

STROKOVNE PODLAGE

1 Izhodišča za pripravo, št. OPPN-4/20, ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., september
2019

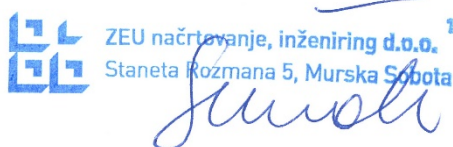
Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska)

Številka: OPPN-4/20

Investitor: Občina Gornja Radgona
Partizanska cesta 13
9250 Gornja Radgona

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:

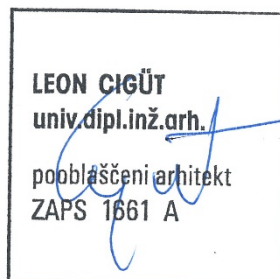


ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.¹
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1661 A

Osební žig in podpis:



LEON CIGÜT
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1661 A

Datum: september 2019

KAZALO VSEBINE

- 1 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 2 Namen in potreba po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 3 Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve
- 4 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo
- 5 Okvirni roki za izvedbo priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

[1] Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) 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 OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami ali deli parcelnih številk 1238/3 k.o. Gornja Radgona in 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/2, 19/3, 20/19, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/6, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18, 28, 9/3 vse k.o. Police.

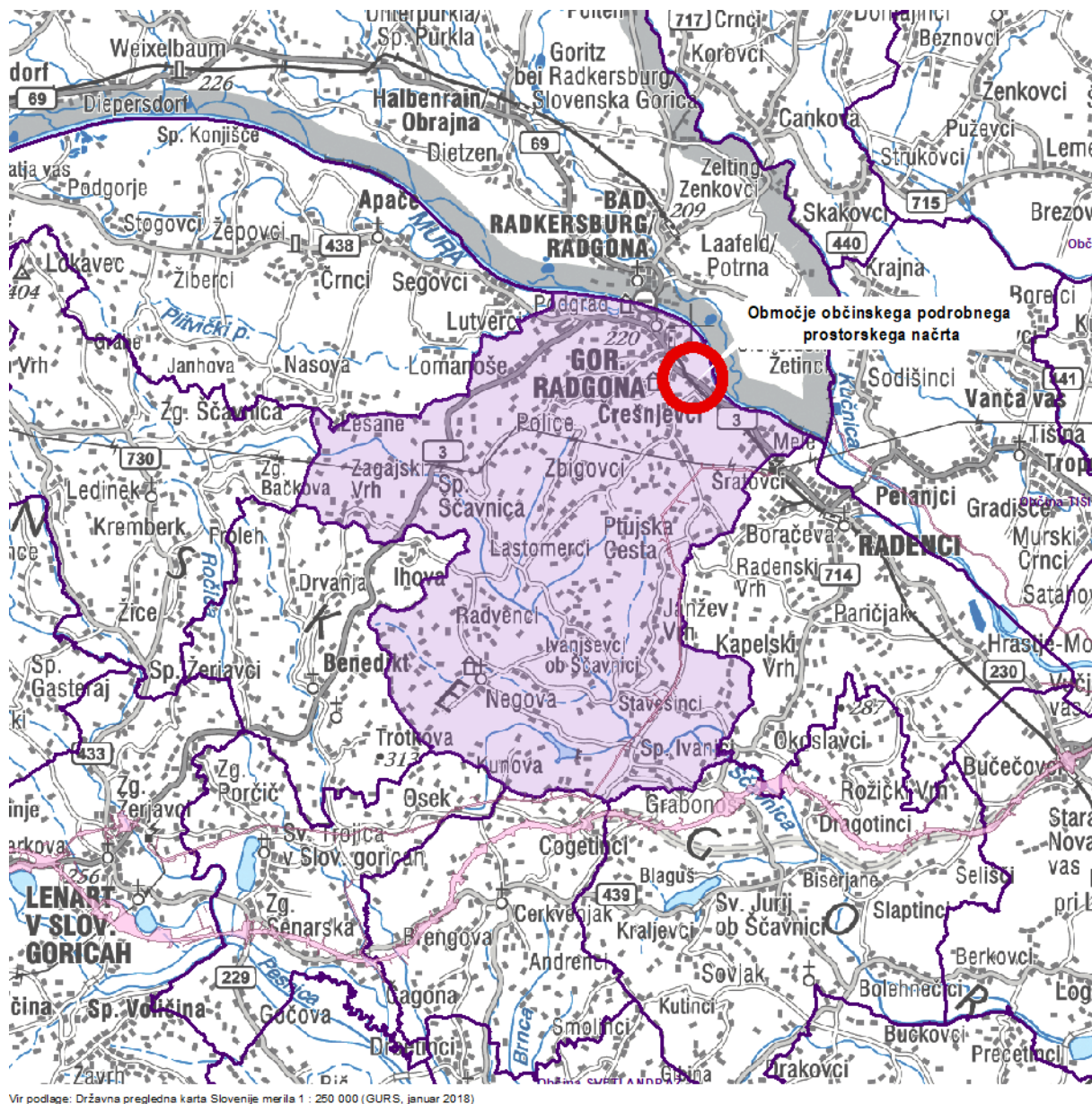
[3] Površina območja OPPN meri 36.060 m² oz. 3,6 ha.

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

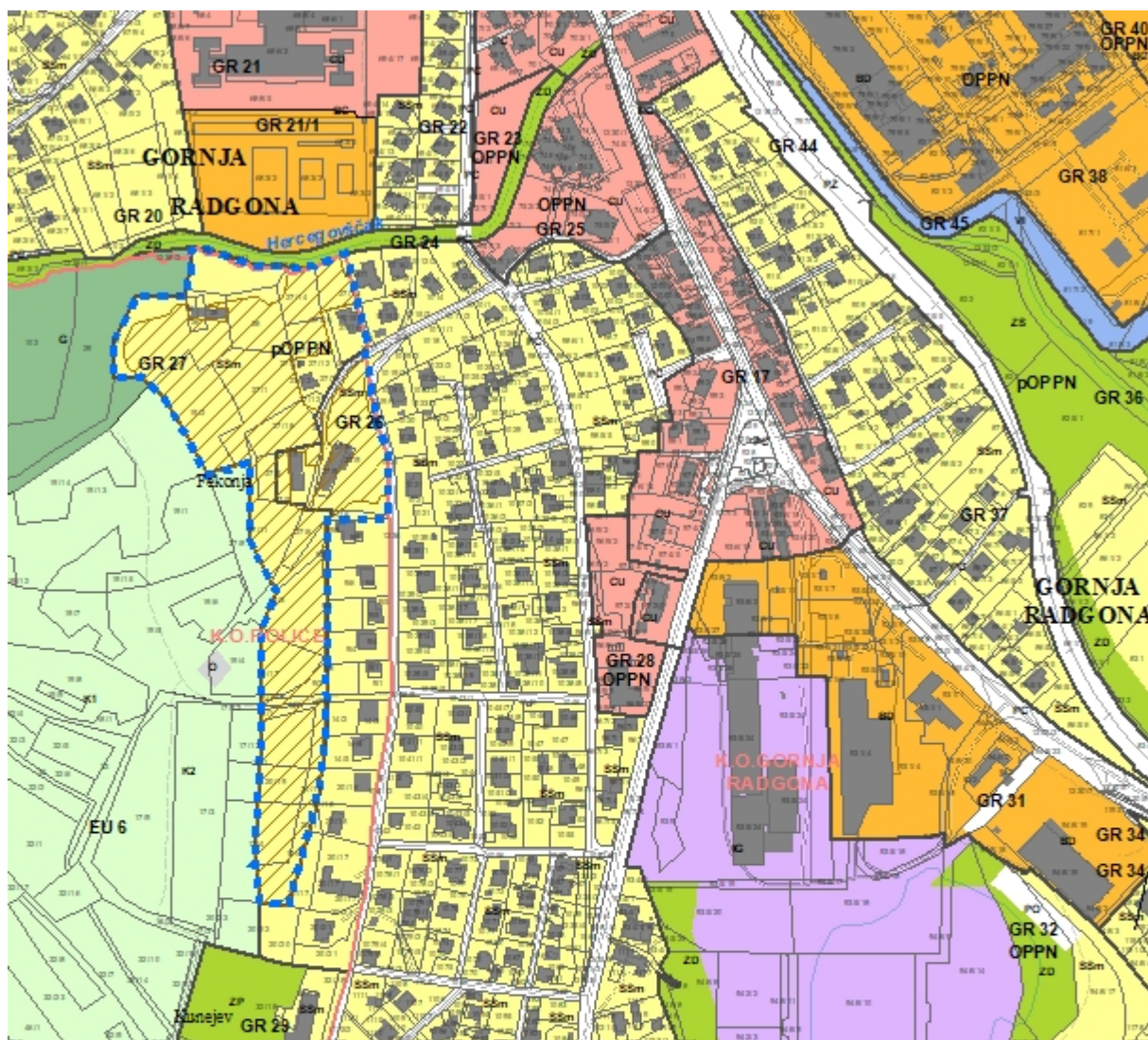
[5] Območje OPPN je glede na OPN opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo mešane stanovanjske površine, z oznako SSm, in je zavzema območje enote urejanja GR 27, ki je opredeljeno kot predvideni OPPN, delno pa še obsega območje enote urejanja prostora GR 26. Po dejanski rabi je območje OPPN 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). Glede na podrobnejšo namensko rabo OPN pa je celotno območje OPPN stavbno zemljišče, namenjeno za stanovanjsko gradnjo, z oznako podrobnejše namenske rabe SSm in PC.

[6] Območje OPPN se pretežno del, razen južnega dela, nahaja v erozijsko ogroženem območju, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. Severni del območja OPPN 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 nahaja 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 OPPN, predvsem kjer so že zgrajeni objekti, se glede na hidrološko-hidravlični model Opozorilne karte poplav nahajajo fluvialne in pluvialne poplave. Območje OPPN se nahaja izven ostalih varstvenih režimov in omejitev.

[7] Do območja OPPN se pride preko občinskih cest iz državne ceste R2-230 (Gornja Radgona-Radenci-Vučja vas-Križevci-Ljutomer-Ormož (most)). Na območju OPPN je že izgrajeno vodovodno omrežje, ki se napaja iz bližnjega vodohrana, ter elektroenergetsko omrežje, kjer so že izgrajeni objekti. V neposredni bližini in na robu območja OPPN pa je izgrajena tudi ostala gospodarska infrastruktura (komunikacije, kanalizacija, plinovod, ipd.).



Prikaz lege območja OPPN na širšem območju v merilu 1 : 150000



Vir podlage: ZKP, KS, RPE, DTK 5 in REZI 5, GURS (marec 2020)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine G. Radgona, št. 3/15, 6/17), Dejanska raba, MKGP (marec 2020)

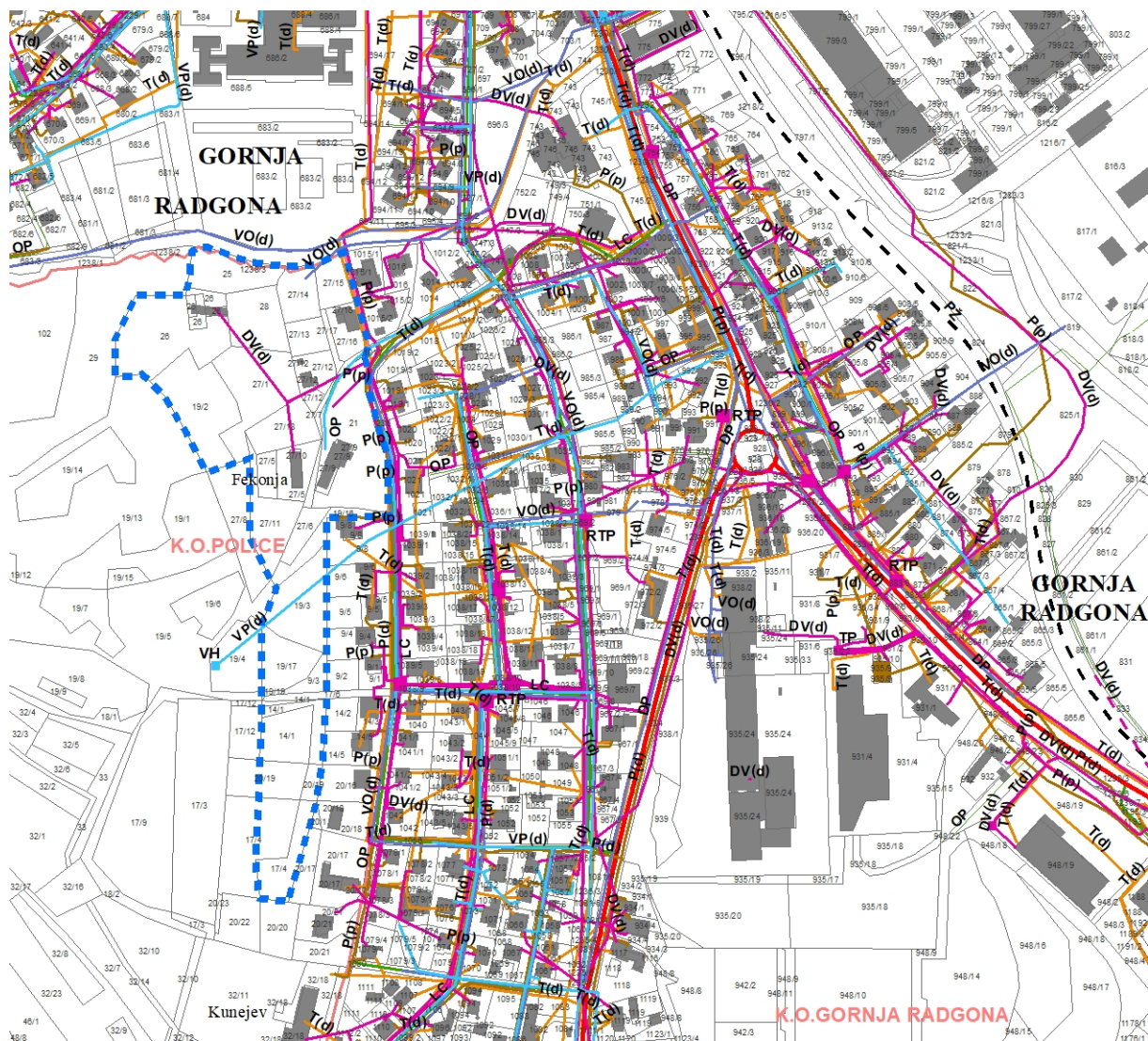
Legenda

- območje OPPN
- meja katastrske občine
- meja območja enote urejanja prostora
- meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
- zemljiški kataster
- kataster stavb
- razlika v kmetijskih zemljiščih med osnovno dejansko in namensko rabo

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

- območja stanovanj - mešane stanovanjske površine (SSm)
- območja centralnih dejavnosti (CD, CU)
- območja proizvodnih dejavnosti - gospodarske cone (IG)
- posebna območja (BD, BC)
- območja zelenih površin (ZS, ZP, ZD)
- območja prometnih površin (PC, PO)
- območja okoljske infrastrukture (O)
- najboljša kmetijska zemljišča (K1)
- gozdna zemljišča (G)
- območja vodne infrastrukture (VI)





Prikaz območja OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN v merilu 1 : 5000







Vir podlage: ZKP, KS, RPE, DTK 5 in REZI 5, GURS, marec 2020

Vir podatkov: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, GURS, marec 2020; Kanalizacijsko omrežje, Kanalizacija v ulici ob gozdu, št. proj. 2592/03, VGB Maribor d.d., marec 2004; Kanalizacija Črešnjevci - Trplan, št. proj. 132-09/06 AJG - Ekološko svetovanje, projektiranje - inženiring, s.p., november 2006 in september 2007; Vodovod, Vodovod Prežinova ulica, Občina, marec 2010; Vodovod Lokavci, št. proj. 2986/07, VGB Maribor d.o.o., junij 2008; Primarno vodovodno omrežje v Gornji Radgoni, št. proj. 6v-08212, IEI d.o.o., marec 2009; Objekti vodovoda, Občina, marec 2013; Objekti in naprave elektronskih komunikacij, Občina, februar 2015;








Legenda

-  območje OPPN
-  meja katastrske občine
-  zemljiški kataster
-  kataster stavb

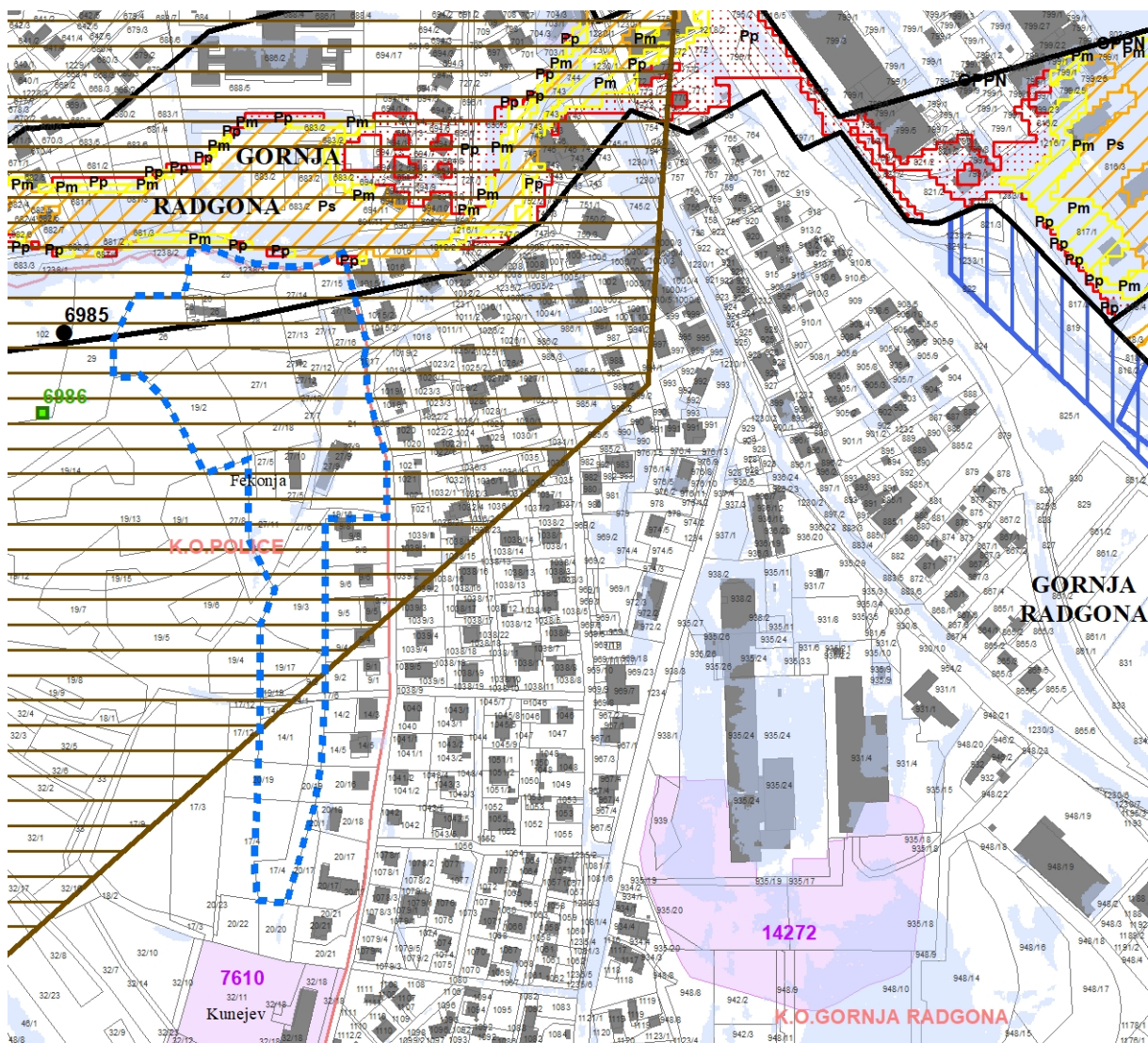
Prometna infrastruktura

-  ostale državne ceste
-  lokalne ceste
-  kolesarske in druge poti
-  železnica

Ostala gospodarska javna infrastruktura

-  objekti za potrebe oskrbe s pitno vodo (VH-vodohran)
-  objekti in naprave za potrebe električne energije (RTP-razdelilna transformatorska postaja)
-  cevovodi za oskrbo s pitno vodo (VP(d/p))
-  cevovodi za odpadno vodo (VO(d))
-  elektroenergetski vodi (DV(d/p))
-  komunikacijski vodi (T(d))
-  plinovodi (P(p/d))







Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN v merilu 1 : 5000












Vir podlage: ZKP, KS, RPE, DTK 5 in REZI 5, GURS (marec 2020)

Vir podatkov: Naravne vrednote, ARSO, april 2015; Predlagane spremembe naravnih vrednot, ZRSVN OE MB, julij 2015; Erozijsko ogrožena območja, DRSV, april 2019; Poplavno ogrožena območja, Opozorilna karta poplav, DRSV, december 2018; Hidrološko-hidravlični model Opozorilne karte poplav (Območja poplavljanja), DRSV, april 2020; Izdelava kart poplavne in kart razredov poplavne nevarnosti za območje OPN Gornja Radgona, VGB d.o.o., oktober 2010 in november 2012; Kulturna dediščina, Pravni režim v arstva KD (evrD), Register nepremične KD (RiD), Ministrstvo za kulturo, marec 2020.

Legenda

-  območje OPPN
-  meja katastrske občine
-  meja območja enote urejanja prostora
-  meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
-  zemljiški kataster
-  kataster stavb

VAROVANJA IN OMEJITVE

-  območja in objekti kulturne dediščine
-  erozijsko ogrožena območja
-  območje veljavnosti KRPN oz. veljavnosti izračuna
-  območje majhne nevarnosti (Pm)
-  območje srednje nevarnosti (Ps)
-  območje velike nevarnosti (Pv)
-  območje preostale nevarnosti (Pp)
-  poplavno ogrožena območja na podlagi Opozorilne karte poplav
-  hidrološko-hidravlični model Opozorilne karte poplav

Prikaz varstvenih režimov na območju OPPN v merilu 1 : 5000

2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

[1] Z OPPN se bodo na območju enote urejanja prostora GR 27 in delu enote urejanja prostora GR 26 oziroma na parcelah ali delih parcel št. 1238/3 v k.o. Gornja Radgona in 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/2, 19/3, 20/19, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/6, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18, 28, 9/3 vse v k.o. Police, določili prostorski izvedbeni pogoji tako, da se bo dopustila gradnja 28 enostanovanjskih stavb.

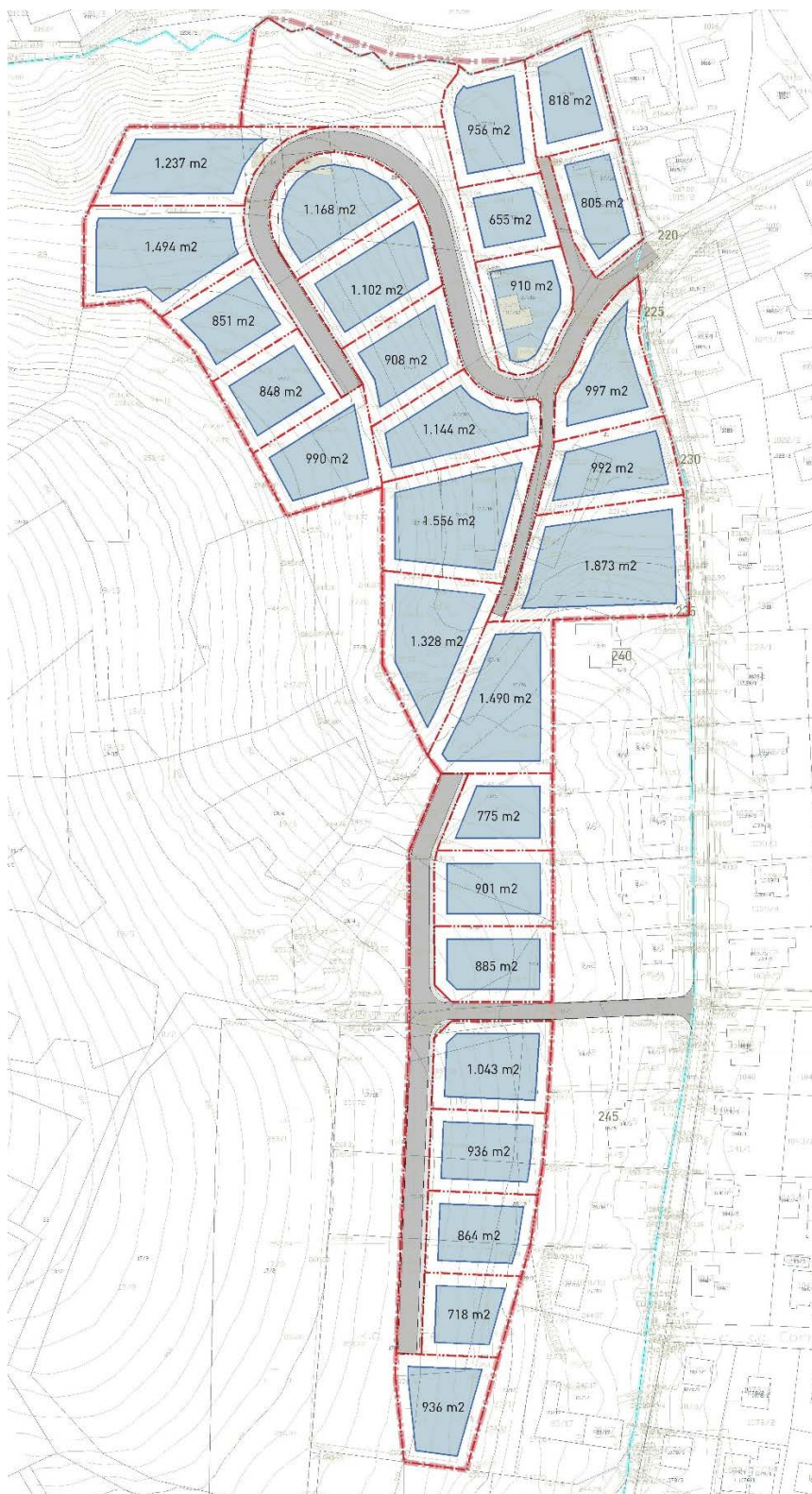
[2] OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Z OPPN bodo določeni tudi pogoji za izvedbo drugih posegov v prostor.

[3] Potrebo po pripravi OPPN je izkazala Občina Gornja Radgona.

3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja 28 enostanovanjskih stavb,
- gradnja prometnega, kanalizacijskega, vodovodnega, elektroenergetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja ter ostalih gradbenih inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca.



Prikaz nameravane rešitve prostorske ureditve

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

(1) Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto, kakor tudi navezave obstoječe dostopne ceste do vzhodno ležečih enostanovanjskih stavb na regionalno cesto,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- priključitve na javno kanalizacijsko omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin.

(2) Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma niso potrebne.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Roki za izvedbo priprave OPPN so naslednji:

- sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN v uradnem glasilu,
- javna objava sklepa o pripravi OPPN skupaj z izhodišči za pripravo OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja, da v 30 dneh podajo konkretne smernice ter poziv nosilcem urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da sočasno podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.
 - pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v 21 dneh,
 - izdelava osnutka OPPN v 7 dneh,
 - javna objava osnutka OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
 - dopolnitev osnutka OPPN v 7 dneh in javna objava v prostorskem informacijskem sistemu ter javna razgrnitev najmanj 30 dni (med javno razgrnitvijo se zagotovi javno obravnavo razgrnjenega gradiva),
 - priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti v 3 dneh od njihove pridobitve,
 - javna objava stališč do pripomb in predlogov javnosti v prostorskem informacijskem sistemu,
 - izdelava predloga OPPN v 15 dneh,
 - javna objava predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
 - priprava usklajenega predloga OPPN v 7 dneh,
 - posredovanje usklajenega predloga OPPN ministrstvu, da v 30 dneh potrdi predlog s sklepom,
 - javna objava potrjenega predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
 - sprejem in objava odloka o OPPN v uradnem glasilu,
 - javna objava veljavnega OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
 - predaja kompletiranih izvodov OPPN v 7 dneh.