustrezne odmike med objekti, požarne delitve in zunanjo hidrantno mrežo. Požarno zaščito objektov je potrebno izdelati v skladu z veljavno zakonodajo za posamezni objekt in je predmet projektiranja objektov.

Akte ki urejajo zaščito in reševanje se dopolni z dejstvom, da je na lokaciji večja koncentracija starejših ljudi, in bližina nasipa reke Mure (popuščanje nasipa, visoka talna voda,...).

Investitorji oz. izdelovalci projektne dokumentacije objektov, za katere bo ob upoštevanju Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o študiji požarne varnosti so dolžni izdelati študijo požarne varnosti pri pripravi projektne dokumentacije PGD pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, pa pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam Od Uprave RS za zaščito in reševanje.

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

35. člen

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se izvede v skladu s smernicami nosilcev urejanja prostora.

Vsi predvideni infrastrukturni priključki morajo biti izvedeni podzemno razen v delu, kjer se priključujejo na obstoječe zračne vode.

V kolikor pride do izvedbe plinovodnega omrežja in izbire koncesionarja se vsi objekti, ki se bodo takrat gradili na novo morajo priključiti na plinovodno omrežje.

36. člen

Pri oblikovanju objektov se naj arhitektura na mejnih območjih prilagodi že izgrajeni arhitekturi. Dovoljeno je prosto oblikovanje v skladu z določenimi elementi oblikovanja, ki so v odloku definirani.

37. člen

Vplivno območje za predvidene ureditve je območje podrobnega načrta. Vplivno območje posameznega objekta se prikaže v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Izgradnja mostu in dostopne poti do reke Mure bosta imela vpliv na prostor sedanje betonarne.

IX. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

38. člen

Pri parcelaciji mikrolokacij parcel je dovoljeno smiselno oblikovanje in upoštevanje, da meje območij ni potrebno strogo ločiti, pod pogojem da se ne ruši osnovni koncept ali s tem prepreči možnost gradnje sosednjega predvidenega objekta.

Odstopanja so smiselno dovoljena, kot je to navedeno ob posameznih točkah ob pogoju zagotavljanja javnega interesa izraženega s tem aktom in tako, da se ne prepreči ali ovira izvedbe bodočih prostorskih ureditev v območju obravnave in širše.

X. KONČNE DOLOČBE

39. člen

Podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Gornja Radgona.

40. člen

Občinski podrobni prostorski načrt je pravna podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

41. člen

Ko začne veljati ta odlok, prenehajo veljati določbe Odloka o zazidalnem načrtu »Gornja Radgona – Trate« (Uradni list RS, št. 22/00 in 69/02 in Uradno glasilo Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Prepih, št. 5/04, 6/04 in 23/06), v delu območja, ki obravnava ta odlok. Območje je razvidno iz 3. in 4. člena tega odloka.

42. člen

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

Številka: 350-2/2007-20

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 zazidalnem načrtu »Gornja Radgona – Trate« (Uradni list RS, št. 22/00 in 69/02 in Uradno glasilo Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Prepih, št. 5/04, 6/04 in 23/06) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 92/99, 101/01, 54/03, Uradno glasilo Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Prepih, št. 9/04, 14/05, 17/06 in 34/07) – območje stadiona.

Zazidalni načrt za je bil sprejet leta 2000, vendar del programske enote 1 in programska enota 5 nista bili oblikovno definirani. Na delu programske enote 5, se je s kasnejšo spremembo predmetnega zazidalnega načrta umestil objekt Doma za starejše občane. Območje športnega centra pa tudi ni oblikovno definirano, predvsem za potrebe športov, ki se na novo uveljavljajo na območju Občine Gornja Radgona. Zaradi tega je potrebno z novim podrobnim prostorskim načrtom stanje na novo urediti.

2. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Z izgradnjo Doma starejših občanov so se pojavile nove potrebe po ureditvi okolice Doma starejših občanov, predvsem po parkovni ureditvi, po drugi strani pa se je pojavila želja in potreba po gradnji varovanih stanovanj in večstanovanjskih objektov. Prav tako, pa se z ureditvijo lastništva športnega centra, ki je sedaj v lasti Občine, lahko na novo uredi športni kompleks, predvsem za potrebe športov, ki so v občini Gornja Radgona perspektivnejši, kakor tudi za potrebe rekreacije.

3. CILJI ODLOKA

Predmet podrobnega prostorskega načrta je priprava ustreznega prostorskega akta za ureditev zadevnega območja za namene stanovanjske, turistične, športne, gostinske in mirne poslovne ali storitvene dejavnosti. Lokacijski načrt se pripravi po postopku in izdela v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju in podzakonskimi navodili.

4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Izvajanje Odloka bo prineslo finančne posledice za proračun. Potrebno bo izvesti parcelacijo zemljišč, izdelati projekte za gradnjo komunalne opreme in izgradnjo le-te, v skladu s programom opremljanja. Strošek občine bo predstavljala tudi gradnja športnih objektov, kakor tudi parkovna ureditev.

Del vložka sredstev v komunalno infrastrukturo se bo povrnil z obračunom komunalnih prispevkov za posamične gradnje privatnih investitorjev.

5. OBRAZLOŽITEV

Celotno območje, ki ga obravnava ta Odlok je zaradi različnosti namenske rabe prostora in oblikovalskih pogojev razdeljen na več podobmočij in sicer:

1. mestni park
2. varovana stanovanja
3. individualna stanovanja
4. večnamenska dvorana, restavracija, hotel, bazeni
5. turistično športni center (TŠC)
6. čolnarjenje – otok – mostna povezava z Bad Radkesburgom

Na podobmočju 1 je predvidena parkovna ureditev z vodometom, namenjena je za sprehode in rekreativne dejavnosti.

Podobmočje 2 je namenjeno gradnji večstanovanjskih objektov, ki vključujejo varovana stanovanja v povezavi z domom za starejše občane. Razen stanovanjske dejavnosti je tudi dovoljeno opravljanje turistične, gostinske ter mirne poslovne ali storitvene dejavnosti.

Podobmočje 3 je namenjeno individualni stanovanjski gradnji, prav tako pa je dovoljeno opravljanje turistične, gostinske ter mirne poslovne ali storitvene dejavnosti.

Objekt v podobmočju 4 je namenjen turistični, športni in rekreativni dejavnosti ter tudi poslovni dejavnosti, zato oblikovanje ni omejeno.

Podobmočje 5 je pretežno namenjeno športni, turistični, rekreativni, ter tudi poslovni dejavnosti, zato oblikovanje ni omejeno.

Podobmočje 6 je namenjeno športni, rekreativni in turistični dejavnosti, predvidena pa je tudi izgradnja kolesarsko pohodniškega mosta.

Namenska raba prostora, kot oblikovalski pogoji so za vsako podobmočje določeni posebej, medtem ko pa je komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije, dovozne poti,...) opisana za območje Odloka v celoti. Prav tako so opisani varovalni ukrepi, predvsem kar se tiče zraka, hrupa, tal in voda, kot tudi gozda, skladno z izdanimi smernicami pristojnih soglasodajalcev.

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

V skladu z zakonodajo je bil dne 30.05.2007 sprejet Sklep o postopku priprave podrobnega prostorskega načrta ta območje Trate – enota 5 in TŠC Trate, ter bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 33/2007, dne 01.07.2007.

Dne 01.09.2007 je bil v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih objavljen Sklep o javni razgrnitvi predloga predmetnega Odloka. Dne 19.09.2007 je bila v sejni sobi občine izvedena javna obravnava. Prav tako pa je pripravljalec z dopisom še dodatno povabil vsa športna društva v občini Gornja Radgona, da se udeležijo razprave predmetnega odloka za športni del, ki je bila izvedena dne 26.09.2007, ter da podajo svoje pripombe.

V času javne razgrnitve so pripombe podali Aleksander Ostan ter športna društva. Nekatero pripombe so bile upoštevane, na ostale pa je izdelovalec odloka podal argumentirane odgovore, zakaj se določene pobude niso upoštevale.

Izdelovalec je v tem času pridobil tudi smernice vseh nosilcev urejanja prostora, ki jih je pri pripravi odloka tudi upošteval.

Prav tako pa še je dne 27.06.2007 in 30.08.2007 imel sejo Svet za urbanizem in komunalno infrastrukturo, ki je predlog predmetnega odloka obakrat obravnaval, ter ga tudi podprl.

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 območje Trat – enota 5 in turistično športni center (TŠC) Trate – prva obravnava.

Pripravil:

Igor PIVEC, univ.dipl.inž.gr., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.