

POVZETEK ZA JAVNOST

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

[1] Občinski podrobni prostorski načrt zajema celotno območje enote urejanja prostora GR 27 in del območja enote urejanja prostora GR 26, predvidenem za stanovanjsko gradnjo, ki se nahaja v osrednjem območju naselja Gornja Radgona, zahodno od državne ceste R2-230 Gornja Radgona – Radenci in južno od osnovne šole Gornja Radgona.

[2] Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1238/3 v k.o. Gornja Radgona in 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19, 27/6, 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 ter 28 vse v k.o. Police.

[3] Podobmočje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1238/3 v k.o. Gornja Radgona in 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 ter 28 vse v k.o. Police.

[4] Podobmočje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19 in 27/6 vse v k.o. Police.

[5] Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 36.028,8 m² oz. 3,6 ha.

[6] Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je glede na Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) delno nepozidano stavbno zemljišče, ki se nahaja zahodno ob obstoječe stanovanjske soseske v EU GR 26, v osrednjem delu naselja Gornje Radgone.

[7] Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je glede na občinski prostorski načrt opredeljeno pretežno kot nezazidano in delno tudi kot zazidano stavbno zemljišče. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega območje enote urejanja prostora GR 27 z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSm (mešane stanovanjske površine), kjer je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, obsega pa tudi del območja enote urejanja prostora GR 26 z oznakama podrobnejše namenske rabe SSm (mešane stanovanjske površine) in PC (površine cest). Po dejanski rabi je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta pretežno opredeljeno kot trajni travnik (šifra dejanske rabe: 1300), v južnem delu še kot njive (šifra dejanske rabe: 1300), v osrednjem delu še kot ekstenzivni sadovnjak (šifra dejanske rabe: 1222), drevesa in grmičevja (šifra dejanske rabe: 1500) ter neobdelano kmetijsko zemljišče (šifra dejanske rabe: 1600). Na severu, ob vodotoku, ki je zarasel z obvodno lesno vegetacijo se po dejanski rabi nahaja gozd (šifra dejanske rabe: 2000) in na območju, kjer so zgrajeni stanovanjski objekti in domačije, pa kot pozidano zemljišče (šifra dejanske rabe: 3000).

[8] Pretežni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razen južnega dela, se nahaja v erozijsko ogroženem območju, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. Severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj območja veljavnosti izračuna hidrološke študije »Izdelava kart poplavne in kart razredov poplavne nevarnosti za območje OPN Gornja Radgona, VGB, oktober 2010 in november 2012«, kjer se približno v velikosti 30 m² v skrajnem severnem delu nahajata preostala in srednja poplavna nevarnost. V strokovni prilogi so določeni razredi poplavne nevarnosti za naslednje vodotoke: reko Muro, Ščavnico, Hercegovščak in Črešnjevski potok. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, predvsem kjer so že zgrajeni objekti, se glede na hidrološko-hidravlični model Opozorilne karte poplav nahajajo fluvialne in pluvialne poplave. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja izven ostalih varstvenih režimov in omejitev.

[9] Do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se pride preko občinskih cest iz državne ceste R2-230 (Gornja Radgona–Radenci–Vučja vas–Križevci–Ljutomer–Ormož (most)). Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je delno že zgrajeno vodovodno omrežje, ki se napaja iz bližnjega vodohrana ter elektroenergetskega omrežja. V neposredni bližini in na robu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka še ostala gospodarska javna infrastruktura (kanalizacija, plinovod, komunikacije).

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, hodniki za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetske in telekomunikacijske omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.

3 UMETITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

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

[2] Stanovanjske stavbe:

– lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

– tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A največ 0,5 in na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

– višinski gabarit: največ $K+P+1$;

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

– streha: dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča. Dopusna je izvedba čopov, zatrepov, napuščev, frčad ipd.

[3] Gradbeni inženirski objekti:

– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

[4] Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

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

(5) Zunanje površine:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;

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

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

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

4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

(1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopni cesti. Severno dostopno cesto se naveže na javno pot, 606661, Gornja Radgona–stari vrtec (Cankarjeva cesta), južno dostopno cesto pa se naveže na zbirno mestno ali krajevno cesto, 105251, Gornja Radgona–Vodovodna–Vrazova. Dostopni cesti in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 5,0 m, hodnik za pešce pa v širini najmanj 1,2 m.

(2) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo KČ Gornja Radgona. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike.

(3) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s priključki, katero se naveže na obstoječo vodovodno omrežje, ki poteka po Cankarjevi cesti in Vodovodni ulici.

(4) Za oskrbo z električno energijo se zgradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Elektra Maribor d.d.

(5) Za oskrbo z zemeljskim plinom se zgradi ustrezno dimenzionirano plinovodno omrežje, katero se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, ki poteka po Cankarjevi cesti in Vodovodni ulici. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja in kuhanja. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi predstavnik družbe Petrol d.d.

(6) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:

- v dostopnih cestah vsaj dve cevi fi 110 mm s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,20 x 1,20 x 1,20 m,

- do posamezne stavbe ena cev fi 110 mm ter prehodni jašek pri sami stavbi.

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

5 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(1) Dopustna so odstopanja od lege stavbe oziroma od gradbenih mej za največ 2,00 m izven površine za razvoj stavbe, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo. Na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A je v primeru gradnje vrstnih hiš ali dvojčkov dopustna gradnja do meje gradbene parcele.

(2) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do gradbenih parcel.

(3) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je:

- na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A dopustna poljubna združitve oziroma delitve gradbenih parcel pod pogojem, da novo nastala gradbena parcela ni manjša od 400 m²,

- na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve pod pogojem, da novo nastala gradbena parcela ni manjša od 500 m².

(4) V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo

(5) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

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