

**PREDLOG  
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15 in 9/23) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. 2024 sprejel

**ODLOK  
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za drugi del enote urejanja  
prostora GR 36**

**1 UVODNE DOLOČBE**

**1. člen  
(predmet odloka)**

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za drugi del enote urejanja prostora GR 36 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).
- (2) Identifikacijska številka občinskega podrobnega prostorskega načrta v zbirki prostorskih aktov je 3088.

**2. člen  
(vsebina odloka)**

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektних rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

**3. člen  
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
  - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
  - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
  - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
  - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
  - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
  - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
  - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

#### **4. člen**

##### **(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost.

## **2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

#### **5. člen**

##### **(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 5/20 – obvezna razlaga in 7/23) del enote urejanja prostora GR 36 z oznakama podrobnejše namenske rabe SSm (mešane stanovanjske površine) in ZD (druge urejene zelene površine).
- (2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami 825/3, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 861/1 in 861/2 vse v k. o. 184 – Gornja Radgona.
- (3) Območje občinskega podrobnega prostorskega predstavlja nezazidana stavbna zemljišča, skupne površine 29.981,3 m<sup>2</sup> oziroma 3,0 ha.
- (4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži severno ob tovorni železniški progi Ljutomer–Radenci–Gornja Radgona in ob regionalni cesti R1-230 ter ob kolesarski stezi Mura–Drava Bike.
- (5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočen preko gramozirane dovozne poti s severovzhodne strani. V neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje.
- (6) Z vidika varstvenih režimov se na skrajnem severovzhodnem robu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta nahajajo naslednji režimi varstva narave in varstva poplavnih območij:
  - ekološko pomembno območje Mura-Radmožanci (ID 42100),
  - posebno varstveno območje Nature 2000 reke Mure (SI300215-POO, SI5000010-POV),
  - glede na Opozorilno karto poplav območje zelo redkih poplav.

## **3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

#### **6. člen**

##### **(načrtovana prostorska ureditev)**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta ter kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje s priključki),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

## **4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

#### **7. člen**

##### **(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)**

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

### **4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

#### **8. člen**

##### **(rešitve načrtovanih objektov in površin)**

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih 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 preiščljeno umeščanje v prostor.

### **4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

#### **9. člen**

##### **(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

#### **10. člen**

##### **(vrste objektov glede na namen)**

- (1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
- enostanovanjske stavbe,
  - dvostanovanjske stavbe,
  - garažne stavbe,
  - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, rezervoarji za nafto in plin),
  - stavbe za funkcionalno dopolnitev,
  - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
  - parkirišča izven vozišča,
  - lokalni (distribucijski) plinovodi,
  - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
  - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
  - vodni stolpi in vodnjaki,
  - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
  - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
  - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
  - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga

- javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, bazen za kopanje),
  - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
  - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:
- priključek,
  - vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
  - ekološki otok,
  - objekt za oglaševanje in informacijski pano,
  - naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
  - urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
  - zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

## **11. člen** **(vrste dejavnosti)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je poleg bivanja dopustno opravljanje naslednjih vrst spremljajočih dejavnosti:

- trgovina na drobno, razen motornih vozil,
- selitvena dejavnost,
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- založništvo,
- radijska in televizijska dejavnost,
- telekomunikacijske dejavnosti,
- druge telekomunikacijske dejavnosti,
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske storitve,
- dejavnost uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje,
- arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup,
- zaposlovalne dejavnosti,
- varovanje in poizvedovalne dejavnosti,
- dejavnost oskrbe stavb in okolice,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- zobozdravstvena dejavnosti,
- druge dejavnosti za zdravje,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- druge storitvene dejavnosti (vse razen pogrebne dejavnosti, dejavnosti pralnic in kemičnih čistilnic).

## **12. člen** **(lega, velikosti in oblikovanje objektov)**

- (1) Stanovanjske stavbe:
- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja

- je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;
- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je 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. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.;
  - strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča.
- (2) 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.
- (3) Pomožni 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;
  - oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.
- (4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, poplavnem območju, ekološko pomembnem območje in območju Nature 2000 so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

### **13. člen**

#### **(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- 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.

### **14. člen**

#### **(merila za parcelacijo)**

- (1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (2) Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

## **5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **15. člen (splošni pogoji)**

- (1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.
- (3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

### **16. člen (prometno urejanje)**

- (1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se dogradi javno dostopno cesto s cestnim priključkom na regionalno cesto R1-230, odsek 0366 Gornja Radgona–Radenci.
- (2) Javno dostopno cesto se izvede v asfaltirani izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče in hodnik za pešce se izvede v ustrezni širini v skladu s prikazom v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

### **17. člen (odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

- (1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo Gornja Radgona.
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v obstoječo meteorno kanalizacijo IC Mele. Ustrezno očiščene padavinske odpadne vode se lahko zbira v zbiralnikih deževnice za ponovno uporabo.
- (4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

### **18. člen (oskrba z vodo)**

- (1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem.
- (2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.
- (3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

### **19. člen (oskrba z električno energijo)**

- (1) Za oskrbo z električno energijo se:
  - zgradi nizkonapetostni kabelski razvod iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Recek (t-333) do razdelilnih omaric (PMO) in priključke od razdelilnih omaric (PMO) do stavb,
  - pridobi ustrezno projektno dokumentacijo za nizkonapetostni kabelski razvod,
  - pridobi služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase elektroenergetskih vodov.
- (2) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- (3) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

**20. člen**  
**(oskrba s plinom)**

- (1) Za oskrbo z zemeljskim plinom se zgradi ustrezno dimenzionirano plinovodno omrežje, katero se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, ki poteka ob regionalni cesti.
- (2) 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.
- (3) Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi predstavnik družbe Petrol d. d.
- (4) V plinski omarici se izvede redukcija tlaka na 20 mbar.
- (5) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

**21. člen**  
**(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)**

- (1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:
  - v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm,
  - do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.
- (2) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.
- (3) Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.
- (4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

**22. člen**  
**(javna razsvetljava)**

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

## **6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**23. člen**  
**(varstvo kulturne dediščine)**

- (1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

## **7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

### **24. člen (varstvo voda)**

- (1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.
- (2) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatratitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).
- (3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.
- (4) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.
- (5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.
- (6) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.
- (7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).
- (8) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.
- (9) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

### **25. člen (varstvo tal)**

- (1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščitijo pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhribne stroje in vozila.
- (3) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.



## **26. člen** **(ohranjanje narave)**

Manjši severovzhodni del območja občinskega podrobnega načrta, ki zajema 1.120,1 m<sup>2</sup> oziroma 3,7 % površine območja občinskega podrobnega prostorskega načrta leži znotraj ekološko pomembnega območja Mura-Radmožanci (ID 42100) in posebnega varstvenega območja Natura 2000 reke Mure (SI300215-POO, SI5000010-POV), zato se na tem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta:

- ohrani obstoječi gozd oziroma lesna vegetacija,
- izvede zatravitev, lahko pa tudi dodatna zasaditev z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami,
- ne gradi objektov in izvaja drugih gradbenih posegov, razen gradnje transformatorske postaje.

## **27. člen** **(varstvo zraka)**

- (1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.
- (3) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brežhibnih vozil in strojev.

## **28. člen** **(varstvo pred hrupom)**

- (1) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta določena III. stopnja varstva pred hrupom.
- (2) Predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.
- (3) Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, izvedba vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi železniške proge je obveznost investitorjev novih posegov ali objektov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

## **29. člen** **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

- (1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.
- (2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.

## **30. člen** **(varovanje naravnih virov)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

## **31. člen** **(učinkovita raba energije)**

- (1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov

energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnovljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

- (2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:
  - izboljšuje toplotna izolacija objektov,
  - spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
  - pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
  - zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.
- (3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:
  - decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
  - sproizvodnja,
  - daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
  - toplotne črpalke.
- (4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

### **32. člen** **(ravnanje z odpadki)**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

## **8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **33. člen** **(obramba)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

### **34. člen** **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Na manjšem severovzhodnem delu območja občinskega podrobnega načrta, ki zajema 17,6 m<sup>2</sup> in se glede na Opozorilno karto poplav nahaja na območju zelo redkih poplav gradnje stavb niso dopustne.
- (2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].
- (3) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom ipd.).

### **35. člen** **(varstvo pred požarom)**

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,

- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

## **9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **36. člen**

#### **(etapnost izvedbe)**

- (1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.
- (2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

## **10 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **37. člen**

#### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

- (1) Dopustna so odstopanja od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb tega odloka, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.
- (2) Dopustna so odstopanja od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavb), v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- (3) Dopustna so odstopanja od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- (4) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.
- (5) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je dopustno združevati ali deliti gradbene parcele pod pogojem, da novo nastale gradbene parcele niso manjše od 600 m<sup>2</sup> in ožje od 18 m. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.
- (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 organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.

## **11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **38. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.
- (2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

**12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU  
VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

**39. člen**

**(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

**13 KONČNI DOLOČBI**

**40. člen**

**(hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Gornja Radgona.

**41. člen**

**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 350-2/2022- -U107  
Gornja Radgona, dne \_\_. \_\_. 2024

**ŽUPANJA**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Urška MAUKO TUŠ

## OBRAZLOŽITEV:

### I. UVOD

#### 1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

V skladu s 126. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 5/20 – obvezna razlaga in 7/23) je za območje urejanja prostora GR 36 predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta.

Pobudnik in naročnik izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora GR 36 (stanovanjska sooseska) (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je Občina Gornja Radgona.

Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona del enote urejanja prostora GR 36 z oznakama podrobnejše namenske rabe SSm – mešane stanovanjske površine in ZD – druge urejene zelene površine. Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 825/3, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 861/1 in 861/2, vse k. o. 184 – Gornja Radgona. Območje OPPN leži severno ob tovorni železniški progi Ljutomer – Radenci – Gornja Radgona in ob regionalni cesti R1-230 ter ob kolesarski stezi Mura – Drava Bike, na zahodni strani obstoječe trgovine Eurospin.

Območje OPPN predstavlja nezazidana stavbna zemljišča, skupne površine 29.981,3 m<sup>2</sup> oziroma 3,0 ha.

#### 2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo OPPN-ja, je:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju ZUreP-2), ki v
  - o 118. členu določa, da odločitev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe;
  - o 116., 117. in 119. členu določa namen, vsebino, izhodišča in postopek priprave in sprejetja OPPN s smiselno uporabo določb, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPPN
  - o 114. in 115. členu določa, da občina pripravi predlog akta, ki ga posreduje nosilcem urejanja prostora v mnenje in tako usklajen predlog v potrditev in sprejem;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – v nadaljevanju ZUreP-3) ki določa v:
  - o 338. členu, da se določba ZUreP-2 uporabljajo za dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov v skladu z 298. členom tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2);

#### 3. Cilji odloka

Predmet OPPN so rešitve, oblikovane v strokovnih podlagah, v okviru katerih so bile proučene različne variante ureditve tega območja in predlagana najustreznejša rešitev ter na tej osnovi izdelan OPPN. Z OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji za umestitev stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in gradbenih inženirskih objektov na delu območja GR 36.

Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

#### 4. Finančne posledice odloka

Z uveljavitvijo tega odloka se pričakuje nove, dodatne finančne posledice, saj bo izvedbo dostopne ceste, hodnike za pešce, javno razsvetljavo ter kanalizacijsko, vodovodno omrežje s priključki, financirala občina (stroški izgradnje razvidni iz Elaborata ekonomike).

## II. OBRAZLOŽITEV

Občina Gornja Radgona je v mesecu aprilu 2022 pričela s postopkom priprave izdelave OPPN, ko je izbrala izdelovalca, to je podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Staneta Rozmana 5, Murska Sobota.

Glede na občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona je območje OPPN za del enote urejanja prostora GR 36 delno opredeljeno kot mešane stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSm in delno kot druge urejene zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora ZD.

Površina območja OPPN meri 29.981,3 m<sup>2</sup> oz. 3,0 ha.

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje s priključki),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za gradnjo, postavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogoča fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

Na območju OPPN so dopustna pripravljalna in zemeljska dela, novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev, sprememba namembnosti.

Dopustna je gradnja: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, garažne stavbe, rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, stavbe za funkcionalno dopolnitev, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča izven vozišča, lokalni plinovod, lokalni vodovodi za pitno vodo, lokalni cevovodi za toplo vodo, cevovodi za odpadno vodo ...

Na območju OPPN je poleg bivanja in nastanitvene dejavnosti dopustno opravljanje tudi raznih vrst dejavnosti kot so trgovina na drobno, razen motornih vozil, selitvena dejavnost, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, založništvo, radijska in televizijska dejavnost, telekomunikacijske dejavnosti, računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, vse kot so navedene v predlogu odloka.

Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjosti zemljišča;
- tlorisni gabariti: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je 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 in naravni odtenki;
- streha: dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija. Dopustna je izvedba čopov, zatrepov, napuščev, frčad ipd.

- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča.

#### Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

#### Pomožni 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 nezahtevni ali enostavno objekt.
- Oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, poplavnem območju, ekološko pomembnem območju in območju Nature 2000 so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

#### 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 OPPN se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja. Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu OPPN. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

#### Dopustna so odstopanja:

- od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.
- od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- od dostopov do gradbenih parcel.
- od načrta parcelacije tako, da je dopustno združevati ali deliti gradbene parcele pod pogojem, da novo nastale gradbene parcele niso manjše od 600 m<sup>2</sup> in ožje od 18 m. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.
- 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, ustreznije

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 organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.

## **Postopek priprave OPPN**

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo predloga izhodišč za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za drugi del enote urejanja prostora GR 36, ki je bil javno razgrnjen v času od 13. 5. 2022 do vključno 25. 5. 2022. Dne 13. 5. 2022 je občina pisno pozvala vse lastnike zemljišč, ki so v območju OPPN, da lahko v času trajanja javnega naznanila podajo morebitne predloge in pripombe za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN. Občina je prejela eno pripombo in predlog za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN.

Dne 26. 5. 2022 je župan sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za drugi del enote urejanja prostora GR 36, ki je bil dne 31. 5. 2022 objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 3/22.

S strani Ministrstva za okolje in prostor je bila junija 2022 pridobljena identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (3088).

Sklep o začetku priprave OPPN in Izhodišča za pripravo OPPN sta bila skupaj z identifikacijsko številko posredovana dne 3. 6. 2022 nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo v postopkih celovite presoje vplivov na okolje s pozivom, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.

Dne 28. 7. 2022 je bil poslan poziv na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje ali je potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Ta je 7. 9. 2022 posredovala odločbo, št. 35409-352/2022, v kateri je odločil, da za OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in ni treba izvesti postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja. Nato se je izdelal osnutek OPPN, ki se ga je poslalo v pregled vsem lastnikom zemljišč v območju (dne 11. 11. 2022). Občina je dne 25. 1. 2023 izvedla sestanek z lastniki zemljišč v območju OPPN GR 36.

Osnutek OPPN je bil po usklajevanju z lastniki zemljišč, 18. 4. 2023 poslan skupaj s pozivom za izdajo prvih mnenj k OPPN, vsem nosilcem urejanja prostora (13).

Na podlagi upoštevanja prvih mnenj nosilcev urejanja prostora se je v mesecu juliju 2023 izdelal dopolnjen osnutek OPPN. Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN je potekala od 19. 7. 2023 do vključno 18. 8. 2023 v prostorih Občine Gornja Radgona. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 9. 8. 2023 izvedena javna obravnava. Tudi v tej fazi so bili pisno obveščeni vsi lastniki zemljišč v območju OPPN.

V mesecu avgusta je bil izdelan Elaborat ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za drugi del enote urejanja prostora GR 36, št. OPPN – 9/22\_EE, ki ga je izdelalo podjetje ZEU d. o. o.

Županja Občine Gornja Radgona je dne 18. 9. 2023 sprejela stališča do pripomb in predlogov javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč se je pristopilo k izdelavi predloga OPPN, da se ga posreduje nosilcem urejanja prostora v drugo mnenje. Poziv za izdajo drugih mnenj je bilo posredovano nosilcem urejanja prostora dne 25. 9. 2023.

Na podlagi prejetih pozitivnih mnenj (zadnje mnenje prejeto dne 7. 3. 2024) je bil v mesecu marcu 2024 izdelan usklajen predlog OPPN za sprejem na občinskem svetu.

V skladu s 65. členom ZUreP-2 je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu tudi Elaborat ekonomike, ki ga je izdelalo podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.

S tem so izpolnjene vse zakonske zahteve za sprejem odloka na občinskem svetu.

Kot določa 21. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2016), prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme



občinski svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami tega poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka.

V kolikor je k predlogu odloka sprejet amandma, ki spreminja s predlogom prostorskega akta določeno prostorsko ureditev, ki je bila razgrnjena in v javni obravnavi, se šteje, da prostorski akt ni sprejet in se postopek o odloku konča. V tem primeru se postopek sprejemanja prostorskega akta začne znova z razgrnitvijo predloga, v katerega je vključen prej omenjen amandma.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za drugi del enote urejanja prostora GR 36 (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

### **PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za drugi del enote urejanja prostora GR 36 (druga obravnava).**

Gornja Radgona, marec 2024

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. uprav. org.

**ŽUPANJA**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Urška MAUKO TUŠ

OBČINA GORNJA RADGONA  
Št. dok.: 350-0002/2022 - 81  
Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 0092B0E14E0000000057299EAF  
Veljavnost: 16.12.2027  
Datum in ura: 28.03.2024 15:24 Dokument je elektronsko podpisan.

Priloga:

- Elaborat ekonomike k OPPN za drugi del enote urejanja GR 36, št. OPPN – 9/22\_EE
- Grafika OPPN, list št. 4 – zazidalna oziroma ureditvena situacija

## STROKOVNE PODLAGE

- 1 Elaborat ekonomike, št. OPPN-9/22, ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., marec 2024

USKL. PREDLOG

# ELABORAT EKONOMIKE

## K OBČINSKEMU PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA DRUGI DEL ENOTE UREJANJA GR 36



IZDELAL:

**ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.**

Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

IZDELANO:

marec 2024

**Podatki o izdelovalcu:**

Projekt: **ELABORAT EKONOMIKE K OBČINSKEMU  
PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA  
DRUGI DEL ENOTE UREJANJA GR 36**

Faza OPPN usklajen predlog

Št. akta: OPPN - 9/22\_EE

Izdelovalec: **ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.**  
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota  
Tel. +386 25361310  
Faks. +386 25341086

Direktorica: Alenka **ŠUMAK**, univ. dipl. inž. kraj. arh.



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

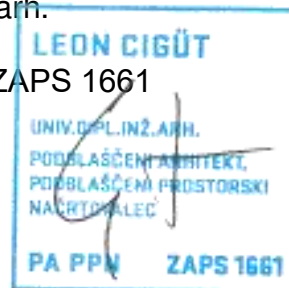
Odgovorni prostorski  
načrtovalec:

Leon **CIGÜT**, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št.: PA PPN ZAPS 1661

Osebna štampiljka:

Podpis:



Pripravil: Stanislav HOZJAN, dipl. gosp. inž.

Sodelavci: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.  
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.  
Andreja OSTANEK, mag. inž. arh.  
Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.  
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.  
Anita SEVER, mag. prav.  
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.  
Željko ŠARDI, inž. arh.  
Robert KARDINAR, abs. arh.  
Urška KOCIPER

Datum: marec 2024

## VSEBINA

### Tekstualni del

Povzetek.....	5
1. Namen in cilji naloge.....	6
2. Podlage za izdelavo elaborata ekonomike.....	8
2.1. Pravne podlage.....	8
2.2. Vsebinske podlage.....	8
3. Območje in predmet načrtovanja s prostorskim aktom.....	9
4. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	12
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	12
4.1.1. Prometna infrastruktura.....	13
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija.....	16
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje.....	19
4.1.4. Plinovodno omrežje.....	21
4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje.....	23
4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki.....	23
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	25
4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	28
4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	29
5. Družbena infrastruktura.....	30
5.1. Demografski podatki občine Gornja Radgona.....	30
5.2. Analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture.....	32
5.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja.....	32
5.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni.....	35
5.2.3. Športni in rekreacijski objekti lokalnega pomena.....	36
5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja.....	38
Priloge.....	38

### Seznam tabel:

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN za drugi del EUP GR 36 .....	26
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere .....	27
Tabela 2: Podatki o vpisu v OŠ Gornja Radgona v šolskem letu 2022/2023, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ.....	33
Tabela 3: Zasedenost in prosta mesta v vrtcu Manka Golarja Gornja Radgona, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ.....	34
Tabela 4: Razvid javnih športnih objektov na območju občine Gornja Radgona, vir: Razvid športnih objektov, MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST IN ŠPORT Dostopno na naslovu: <a href="https://podatki.gov.si/dataset/razvid-sportnih-objektov1">https://podatki.gov.si/dataset/razvid-sportnih-objektov1</a> .....	36

## Grafični del

### Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v Gornji Radgoni na orto-foto posnetku (območje označeno z rdečo) .....	9
Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k občinskemu podrobnemu načrtu za drugi del enote urejanja GR 36 .....	10
Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	13
Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve območja, vir: OPPN za drugi del EUP GR 36.....	14
Slika 5: obstoječe omrežje javne razsvetljave, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	15
Slika 6: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	16
Slika 7: obstoječa fekalna oz. meteorna kanalizacija, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	17
Slika 8: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	20
Slika 9: obstoječe plinovodno omrežje, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023 .....	22
Slika 10: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , avgust 2023.....	24

### Seznam grafikonov:

Grafikon 1: Gibanje števila prebivalcev v občini Gornja Radgona za obdobje 2013-2023, vir: SURS; <a href="https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/">https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/</a> .....	31
Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev v naselju Gornja Radgona za obdobje 2013-2023, vir: SURS; <a href="https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/">https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/</a> .....	31
Grafikon 3: Podatki o vpisu otrok v OŠ Gornja Radgona prikazani za obdobje od leta 2012 do 2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ.....	33

## POVZETEK

Temeljni namen elaborata ekonomike je seznanitev udeležencev pri urejanju prostora o racionalnosti in smiselnosti izvedbe prostorskega akta, skozi vse faze priprave prostorskega akta. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del gradiva k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za drugi del enote urejanja GR 36 (v nadaljevanju tudi: OPPN za drugi del EUP GR 36).

Območje OPPN se nahaja jugovzhodno od središča mesta Gornja Radgona, zahodno od državne meje z Avstrijo, severovzhodno ob tovorni železniški progi Ljutomer–Radenci–Gornja Radgona in ob regionalni cesti R1-230 Avstrija Gornja Radgona (most)–Radenci–Vučja vas–Križevci–Ljutomer–Ormož (most) ter ob kolesarski stezi Mura–Drava Bike.

Gre za nezazidana stavbna zemljišča na območju EUP GR, ki so v celoti namenjena mešanih stanovanjskih površin in drugih urejenih zelenih površin, z oznako podrobne namenske rabe SSm in ZD ter zajema površino v skupni izmeri cca. 29.981,3 m<sup>2</sup> oziroma 3,0 ha. Obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 825/3, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 861/1 in 861/2 vse v k. o. 184 – Gornja Radgona

OPPN za drugi del EUP GR 36 načrtuje gradnjo stanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta ter kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje s priključki), gradnjo pomožnih objektov, ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine) ter druge gradbene posege.

GJI se načrtuje v območju OPPN ter mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto predmetnega območja. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Območje OPPN je delno komunalno opremljeno. Na obravnavanem območju in v neposredni bližini je že zgrajena prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod, komunikacije).

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, načrtovane s prostorskim aktom ter aktualnega stanja cen na trgu, hkrati pa v skladu z zahtevami ZUreP-3 oz. Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI (elektroenergetsko, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje), brez DDV, skupaj z vso potrebno dokumentacijo, po tem elaboratu ekonomike znašajo 591.910,00 EUR, z upoštevanjem vrednosti stroškov pridobivanja zemljišč na območju OPPN za ureditev prometnih površin pa skupni stroški znašajo 699.810,00 EUR.

Struktura virov financiranja trenutno ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali drugi zainteresirani investitorji. Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

Predmetni elaborat ekonomike je glede družbene infrastrukture pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z implementacijo načrtovanih prostorskih ureditev na območju OPPN. Prikazana je analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Gornja Radgona in podano je mnenje o potrebi dodatnih elementov družbene infrastrukture..

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Za celovit pristop k prostorskemu načrtovanju ter celostno obravnavo vseh interesov v prostoru, z namenom uresničevanja načel trajnostnega razvoja je potrebno vsako načrtovano prostorsko ureditev obravnavati s poznavanjem in predvsem z upoštevanjem posledic, ki so bodisi posredno ali neposredno vezane za implementacijo tovrstnih projektov. Cilj izboljšanja kvalitete prostorskega načrtovanja, ki zajema tako celovito kot kompleksno planiranje, prostorski načrtovalci v slovenski praksi dosegajo z uporabo različnih instrumentov, uporaba katerih je določena z veljavnim Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10).

V skladu z navedenim, 68. člen ZUreP-3 skupaj s pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) in Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), predvideva pripravo elaborata ekonomike, ki za načrtovano in nameravano prostorsko ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo <sup>1</sup> ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo <sup>2</sup>(GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo<sup>3</sup>, ki jo prav tako potrebno dograditi ali zgraditi za namene prostorske ureditve
- oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo predvidene ureditve
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI, ter družbeno infrastrukturo.

Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in da se pridobijo informacije o tem kakšne ekonomske posledice je moč pričakovati na podlagi odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze v breme lokalne skupnosti oz. investitorja, če se prostorska ureditev implementira na način, ki je opredeljen z obravnavanim prostorskim aktom. Pomembno je, da je investitor oz. občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah seznanjen in da se zaveda posledic sprejetih odločitev, saj se s sprejetjem prostorskega akta sprejmejo tudi določene obveze v breme investitorja oz. lokalnega okolja.

---

<sup>1</sup> komunalna oprema so po 158. členu ZUreP-3:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

<sup>2</sup> gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena; druga gospodarska javna infrastruktura pa je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

<sup>3</sup> družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (ZUreP-3)



Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Z njegovo pripravo se tako javnost kot tudi odločevalci v celoti informirajo s finančnimi posledicami, obenem pa dovolj zgodaj – še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – seznanijo s pričakovanimi stroški, kar pomeni, da je na voljo še dovolj manevrskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve, oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitev ustrezne etapnosti njene izvedbe ali v skrajnem primeru, da se jo celo opusti.

Elaborat ekonomike kot tak, ne določa konkretnih prostorskih ali infrastrukturnih rešitev, temveč le povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. Tako je elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave.

## 2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah

### 2.1. Pravne podlage

Za pripravo elaborata ekonomike sta najpomembnejši dve pravni podlagi, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

Iz ZUreP-3 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opremi in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je s pripravo OPN in OPPN predvidena tudi priprava elaborata ekonomike.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, opredeljuje njegov namen in podlage, ki so potrebne za njegovo izdelavo. Zajema pa tudi jasne vsebinske napotke za ustrezno pripravo elaborata ekonomike glede komunalne opreme oz. druge GJI ter glede družbene infrastrukture.

### 2.2. Vsebinske podlage

Za čim bolj natančno oceno posledic sprejetja prostorskega akta na razvoj prostora, predvsem pa na njegovo komunalno opremo in pripadajočo ostalo GJI ter družbeno infrastrukturo, so pomembne vsebinske podlage, ki zajemajo prostorski akt z vsemi svojimi sestavinami, obstoječe strokovne podlage, izvedene študije in različne vrste projektne dokumentacije, vezane za dotično prostorsko ureditev.

Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za drugi del enote urejanja GR 36, ki ga je izdelalo podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. (št. akta: OPPN-9/22, identifikacijska št.: 3088),
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN,
- stanje prostora območja OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z OPPN, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje GJI in priključevanja objektov nanjo. Večina podatkov o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzetih iz gradiva OPPN.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S PROSTORSKIM AKTOM

Območje OPPN zajema zemljišča v območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju tudi: EUP) GR 36, ki je po podrobnejši namenski rabi opredeljena kot mešane stanovanjske površine in druge urejene zelene površine z oznakama podrobnejše namenske rabe SSm in ZD – opredeljene EUP z namensko in podrobno namensko rabo v Občinskem prostorskem načrtu občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 6/17 in 5/20).

Območje OPPN se nahaja jugovzhodno od središča mesta Gornja Radgona, zahodno od državne meje z Avstrijo, severnovzhodno ob tovorni železniški progi Ljutomer–Radenci–Gornja Radgona in ob regionalni cesti R1-230 Avstrija Gornja Radgona (most)–Radenci–Vučja vas–Križevci–Ljutomer–Ormož (most) ter ob kolesarski stezi Mura–Drava Bike.



Slika 1: Položaj območja OPPN v Gornji Radgoni na orto-foto posnetku (območje označeno z rdečo)

Obravnavano območje zajema površino v skupni izmeri cca. 29.981,3 m<sup>2</sup> oziroma 3,0 ha in obsega nezazidana stavbna zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 825/3, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 861/1 in 861/2 vse v k. o. 184 – Gornja Radgona.

Gre za nezazidana stavbna zemljišča na območju EUP GR 36, ki so v celoti namenjena mešanih stanovanjskih površin in drugih urejenih zelenih površin, z oznako podrobne namenske rabe SSm in ZD. Po dejanski rabi so zemljišča v območju OPPN pretežno opredeljena kot njive, manjši delež površine pa predstavljajo še drevesa in grmičevja ter trajni travnik.



Na ureditvenem območju so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve so opisane ter prikazane v tekstualnem in grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta za drugi del enote urejanja GR 36 (št. akta OPPN-9/22, identifikacijska št.: 3088).

---

## **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje OPPN je komunalno neopremljeno, vendar je v neposredni bližini obravnavanega območja že zgrajena prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod, komunikacije) z možnostjo navezave na njo.

Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je možen z asfaltirane nekategorizirane dostopne ceste na jugovzhodnem delu območja, ki se priključuje na državno regionalno cesto R1-230/0366 Gornja Radgona – Radenci in hkrati v tej fazi predstavlja edini urejen dostop do območja. Za zagotavljanje prometnega dostopa na predmetnem območju se dogradi dostopno cesto, ki bo kot taka servisirala potrebe načrtovanega območja.

GJI se načrtuje v območju OPPN ter mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto predmetnega območja. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Pri tem se seveda upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

Točen potek tras GJI se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Iz tega sledi tudi dejstvo, da individualni priključki posameznih objektov niso del javne komunalne opreme, zato torej stroške njihove izgradnje nosi investitor oz. lastnik posameznega objekta, in podrobnejše obravnave individualnih priključkov predmetni elaborat ekonomike ne predvideva.

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

Na tem mestu je potrebno še poudariti, da se načrtovane objekte in površine oblikuje oz. umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo območja OPPN, ki omogočajo fleksibilnost ter prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

V nadaljevanju je predstavljena obstoječa ter predvidena komunalna oprema in druga javna infrastruktura.

#### 4.1.1. Prometna infrastruktura



Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023

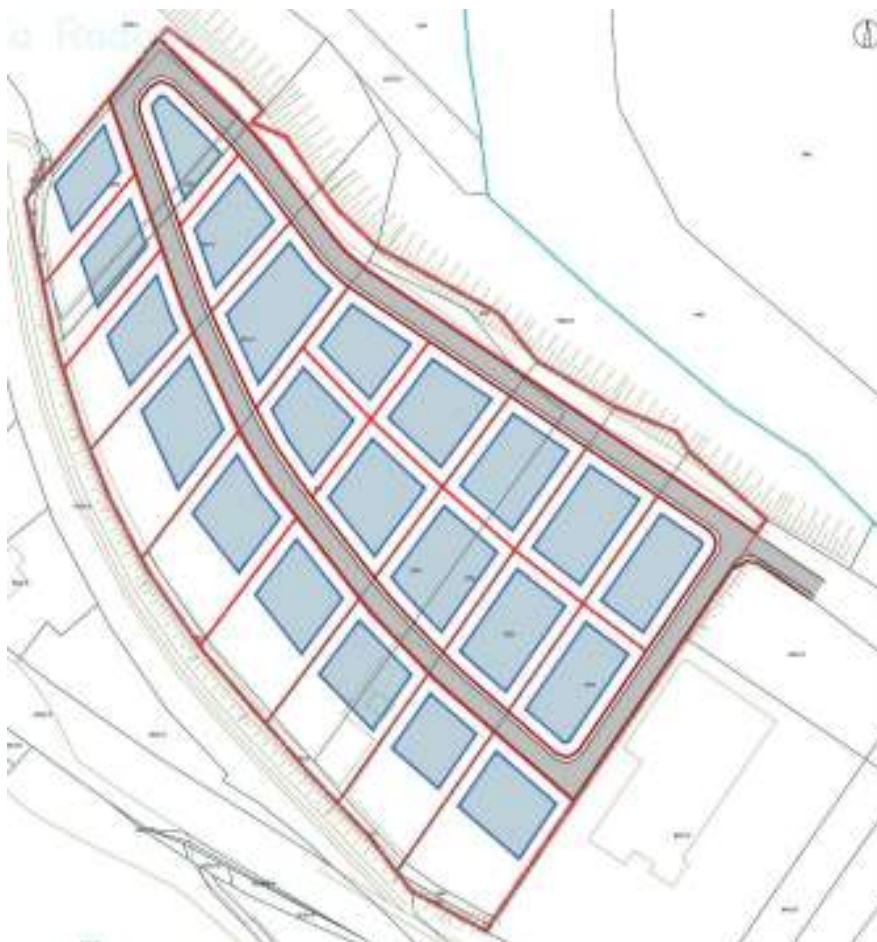
Na območju OPPN se za zagotavljanje prometnega dostopa obstoječa dostopna cesta, ki se s cestnim priključkom navezuje na regionalno cesto R1-230 Gornja Radgona (most)–Radenci–Vučja vas–Križevci–Ljutomer–Ormož (most), dogradi na način, da bo servisirala potrebe načrtovanega območja.

Ob vozišču se uredi enostranski hodnik za pešce in kolesarje. Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno vertikalno oz. horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z določbami Pravidnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09) in Pravidnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15).

Dostopna cesta in cestni priključki se izvedejo v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Vozišče kot tudi hodnik za pešce se izvede v ustrezni širini. Dodatne zahteve pri izvedbi prometne infrastrukture iz odloka ne izhajajo.

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (obstoječa javna razsvetljava je razvidna iz slike 5).

V nadaljevanju je prikazan izsek idejne zasnove prometne ureditve na območju OPPN za drugi del EUP GR 36, s katerega je razvidna predvidena ureditev prometne infrastrukture znotraj predmetnega območja. Nazornejši prikaz poteka prometne infrastrukture je razviden v grafičnih prilogah predmetnega elaborata.



Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve območja, vir: OPPN za drugi del EUP GR 36





50 m 1 : 2000

50 mm



Slika 5: obstoječe omrežje javne razsvetljave, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023

## 4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija



Slika 6: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023



Slika 7: obstoječa fekalna oz. meteorna kanalizacija, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023

K osnutku OPPN za drugi del EUP GR 36 je izvajalec gospodarskih javnih služb s pitno vodo in odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih vod, tj. Komunala Radgona, javno podjetje d. o. o., 30.05.2023 izdal 2. mnenje s št. 018-046/2023-12/NŠ.

Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem. Gradnja novega vodovodnega omrežja na območju OPPN in navezava na obstoječe javno vodovodno omrežje bo urejeno v skladu z določili Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu Sistema C (Uradni list RS, št. 22/17).

Podrobnejša merila pri projektiranju vodovodnega omrežja (velikost cevovoda, potek trase vodovoda, priključno mesto navezave, hidrantno omrežje) se določijo v posebni projektni dokumentaciji, pri čemer se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

Z obnovo vodovodnega omrežja na območju Občine Gornja Radgona (Sistem C – 2. faza) je predvidena nadgradnja vodovodnega omrežja, ki bo predvidoma potekalo po zemljišču s parc. št. 870, k. o. 184 – Gornja Radgona, ki hidravlično zadostuje potrebam območja načrtovanega z OPPN.

Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem, v skladu z izdanimi pogoji upravljalca komunalne in padavinske vode – Komunala Radgona, javno podjetje d. o. o. in z določili Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi objektov javne kanalizacije v občini Gornji Radgona (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 2/2022).

Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo KČ Gornja Radgona. Padavinske odpadne vode pa se z utrjenih površin in streh pa predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v obstoječe meteorno kanalizacijo IC Mele. Ustrezno očiščene padavinske odpadne vode se lahko zbira v zbiralnikih deževnice za ponovno uporabo.

Konkretnejši ukrepi slonijo iz projektiranja kanalizacije, pri čemer se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

V neposredni bližini območja OPPN je delno že izvedeno javno vodovodno omrežje (slika 6) in javna fekalna ter meteorna kanalizacija (slika 7), navedenega pa znotraj območja OPPN trenutno ni.

Z ureditvijo območja OPPN se predvidijo notranji razvodi javnega vodovodnega omrežja v skupni dolžini cca. 630 m in kanalizacijsko omrežje za odvod fekalnih voda v skupni dolžini cca. 660 m oz. odvod meteornih voda v ocenjeni dolžini 600 m. Vsi razvodi so razvidni iz grafičnega dela OPPN-9/22 oz. iz priloge 3 predmetnega elaborata ekonomike, ki prikazuje ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

#### 4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini območja OPPN se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in objekti v lasti ter upravljanju elektrodistribucijskega operaterja Elektro Maribor d. d., in sicer:

- 20 kV kablovod K-220 GR 333 RECEK – 204 POMUR.SEJE,
- 20 kV kablovod K-721 SNSTB LISJA.S – GR 333 RECEK,
- nizkonapetostno omrežje (nadzemno in podzemno) iz TP 20/0,4 kV T-595 RADGONA LIDL,

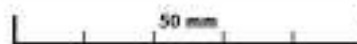
Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja, tj. Elektro Maribor d. d. Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage upravljalca elektroenergetskega omrežja, tj. Elektro Maribor d. d., ki prav tako odredi tudi pogoje za vse posege in priključke na elektroenergetsko omrežje.

Za oskrbo z električno energijo območja OPPN se zgradi nizkonapetostni kabelski razvod iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Recek (t-333) do razdelilnih omaric in priključke od razdelilnih omaric do stavb. Pri tem je potrebno še pridobiti ustrezno projektno dokumentacijo za nizkonapetostni kabelski razvod ter zagotoviti ustanovitev stvarne služnosti na zemljiščih, čez katera bodo potekale trase elektroenergetskih vodov.

Obstoječe elektroenergetsko omrežje je prikazano na sliki 8.

Idejna zasnova ureditve sredjenapetostnega in nizkonapetostnega omrežja, za potrebe objektov na območju drugega dela EUP GR 36 je prikazana v prilogi 3, na prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

Za potrebe komunalne ureditve načrtovanega območja je s prostorskim aktom predvidena položitev nizkonapetostnega 0,4 kV kablovoda v skupni ocenjeni dolžini cca. 475 m, in izgradnja sredjenapetostnega 20 kV omrežja v skupni dolžini cca. 225 m. Finančna ocena stroškov izvedbe elektroenergetskega omrežja na območju OPPN v poglavju 4.2 tako upošteva prej navedene komponente in je pripravljena na temelju cen materiala in vrednosti ročnega in strojnega dela veljavnih v juliju 2023.



Slika 8: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023

#### 4.1.4. Plinovodno omrežje

Območje predmetnega OPPN se delno nahaja v varovalnem pasu prenosnega plinovoda P15221, v upravljanju družbe Plinovodi d. o. o., zato je kot operater prenosnega sistema plina izdal smernice in mnenja k idejnim rešitvam OPPN z št.:S23-220/P-NG/RKP. Za načrtovane ureditve se za energetske oskrbo za ogrevanje z omrežnim plinom (v bodoče tudi obnovljivim plinom) predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju OPPN zgradi ustrezno dimenzionirano plinovodno omrežje, ki se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka ob regionalni cesti, JZ od obravnavanega območja.

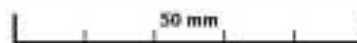
Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa izvajalec lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v občini Gornja Radgona. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja in kuhanja. Priključka na plinovodno omrežje ni potrebno izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.

Priključitev novo načrtovanih objektov bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev po energetskega zakonu.

Energetski zakon določa varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina, ki ga predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na obeh straneh plinovoda merjeno od njegove osi.

OPPN za drugi del EUP GR 36 predvideva notranji razvod plinovodnega omrežja in izvedbo priključka na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno v skupni dolžini cca. 770 m.



Slika 9: obstoječe plinovodno omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023



#### 4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se obstoječa telekomunikacijska kabelska kanalizacija ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi konkretne projektne rešitve – zgradi se kabelska kanalizacija v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm in do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi. Priključna točka za predvideno zazidavo je na zemljišču s parc. št. 845/5, k. o. 184 - Gornja Radgona.

K projektnim rešitvam OPPN za drugi del EUP GR 36 je smernice in pogoje podal upravljalec telekomunikacijskega omrežja, tj. Telekom Slovenije d. d, z oznako 119912 - MB/2486-IV, iz katerih izhaja da je za predvideno ureditev potrebno načrtovati izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d. d. k projektnim rešitvam.

Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe telekomunikacijskega omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor ureditve območja. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na območju, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev. Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta.

Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

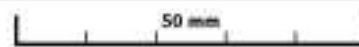
Znotraj območja SD OPPN je načrtovan razvod novega telekomunikacijskega voda v dolžini cca. 365 m. Na sliki 10 je prikazano obstoječe telekomunikacijsko omrežje znotraj in v neposredni bližini območja OPPN.

#### 4.1.6 Ravnanje s komunalnimi odpadki

OPPN za drugi del EUP GR 36 ne predvideva posebnih ekoloških otokov za ločeno zbiranje odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki, tj. Odlok o zbiranju komunalnih odpadkov na območju občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 94 z dne 01.10.2015).

Z odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine. Izvajalec obvezne gospodarske javne službe odvoza odpadkov na obravnavanem območju je Komunala Radgona d.o.o., ki vrši organiziran reden odvoz mešanih komunalnih odpadkov.



Slika 10: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2023

## 4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge GJI obsegajo postavke, povezane s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave različnih vrst in ravni tehnične dokumentacije za novo infrastrukturo,
- stroški predhodno izvedenih študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, dela, gradbene opreme idr.),
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med zgoraj našteje stroške nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Komunalno opremo v smislu definicije, ki jo navaja ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana GJI na območju OPPN:

- prometne površine: urejanje dovozov, asfaltiranih javnih poti, vključno z odvodnjo in javno razsvetljavo;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj ureditvenega območja (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod fekalnih in meteornih voda ter priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (ureditev elektroenergetskega omrežja na območju OPPN ter plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja), ki je predvideno s prostorskim aktom in je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč predstavlja drugo GJI. Pri tem je v elaboratu ekonomike obravnavana možnost priklučitve odjemnih mest na obstoječe elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje.

V elaboratu ekonomike je torej kot komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena ureditev prometnih površin, vodovodnega omrežja, omrežja fekalne in meteorne kanalizacije, srednje- in nizko-napetostnega elektroenergetskega omrežja, telekomunikacijskega omrežja ter plinovodnega omrežja, vse načrtovano s predmetnim prostorskim aktom in prikazano v grafičnem delu OPPN za drugi del EUP GR 36.

Vsi stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v prostorskem aktu z oznako OPPN-9/22 oz. identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 3088. Prav tako so iz njega povzete in preračunane vse količine ter ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje

primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah.

V izračunih so upoštevani stroški za pridobitev različne vrste dokumentacije v višini 4,5 % od gradbenih stroškov. Stroški za odkup m<sup>2</sup> zemljišča pa so prevzeti iz evidenc vrednotenja nepremičnin – na podlagi slednjih in aktualnih cen na trgu nepremičnin je izračunana vrednost stroškov pridobivanja zemljišč za izgradnjo ceste na območju OPPN.

Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo GJI za ureditev območja OPPN za drugi del EUP GR 36 je pripravljena v skladu s 4. odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodano vrednost so prikazani v spodnji tabeli 1.

Vsi stroški so ocenjeni v evrih in so veljavni na dan 22.08.2023.

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN za drugi del EUP GR 36

Vrsta stroška	stroški v EUR
<b>Stroški gradnje nove komunalne opreme</b>	<b>515.460,00</b>
asfaltirano prometno omrežje (urejanje dovozov, asfaltiranih javnih poti, vključno z odvodnjo in javno razsvetljavo)	122.610,00
vodovodno omrežje	117.100,00
fekalna kanalizacija	144.500,00
meteorna kanalizacija	131.250,00
<b>Stroški dokumentacije, vodenja, nadzora</b>	<b>23.200,00</b>
<b>Stroški druge GJI</b>	<b>53.250,00</b>
elektroenergetsko omrežje (SNO+NNO)	53.250,00
telekomunikacijsko omrežje	191.500,00
plinovodno omrežje	72.720,00
<b>KOMUNALNA OPREMA SKUPAJ</b>	<b>591.910,00</b>
<b>+ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>107.900,00</b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>699.810,00</b>

**Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI** (elektroenergetsko, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje), brez DDV, skupaj z vso potrebno dokumentacijo, **po tem elaboratu ekonomike znašajo 591.910,00 EUR**, z upoštevanjem vrednosti stroškov pridobivanja zemljišč na območju OPPN za ureditev prometnih površin pa **skupni stroški znašajo 699.810,00 EUR**.

Za investitorje, ki bodo gradili stavbe na območju OPPN in bodo morali zagotavljati ustrezno komunalno opremo, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo GJI na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo, t. j. na skupno površino gradbenih zemljišč oz. višina stroškov na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov, ki so predvideni z ureditvijo območja OPPN.

Na območju OPPN je na voljo skupno 29.981 m<sup>2</sup> gradbenih zemljišč za gradnjo stavb (vključno z upoštevanjem funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč). Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo stavb znašajo 19,74 EUR/m<sup>2</sup>, skupaj z upoštevanjem cene za m<sup>2</sup> zemljišča pa 23,34 EUR/m<sup>2</sup>.

Na območju OPPN je dopustno zgraditi skupno cca 11.993 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin objektov oz. 9.953,80 m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin objektov. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin objektov tako znašajo 59,47 EUR/m<sup>2</sup>, skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča pa cca. 70,31 EUR/m<sup>2</sup>.

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere

Postavka	Vrednost	E/M
Gradbene parcele na območju OPPN	29.981,30	m <sup>2</sup>
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	11.992,52	m <sup>2</sup>
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	9.953,79	m <sup>2</sup>
Stroški komunalne opreme in druge GJI	699.810,00	EUR
Stroški komunalne opreme in druge GJI, brez zemljišč	591.910,00	EUR
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> gradbene parcele, brez zemljišč</b>	<b>19,74</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> gradbene parcele, z zemljišči</b>	<b>23,34</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> NTPO, brez zemljišči</b>	<b>59,47</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> NTPO, z zemljišči</b>	<b>70,31</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Vse zgoraj navedene ocene so v neto vrednosti in ne vsebujejo davka na dodano vrednost. Pomembno je poudariti, da je v predmetnem elaboratu ekonomike podana groba ocena stroškov urejanja območja OPPN, ki ga obravnava prostorski akt z identifikacijsko številko 3088 in je pripravljena na podlagi infrastrukturne zasnove ter aktualnega stanja cen na trgu.

Pri dejanski izvedbi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši analizi končni stroški odstopajo od navedenih v predmetnem elaboratu ekonomike, kjer so ti seveda le informativne narave.

### **4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

V skladu s 166. členom zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov financiranja, ki so lahko proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov ter vse druge oblike finančnih sredstev, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Tovrstna rešitev, ki investitorju s pogodbo o opremljanju zemljišč omogoča gradnjo objekta sočasno z gradnjo komunalne infrastrukture, prinaša hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti.

167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema, ki jo zagotovi investitor, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena.

Če gradnja druge GJI, ki jo je še potrebno zgraditi oz. dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč, časovno in finančno še ni opredeljena, morata občina in izvajalec gospodarske javne službe pred sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč skleniti dogovor o gradnji druge GJI, rokov za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju. V skladu z navedenim se tako občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije lahko dogovorita, da opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovi občina. V tem primeru občina zaračuna stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja izvajalcu javne službe, ta pa ji jih je dolžan povrniti.

Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame elektroenergetiko v last in upravljanje, ko je zanj pridobljeno uporabno dovoljenje in so ustrezno urejene lastniške oz. druge stvarnopravne pravice; Stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja občini pa se povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na izgrajeno omrežje do celotne povrnitve stroškov v skladu s predpisom, ki ga predpiše minister (162. člen ZUreP-3).

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna.

#### **4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**

Gradnja in ureditev objektov na območju OPPN za drugi del EUP GR 36 je možna hkrati z izgradnjo GJI. Gradnja GJI se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

Glede na dopustno etapnost gradnje objektov na območju OPPN, se lahko dograditev GJI izvede kot ločene podetape, ki pa v elaboratu ekonomike posebej niso obravnavane, saj je časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv implementiranih prostorskih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...)
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialno varstvo, zaščita in reševanje, javna uprava...)

Družbena infrastruktura zajema širok spekter družbenih dejavnosti z različnimi nameni uporabe, a v grobem pa se s tem pojmujejo družbeni sistemi, objekti in ustanove, ki so nuja za nemoteno delovanje skupine ljudi na določenem prostoru ter jim zagotavljajo ustrezno življenjsko raven.

V nadaljevanju in v skladu s Pravilnikom, predmetni elaborat ekonomike obravnava le prve tri po alinejah zgoraj navedene vrste družbene infrastrukture.

### 5.1. Demografski podatki občine Gornja Radgona<sup>4</sup>

Demografska sestava prebivalstva in demografski razvojni trendi v prostoru so zelo pomemben dejavnik trajnostne poselitve prostora in pa posledično razvoja območij.

Občina Gornja Radgona je del pomurske statistične regije in se razprostira na 74,6 km<sup>2</sup>. Obsega 30 naselij: Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornja Radgona, Gornji Ivanjci, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomerci, Lokavci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Očeslavci, Orehovci, Orehovski Vrh, Plitvički Vrh, Podgrad, Police, Ptujška Cesta, Radvenci, Rodmošci, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Zagajski Vrh in Zbigovci.

Gre za občino, ki se je po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvrstila na 63. mesto, kar argumentirajo statistični podatki za leto 2021, ko je občina štela približno 8.470 prebivalcev (cca. 4.250 moških in 4.220 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 114 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti v občini Gornja Radgona večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).

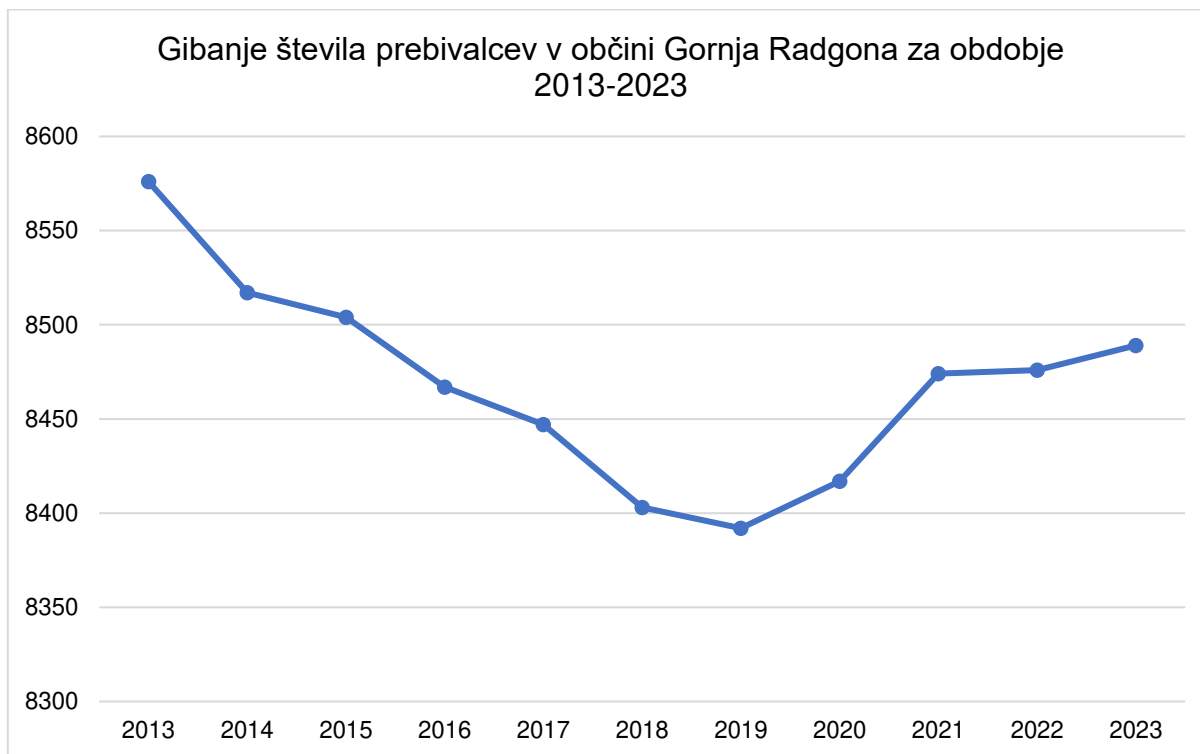
Grafikon 1 prikazuje gibanje števila prebivalcev na območju celotne občine Gornja Radgona v obdobju zadnjih desetih let, enako je za naselje Gornja Radgona prikazano na grafikonu 2.

Iz prvega grafikona je v obdobju od leta 2013 do leta 2019 razvidno postopoma upadanje števila prebivalcev v občini, na kar je rast prebivalcev v občini Gornja Radgona v zadnjih treh letih pozitivna (za obdobje med letom 2021 in 2023 je v primerjavi s predhodnima letoma značilna regresivna rast števila prebivalcev).

<sup>4</sup> povzeto po podatkih statističnega urada Republike Slovenije, povezava do: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/41>

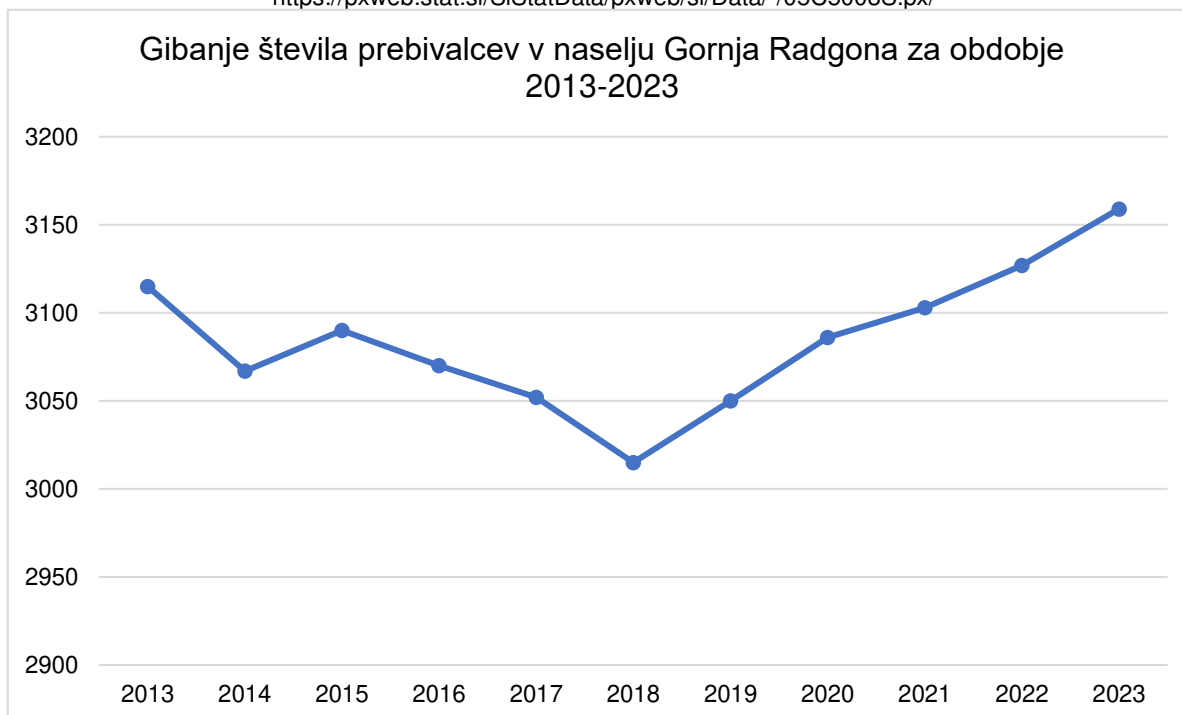


Grafikon 1: Gibanje števila prebivalcev v občini Gornja Radgona za obdobje 2013-2023, vir: SURS;  
<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/>



Krivulja števila prebivalcev v naselju Gornja Radgona prikazuje nekoliko nihajoče gibanje, pri kateri je za obdobje zadnjih pet let v splošnem opazna tendenca rasti števila prebivalcev.

Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev v naselju Gornja Radgona za obdobje 2013-2023, vir: SURS;  
<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px/>



Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -4,6 (v Sloveniji - 2,0). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini pa je bil pozitiven, znašal je kar 6,0 prebivalcev na 1.000 prebivalcev, torej se je v občino priselilo več ljudi kakor se je iz nje odselilo. Tako je seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini bil pozitiven in večji od slovenskega povprečja, saj je znašal 1,4 (na nivoju celotne države negativen, -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 leta). Med prebivalci občine Gornja Radgona je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših. Vrednost indeksa staranja za občino je znašala 174,3 in je tako višja od vrednosti indeksa staranja za celotno Slovenijo (ta je bila 138,7). Slednje pomeni, da se povprečna starost prebivalcev občine Gornja Radgona dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

V občini so delovali 3 vrtci, obiskovalo pa jih je 316 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 82 % vključenih v vrtec, kar je le odstotek več kot znaša povprečje v vseh slovenskih vrtcih (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 672 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 255 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji pa je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med delovno sposobnim prebivalstvom (tj. osebami v starosti 15 let–64 let) je bilo približno 57 % delovno aktivnih (tj. zaposlenih ali samozaposlenih), kar je manj od slovenskega povprečja (67 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za dobrih 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa dobrih 9 % nižja. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 409 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, kar pa je za 44 kg več kot v celotni Sloveniji.

## **5.2. Analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture**

### **5.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja**

V občini Gornja Radgona in relativni bližini območja OPPN se nahajata dva javno vzgojno-izobraževalna zavoda s programom osnovnošolskega izobraževanja, in sicer:

- Osnovna šola dr. Antona Trstenjaka Negova
- Osnovna šola Gornja Radgona

V skladu z 48. členom Zakona o osnovni šoli (ZOsn-UPB2) (Uradni list RS, št. 70/05) imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oz. začasno prebiva, javna osnovna šola oz. zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu, pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo (izven šolskega okoliša, v katerem otrok nima stalnega prebivališča) lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Zadnja navedena je od načrtovanega območja oddaljena le dober kilometer, kar pomeni, da je območje OPPN v njenem šolskem okolišu.

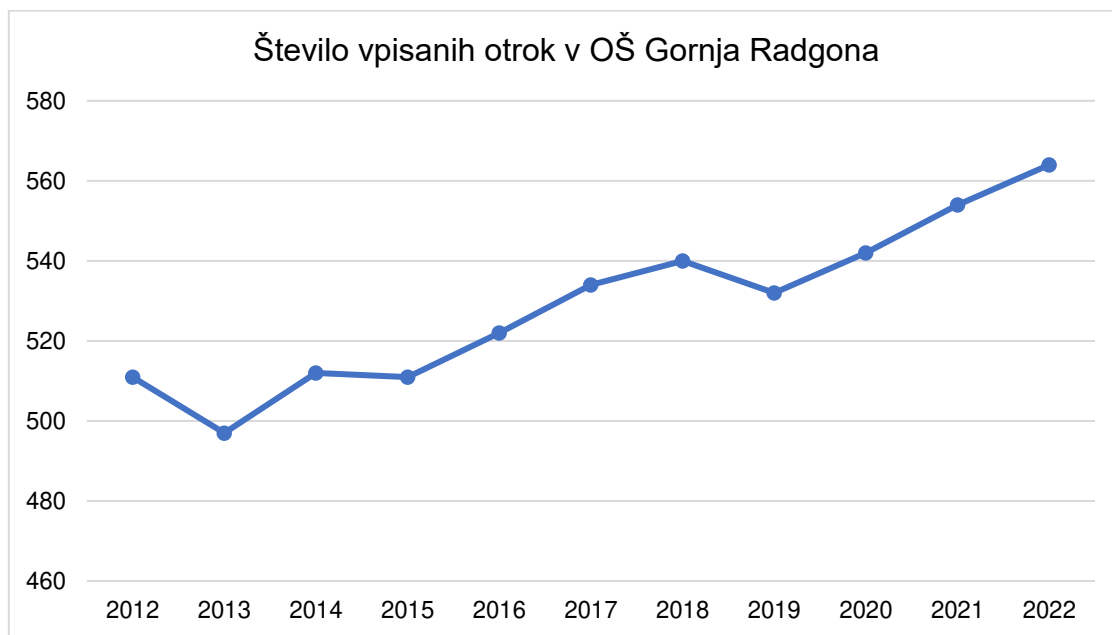
Najbližja načrtovani enoti urejanja prostora je torej Osnovna šola Gornja Radgona, ki je od predmetnega območja oddaljena 1,3 km (cca. 3 min vožnje z avtomobilom). V šolskem letu 2022/2023 jo je v skupnem številu obiskovalo 564 šoloobveznih otrok.

Tabela 3: Podatki o vpisu v OŠ Gornja Radgona v šolskem letu 2022/2023, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	3	58
2. razred	3	69
3. razred	3	58
4. razred	3	64
5. razred	3	59
6. razred	3	57
7. razred	3	71
8. razred	3	71
9. razred	3	57
<b>SKUPAJ</b>	<b>27</b>	<b>564</b>

Po pregledu podatkov o vpisu iz predhodnih desetih let v OŠ Gornja Radgona, se ugotavlja, da število učencev na šoli skozi leta sorazmerno in počasi narašča, kar prikazuje tudi grafikon 3.

Grafikon 3: Podatki o vpisu otrok v OŠ Gornja Radgona prikazani za obdobje od leta 2012 do 2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ



Glede na načrtovano ureditev, ki predvideva gradnjo stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, garažnih stavb in objektov namenjenih skladiščenju (samo pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, rezervoarji za nafto in plin), bi tovrstni poseg v prostor lahko predstavljal povod za priseljevanje mladih družin ter s tem posredno nastanek nove dodatne obremenitve na obstoječo lokalno vzgojno-izobraževalno mrežo. Na podlagi pregleda kapacitet obstoječega sistema se ocenjuje, da težav pri sprejetju novih otrok, ki ji bo generiralo območje OPPN ne bo.

Za zavode s programom predšolske vzgoje v splošnem velja pravilo, da starši lahko svoje otroke vpišejo tudi v vrtece, ki niso znotraj občine njihovega stalnega prebivališča – npr. na poti v službo starša; a kljub temu se večina staršev odloči za vrtec, ki je najbližje stalnega prebivališča.

Iz Evidence zavodov in programov Ministrstva za izobraževanje in šolstvo je razvidno, da na območju občine Gornja Radgona v javni mreži predšolske vzgoje delujejo 4 vrtci, in sicer:

- Vrtec Manka Golarja Gornja Radgona
- Vrtec Manka Golarja Gornja Radgona, enota Črešnjevci
- Vrtec Manka Golarja Gornja Radgona, enota Kocljeva 4
- Vrtec pri Osnovna šola dr. Antona Trstenjaka Negova

Za potrebe planiranja se običajno privzame, da je potrebno zagotoviti prosta mesta za vpis otrok v vrtec na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine. V konkretnem primeru je območju OPPN najbližji vrtec Manka Golarja Gornja Radgona, čigar enoti sta obe v Gornji Radgoni, na naslovu Kocljevi 2 in Kocljevi 4 (oddaljenosti od območja OPPN cca. 1,5 km).

Vrtec Manka Golarja Gornja Radgona je imel na dan 25.07.2023 vpisanih 23 otrok. Iz evidence zavodov in programov se pri stanju kapacitet vrtca na dotični lokaciji ugotavlja, da ni čakalne dobe za noben obstoječi oddelek vrtca, in da je v celotnem vrtcu še nekaj prostih mest za nove otroke.

Tabela 4: Zasedenost in prosta mesta v vrtcu Manka Golarja Gornja Radgona, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	3	20	0	0
	2-3	3	42	0	
	1-3	1	11	0	
2. starostno obdobje	3-4	2	30	4	0
	4-5	3	44	22	
	5-6	4	21	61	
	3-6	1	2	7	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	2	31	3	0
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki					0
Vzgojno-varstvena družina	1-3				0
	3-6				
<b>SKUPAJ</b>		<b>19</b>	<b>201</b>	<b>97</b>	<b>0</b>

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca pa je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme. Na podlagi prikazanih in navedenih podatkov se lahko povzame, da načrtovanje novih prostorov namenjene predšolski vzgoji, zaradi implementacije načrtovanega območja namenjenega gradnji stanovanjskih stavb, ni potrebno.

### 5.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Na podlagi Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPVDVE in 112/21 – ZNUPZ) izhaja, da mrežo javne zdravstvene službe na primarni ravni določa in zagotavlja občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove in zdravstvene postaje.

Osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni (preprečevanje bolezni in poškodb, odkrivanje bolezni, diagnostika in zdravljenje na ambulantni oz. dispanzerski ravni ter nujna medicinska pomoč z reševalnimi prevozi) na območju občine Gornja Radgona nudi Zdravstveni dom Gornja Radgona. ZD Gornja Radgona so leta 1999 ustanovile tri občine, poleg občine Gornja Radgona še občina Radenci in občina Sv. Jurij ob Ščavnici. Zdravstveni dom Gornja Radgona je od območja OPPN oddaljen 500 m (1 min vožnje z avtomobilom).

Zdravstveno pomoč na sekundarni ravni, ki obsega specialistično ambulantno in bolnišnično dejavnost, je dostopna v Splošni bolnišnici Murska Sobota, ki je od območja OPPN oddaljena 25 min (cca. 20 km) vožnje.

Klinična oskrba na terciarni ravni pa je za obravnavano območje dostopna v UKC Maribor, v oddaljenosti 43 min vožnje z avtomobilom.

### 5.2.3. Športni in rekreacijski objekti lokalnega pomena

Javne površine, namenjene športni dejavnosti in javni športni objekti so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih samouprav. Javna zbirka podatkov o športnih objektih se vodi z namenom organiziranega in sistematičnega spremljanja stanja v športu in njegovega razvoja ter za vodenje dolgoročne politike razvoja v športu. (76. člen Zakona o športu (ZŠpo-1) (Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZN Org, 82/20 in 3/22 – ZDeb)). Iz Razvida športnih objektov, ki ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, za občino Gornja Radgona izhajajo naslednji podatki:

Tabela 5: Razvid javnih športnih objektov na območju občine Gornja Radgona, vir: Razvid športnih objektov, MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST IN ŠPORT Dostopno na naslovu: <https://podatki.gov.si/dataset/razvid-sportnih-objektov1>

ID	naziv objekta	naslov	upravljalec
2386	Športni center Apače	Apače, 9253 Apače	Nogometni klub Apače
908	Igrišče malega nogometa Lešane	Lešane, 9253 Apače	ni vpisan
1726	Igrišče nalega nogometa Plitvica	Plitvica, 9253 Apače	Športno turistično društvo Plitvica
192	Športno rekreacijski center Trate	Cesta na stadion, 9250 Gornja Radgona	Občina Gornja Radgona
2684	KOŠARKARSKO IGRIŠČE TRATE - Ob Mladinski Ulici V Gornji Radgoni	Mladinska ulica Gornja Radgona, 9250 Gornja Radgona	Občina Gornja Radgona
2487	Telovadnica OŠ Dr. Antona Trstenjaka Negova	Negova 20, 9245 Spodnji Ivanjci	Osnovna šola Dr. Antona Trstenjaka Negova
1907	TVD Partizan	Partizanska Cesta 11, 9250 Gornja Radgona	OŠP - OŠ Dr. Janka Šlebingerja Gornja Radgona
1385	Nogometno igrišče Podgrad	Podgrad, 9250 Gornja Radgona	ni Vpisan
1546	Športna igrišča OŠ Gornja Radgona	Prežihova Ulica 1, 9250 Gornja Radgona	Osnovna šola Gornja Radgona
197	Telovadnica OŠ Gornja Radgona	Prežihova Ulica 1, 9250 Gornja Radgona	Osnovna šola Gornja Radgona
1545	Rokometno igrišče	Spodnja Ščavnica 35, 9250 Gornja Radgona	Osnovna šola Gornja Radgona
1386	Nogometno igrišče Stavešinci	Stavešinci 12, 9250 Gornja Radgona	Prostovoljno gasilsko društvo Stavešinci
1299	Nogometno igrišče Branoslavci	Branoslavci, 9250 Gornja Radgona	Turistično športno društvo Branek Branoslavci
1513	Nogometno igrišče Črešnjevci	Črešnjevci, 9250 Gornja Radgona	Športno društvo nogometni klub Črešnjevci

1514	Nogometno igrišče Lomanoše	Lomanoše, 9250 Gornja Radgona	ni vpisan
356	Igrišče malega nogometa Podgorje	Podgorje 95, 9253 Apače	Prostovoljno gasilsko društvo Podgorje iz Apaške doline
2765	Igrišče malega nogometa Črnci	Črnci, 9253 Apače	KMN Bulls Apače - Črnci
1384	Nogometno igrišče	Ivanjševci Ob Ščavnici, 9250 Gornja Radgona	Športno društvo Klub malega nogometa Protokol
2309	Športna igrišča OŠ Dr. A. Trstenjaka Negova	Negova 20, 9245 Spodnji Ivanjci	Osnovna šola Dr. Antona Trstenjaka Negova
1751	Nogometno igrišče Negova	Negova, 9245 Spodnji Ivanjci	ni vpisan
1544	Nogometno igrišče	Police, 9250 Gornja Radgona	ni vpisan
2275	Nogometno igrišče	Spodnja Ščavnica, 9250 Gornja Radgona	Športno društvo Nogometni Klub Tokam
1304	Nogometna in tenis igrišča Lastomerci	Lastomerci 25, 9250 Gornja Radgona	ni vpisan
2683	Nogometno igrišče Očeslavci	Očeslavci, 9245 Spodnji Ivanjci	ni vpisan
2681	Nogometno igrišče Šenekar Spodnji Ivanjci	Spodnji Ivanjci, 9245 Spodnji Ivanjci	ni vpisan
685	Nogometno igrišče Zbigovci	Zbigovci, 9250 Gornja Radgona	ni vpisan

Mreža javnih športnih objektov, tako pokritih kot nepokritih zagotavlja zadostno pokritost s športnimi in rekreacijskimi površinami, in nudi uporabo različnim vrstam športa. V neposredni bližini območja OPPN, cca 500 m, se tako nahajajo športna igrišča OŠ Gornja Radgona ter telovadnica na Osnovni šoli Gornja Radgona. V radiju 850 m pa je stacioniran tudi športno rekreacijski center Trate ter otroško igrišče v parku.

V letu 2020 so v občini tik ob obstoječi telovadnici Osnovne šole Gornja Radgona pričeli z gradnjo večnamenske športne dvorane (VŠD) Gornja Radgona, ki so jo septembra 2022 tudi odprli. Slednja zadovoljuje standarde in normative šolskega športa ter, predvsem po površinah, standarde in normative za 1. državno ligo športov, kot so rokomet, odbojka in košarka.

### 5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja

Prostorski akt za ureditev drugega dela EUP GR 36 v Gornji Radgoni predvideva prostorsko ureditev območja, ki bo omogočala gradnjo novih stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, stavb za funkcionalno dopolnitev ter skladiščnih stavb. Tako načrtovane nove ureditve lahko predstavljajo povod za dodatno priseljevanje prebivalcev oz. nove koristnike javnih storitev v mreži družbene infrastrukture.

V skladu z veljavnim OPN občine Gornja Radgona se razvoj športno – rekreacijske dejavnosti usmerja na že obstoječe športno – rekreacijske površine. Na območju mesta Gornja Radgona se športno – rekreacijske dejavnosti usmerja v obstoječi Turistično športni center Trate. Manjše športno – rekreacijske površine v preostalem delu občine predstavljajo obstoječa športna igrišča in pripadajoči objekti (tabela 4), ki se ohranjajo in smiselno dopolnjujejo v skladu s potrebami in svojimi prostorskimi možnostmi. Razvoj mehkih oblik športno – rekreacijskih dejavnosti (hoja, tek, trim, kolesarjenje, ipd.) se v nemasovni obliki razvija na celotnem območju občine, posebno zanimiva za to obliko športa in rekreacije so vinorodne Slovenske gorice, območje ob reki Muri ter okolica Negovskega jezera.

Eden izmed strateških ciljev iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014-2023 je zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> pokritih in 3,2 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene. Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021<sup>5</sup>, za občino Gornja Radgona navaja, da površina vseh pokritih športnih objektov znaša 804 m<sup>2</sup>, površina vseh nepokritih pa 100.008 m<sup>2</sup>, po preračunu na število prebivalcev je to 96 m<sup>2</sup> pokritih športnih objektov na prebivalca in kar 6.683 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca. Navedeno pomeni, da za že obstoječe število prebivalcev v občini Gornja Radgona je zagotovljena zadostna kapaciteta športnih objektov.

Na podlagi analize stanja družbene infrastrukture v občini je ugotovljeno, da obstoječi objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja, javnega zdravstva na primarni ravni in športni objekti lokalnega pomena s svojim stanjem in zmogljivostjo zadostujejo dodatnim uporabnikom, ki jih bo generirala gradnja na območju OPPN; potrebno pa je razmisliti o investicijah v javno družbeno infrastrukturo, predvsem o investicijskem vzdrževanju obstoječe mreže in postopnem razvoju vseh vrst družbene infrastrukture na vseh naselitvenih območjih občine Gornja Radgona.

---

<sup>5</sup> Grujič S; Šport v številkah, Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021, Zavod za šport Republike Slovenije Planica, Ljubljana, november 2021



## **PRILOGE**

Priloga 1: DOF prikaz družbene infrastrukture ob območju OPPN za drugi del EUP GR 36

Priloga 2: Ureditvena situacija območja OPPN za drugi del EUP GR 36 – iz grafičnega dela OPPN-9/22

Priloga 3: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – iz grafičnega dela OPPN-9/22

# Prikaz družbene infrastrukture

ob območju OPPN za drugi del EUP GR 36



vrtec Manka Golarja  
Gornja Radgona

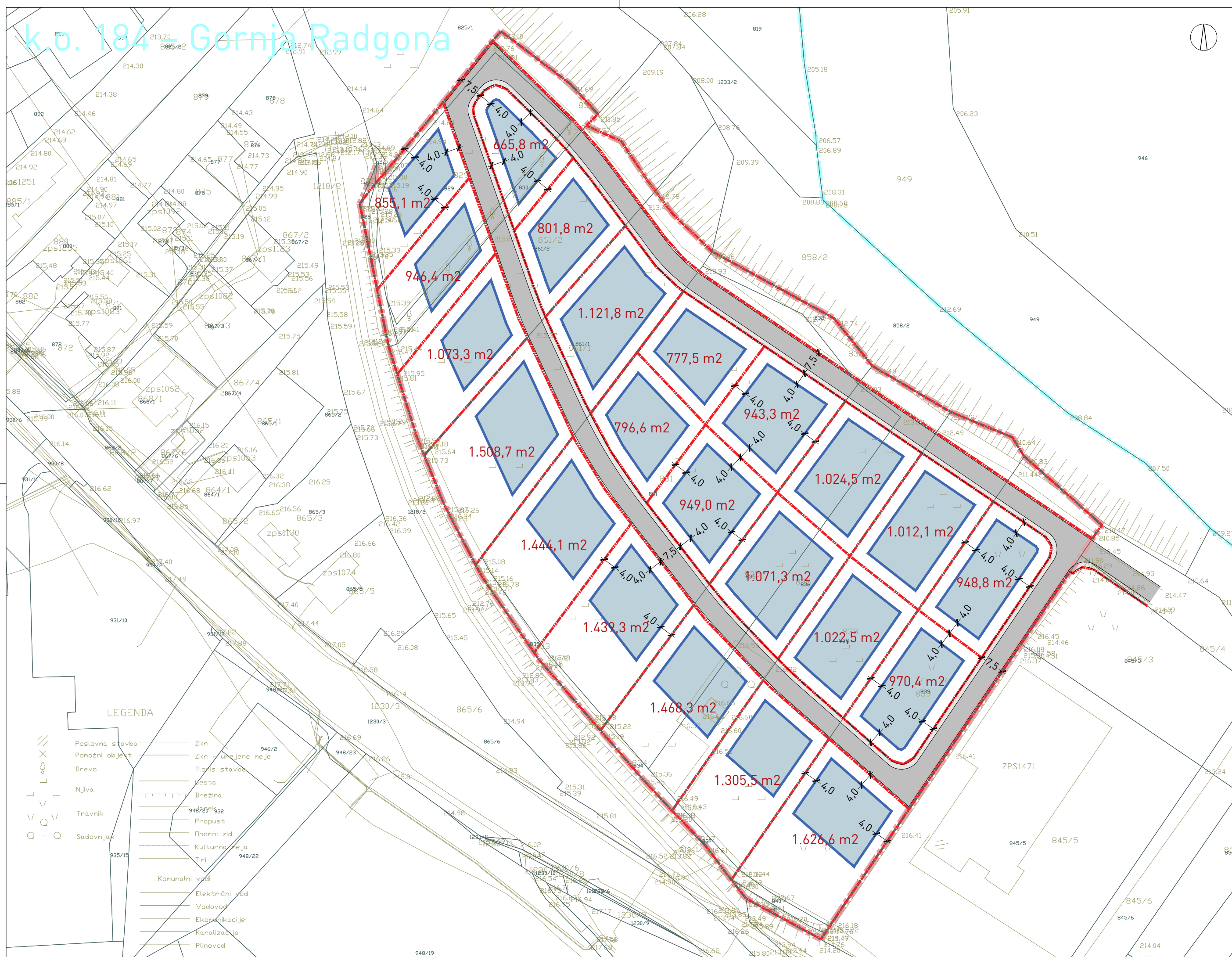
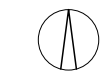
OS Gornja Radgona

ZD Gornja Radgona

območje OPPN



# k.o. 184 - Gornja Radgona



## LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- prometna površina
- peš površina

USKLI. PREDLOG

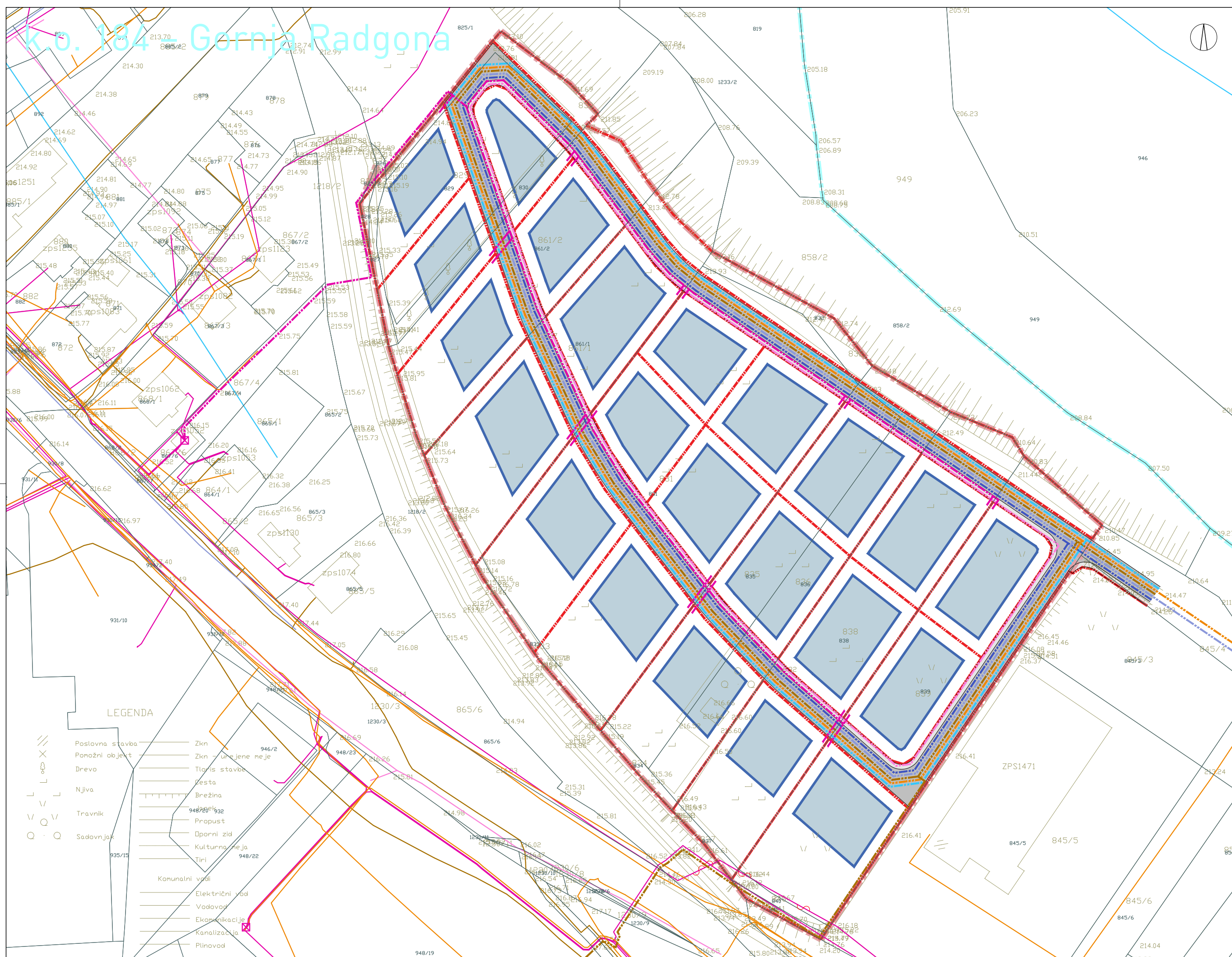
## LEGENDA

- |  |                 |  |                    |
|--|-----------------|--|--------------------|
|  | Poslovna stavba |  | Zkn                |
|  | Pomožni objekt  |  | Zkn - urejene meje |
|  | Drevo           |  | Tlo/ls stavbe      |
|  | Njiva           |  | Besta              |
|  | Travnik         |  | Brežina            |
|  | Sadovnjak       |  | Propust            |
|  |                 |  | Oporni zid         |
|  |                 |  | Kulturna meja      |
|  |                 |  | Tiri               |
|  |                 |  | Komunalni vod      |
|  |                 |  | Električni vod     |
|  |                 |  | Vodovod            |
|  |                 |  | Ekonomikacije      |
|  |                 |  | Kanalizacije       |
|  |                 |  | Plinovod           |



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za drugi del enote urejanja prostora GR 36		Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija	
Številka: OPPN-9/22	Identifikacijska številka: 3088	Datum: marec 2024	Merilo: 1 : 1000
		Datum geod. načrta: oktober 2022	Številka lista: 4



k.o. 134 - Gornja Radgona

LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- prometna površina
- peš površina

OBSTOJEČE

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

- cevodod za pitno vodo
- cevodod za komunalno odpadno vodo
- cevodod za padavinsko odpadno vodo
- elektroenergetski vod
- nizkonapetostni kablovod
- transformatorska postaja
- mehanska zaščita elektroenergetskega voda
- javna razsvetljava
- plinovod
- komunikacijski vod

PREDVIDENO

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

LEGENDA

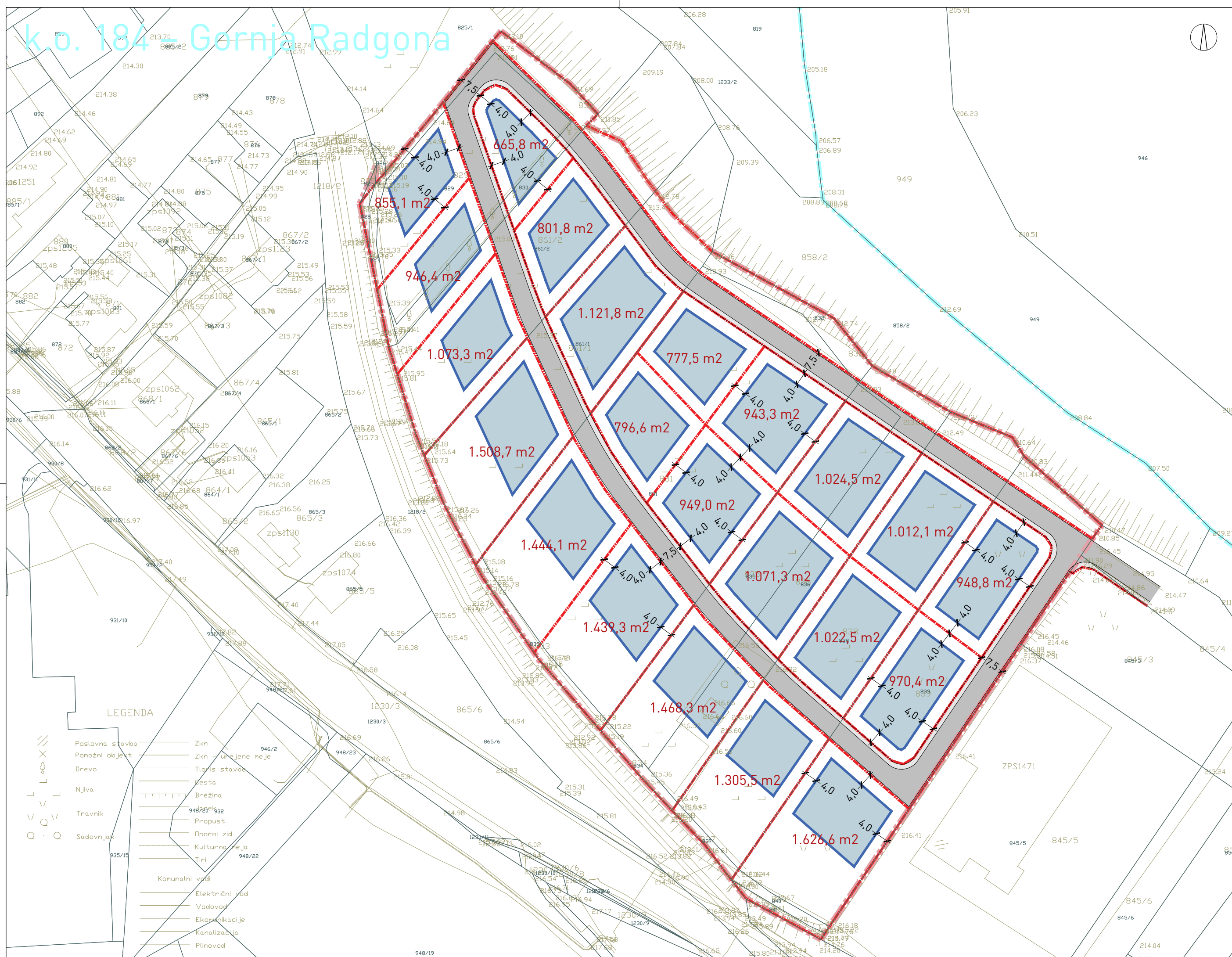
- Poslovna stavba
- Pomožni objekt
- Drevo
- Njiva
- Travnik
- Sadovnjak
- Zkn
- Zkn - urejene meje
- Tlo/ls stavbe
- Besta
- Brežina
- Propust
- Oporni zid
- Kulturna meja
- Tiri
- Komunalni vod
- Električni vod
- Vodovod
- Ekokomunikacije
- Kanalizacije
- Plinovod



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljaev: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za drugi del enote urejanja prostora GR 36		Grafični načrt: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
Številka: OPPN-9/22	Identifikacijska številka: 3088	Datum: marec 2024	Merilo: 1 : 1000
		Datum geod. načrta: oktober 2022	Številka lista: 5

# k.o. 184 - Gornja Radgona



## LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- prometna površina
- peš površina

## LEGENDA

- |  |                 |  |                    |
|--|-----------------|--|--------------------|
|  | Poslovna stavba |  | Zkn - urejene meje |
|  | Pomožni objekt  |  | Tlovis stavba      |
|  | Drevo           |  | Besta              |
|  | Njiva           |  | Brežina            |
|  | Travnik         |  | Propust            |
|  | Sadovnjak       |  | Oporni zid         |
|  |                 |  | Kulturna meja      |
|  |                 |  | Tiri               |
|  |                 |  | Komunalni vod      |
|  |                 |  | Električni vod     |
|  |                 |  | Vodovod            |
|  |                 |  | Ekonomikacije      |
|  |                 |  | Kanalizacije       |
|  |                 |  | Plinovod           |



ZEU družba za načrtovanje in inženjering d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za drugi del enote urejanja prostora GR 36		Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija	
Številka: OPPN-9/22	Identifikacijska številka: 3088	Datum: marec 2024	Merilo: 1 : 1000
		Datum geod. načrta: oktober 2022	Številka lista: 4