

PREDLOG DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na __. seji dne __. __. 2022 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska)

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska) (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

2. člen

(vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki je načrtovana z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih 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

(priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt ima naslednje priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- 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 Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 6/17 – popravek in 5/20 – obvezna razlaga) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) celotno območje enote urejanja prostora GR 27 in del območja enote urejanja prostora GR 26.
- (2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v osrednjem delu naselja Gornja Radgona, južno od osnovne šole Gornja Radgona.
- (3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1238/3 v k. o. Gornja Radgona in 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19, 27/6, 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 ter 28 vse v k. o. Police, skupne površine 36.028,8 m² oz. 3,6 ha.
- (4) Podobmočje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1238/3 v k. o. Gornja Radgona in 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 ter 28 vse v k. o. Police.
- (5) Podobmočje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19 in 27/6 vse v k. o. Police.
- (6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kmetijska zemljišča (80,4 %), delno pa kot gozdne površine (8,0%) in stavbna zemljišča (11,6 %). Glede na občinski prostorski načrt je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta pretežno opredeljeno kot mešane stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSm in delno kot površine cest, z oznako podrobnejše namenske rabe PC.
- (7) Pretežni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razen južnega dela, se nahaja v erozijsko ogroženem območju, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. Severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj območja veljavnosti izračuna hidrološke študije »Izdelava kart poplavne in kart razredov poplavne nevarnosti za območje OPN Gornja Radgona, VGB, oktober 2010 in november 2012«, kjer se približno v velikosti 30 m² v skrajnem severnem delu nahajata preostala in srednja poplavna nevarnost. V strokovni prilogi so določeni razredi poplavne nevarnosti za naslednje vodotoke: reko Muro, Ščavnico, Hercegovščak in Črešnjevski potok. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, predvsem kjer so že zgrajeni objekti, se glede na hidrološko-hidravlični model Opozorilne karte poplav nahajajo fluvialne in pluvialne poplave. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja izven ostalih varstvenih režimov in omejitev.
- (8) Do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se pride preko občinskih cest iz državnih cest R1-230 (Gornja Radgona–Radenci) in R3-714 (Sp. Ivanjci–Gornja Radgona).

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je delno že zgrajeno vodovodno omrežje, ki se napaja iz bližnjega vodohrana ter elektroenergetsko omrežje. V neposredni bližini in na robu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka še ostala gospodarska javna infrastruktura (kanalizacija, plinovod, komunikacije).

3. PROSTORSKA UREDITEV, KI JE NAČRTOVANA Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen

(načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, hodniki za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih 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 sosednjimi 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)

- (1) 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 premišljeno umeščanje v prostor.
- (2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

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:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.

10. člen

(vrste objektov glede na namen)

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 drvarnice, pokrita skladišča za lesna goriva, lope, ute, nadstreški),
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 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,
- elektrarne in drugi energetski objekti (solarni toplotni in fotonapetostni sistemi samo na strehah stavb),
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- trajno reliefno preoblikovanje terena,
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

11. člen

(vrste dejavnosti)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je v stavbah namenjenih bivanju dopustno opravljanje naslednje vrste dejavnosti, zgolj v smislu samozaposlitve oziroma z največ še eno zaposleno osebo:

- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske dejavnosti,
- arhitekturno in tehnično projektiranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti.

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 na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A največ 0,5 in na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;
 - višinski gabarit: največ $K+P+1$;
 - fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in materia fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli toni 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.
- (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. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.
- (3) Pomožni in pripadajoči objekti:
- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;
 - velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;
 - oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.
- (4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, priobalnem zemljišču celinskih voda, erozijskih in poplavnih območjih so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega 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.
- (2) Mejne točke zemljiških parcel so podane v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

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

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 ČN Gornja Radgona.
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike.
- (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 javno vodovodno omrežje s priključki, katero se naveže na obstoječo vodovodno omrežje, ki poteka po Cankarjevi cesti in Vodovodni ulici.
- (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 električno omrežje na podlagi strokovne podlage Elektra Maribor d. d.
- (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 po Cankarjevi cesti in Vodovodni ulici.
- (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 načrta 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)

- (1) Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.
- (2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

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) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri vodotokih 2. reda sega v naseljih 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno, razen za izjeme, ki jih določa predpis s področja upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči.
- (2) 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.
- (3) 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 (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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).
- (9) 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.
- (10) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenj, ki ju v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izdaja Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode in Radenska d.o.o.

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 zaščiti 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 brezhibne stroje in vozila.
- (3) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

26. člen **(ohranjanje narave)**

- (1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.
- (2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

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) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.
- (3) 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.
- (4) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.
- (5) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

28. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe SSm (mešane stanovanjske površine) določena III. stopnja varstva pred hrupom, za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe PC (površine cest) pa IV. stopnja varstva pred hrupom.
- (2) Za posamezno območje varstva pred hrupom so predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa, ki 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) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.
- (4) Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje, kar je treba preveriti s strokovno oceno obremenitve okolja s hrupom.

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 obnavljajo, 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,
 - soproizvodnja,
 - 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) Skrajni severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, površine cca 30,0 m², se nahaja na območju preostale in srednje poplavalne nevarnosti. Pretežno pozidan severovzhodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, pa se nahaja na območju poplavljanja porečja vodotoka Hercegovščak, kjer so zajete tako fluvialne kot pluvialne poplave.
- (2) Pretežni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razen južnega dela, predstavlja erozijsko ogroženo območje, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb.
- (3) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].
- (4) Površine, na katerih se bodo zbirale in skladiščile 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 Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

37. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od lege stavbe oziroma od gradbenih mej za največ 2,00 m izven površine za razvoj stavbe, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- (2) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do gradbenih parcel.
- (3) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je:
 - na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A dopustna poljubna združitev oziroma delitev gradbenih parcel pod pogojem, da novo nastala gradbena parcela ni manjša od 400 m²,
 - na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve pod pogojem, da novo nastala gradbena parcela ni manjša od 500 m².
- (4) V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno

povečajo ali zmanjšajo

- (5) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.
- (6) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.
- (7) 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.

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 petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona.

Številka: 350-2/2019-U107

Datum: _____

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO

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, 6/17 – popravek in 5/20 – obvezna razlaga) je za območje urejanja prostora GR 27 predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta.

Pobudnik in naročnik izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska) (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je Občina Gornja Radgona.

Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona celotno območje enote urejanja prostora GR 27 in del območja enote urejanja prostora GR 27. Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu naselja Gornja Radgona, južno od Osnovne šole Gornja Radgona. Območje OPPN je razdeljeno na dve podobmočji z oznako A in B. Podobmočje OPPN z oznako A obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parc. št. 1238/3, k. o. Gornja Radgona in parc. št. 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 in 28, vse k. o. Police. Podobmočje OPPN z oznako B obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parc. št. 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19 in 27/6, vse k. o. Police.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZureP-3).

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.

Na podlagi sprejetega odloka bodo lahko investitorji pridobivali gradbena dovoljenja za gradnjo stanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov, kot so ceste s priključki, križišča, hodniki za pešce ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki, pomožnih in pripadajočih objektov, ureditev zunanjih površin in drugih gradbenih posegov.

4. Finančne posledice odloka

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

II. OBRAZLOŽITEV

Občina Gornja Radgona je v mesecu juliju 2019 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.

Območje OPPN je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot kmetijska zemljišča (80,4 %), delno pa kot gozdne površine (8,0 %) in stavbna zemljišča (11,6 %). Glede na občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona je območje OPPN pretežno opredeljeno kot mešane stanovanjske površine,

z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSm in delno kot površine cest, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora PC.

Površina območja OPPN meri 36.028,8 m² oz. 3,6 ha.

Z OPPN se načrtuje:

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

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

Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje oddaljen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodom, zunanja stopnišča, manjši oblikovani poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.
- tlorisni gabariti: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je na podobmočju OPPN z oznako A največ 0,5 in na podobmočju OPPN z oznako B največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji.
- višinski gabarit: največ $K + P + 1$;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli in naravni odtenki;
- streha: dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča. Dopusna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča oddaljeni 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.

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.

Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopni cesti. Severno dostopno cesto se naveže na javno pot JP 60661 Gornja Radgona – stari vrtec (Cankarjeva cesta), južno dostopno cesto pa se naveže zbirno mesto cesto LZ 105251 Gornja Radgona – Vodovodna ulica – Vrazova ulica. Dostopni cesti in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 5,00 m, hodnik za pešce pav širini najmanj 1,20 m.

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

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

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

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

Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija.

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

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

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

Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je:

- na podobmočju OPPN z oznako A je dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve pod pogojem, da nova nastala gradbena parcela ni manjša od 500 m².
- na podobmočju OPPN z oznako B je dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve pod pogojem, da nova nastala gradbena parcela ni manjša od 500 m².

V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel, se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

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

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

Postopek priprave OPPN

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo predloga izhodišč za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za GR 27 (stanovanjska soseska), ki je bil javno razgrnjen v času od 29. 8. 2019 do vključno 12. 9. 2019. Dne 28. 8. 2019 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 ni prejela nobenega predloga in pripomb za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN.

Dne 24. 9. 2019 je župan sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora GR 27, ki je bil dne 1. 10. 2019 objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 4/19. Med tem časom se je izdelal tudi geodetski načrt območja.

V mesecu oktobru 2019 je bila pripravljena idejna zasnova območja OPPN. Glede dovozne ceste na severnem delu območja OPPN je bilo predlaganih več variant. Dokončna varianta dovozne ceste je bila potrjena dne 20. 2. 2020, ki pa je bila v mesecu aprilu 2020 spet spremenjena.

S strani Ministrstva za okolje in prostor je bila maja 2020 pridobljena identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (1663).

Sklep o začetku priprave OPPN in Izhodišča za pripravo OPPN sta bila skupaj z identifikacijsko številko posredovana dne 18. 5. 2020 nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo v postopkih celovite presoje vplivov na okolje (SVPC) s pozivom, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Zadnje mnenje smo prejeli dne 1. 7. 2020.

V mesecu septembru 2020 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 septembra 2020 posredovala odločbo, št. 35409-126/202/6, v kateri je odločil, da za OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in ni treba izvesti postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

Nato se je izdelal osnutek OPPN, ki je bil novembra 2020 poslan skupaj s pozivom za izdajo prvih mnenj k OPPN, vsem nosilcem urejanja prostora (10). Zadnje mnenje smo prejeli dne 14. 1. 2021. Iz mnenja, ki ga je izdalo Elektro Maribor d. d., je izhajalo oz. so naložili izdelavo strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave – ureditev EEO. Strokovne podlage so bile izdelane dne 29. 3. 2021 s strani Elektro Maribor d. d.

Na podlagi upoštevanja prvih mnenj nosilcev urejanja prostora se je v mesecu januarju 2021 izdelal dopolnjen osnutek OPPN. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 26. 1. 2021 do vključno 26. 2. 2021 v prostorih Občine Gornja Radgona. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 24. 2. 2021 izvedena javna obravnavna. Tudi v tej fazi so bili pisno obveščeni vsi lastniki zemljišč v območju OPPN.

Župan Občine Gornja Radgona je dne 5. 3. 2021 sprejel 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. Predlog OPPN je bil že pripravljen, vendar smo dne 5. 3. 2021 prejeli pisno obvestilo, da se je pojavil potencialni kupec za zemljišča na severnem delu območja OPPN in da mu grafični del glede učinkovite rabe zemljišč ne ustreza. Sprejela se je odločitev, da se želje potencialnega investitorja upoštevajo. Ponovno se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN, ki se ga je javno razgrnilo v času od 29. 6. 2021 do vključno do

5. 8. 2021, saj je šlo za večjo spremembo dopolnjenega osnutka OPPN. Hkrati smo pisno obvestili vse lastnike zemljišč v območju OPPN. Javna obravnava je bila dne 4. 8. 2021. Pisno povabljeni vsi lastniki zemljišč v območju OPPN.

Župan Občine Gornja Radgona je dne 4. 10. 2021 sprejel stališča do pripomb in predlogov javnosti, podanih v času druge javne razgrnitve.

Na podlagi sprejetih stališč je bil v oktobru 2021 izdelan Predlog OPPN kot gradivo za pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora (poziv posredovan dne 25. 10. 2021).

V mesecu decembru 2021 je bil izdelan Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska), št. OPPN-4/20-EE, ki ga je izdelalo podjetje ZEU d. o. o. Elaborat je dosegljiv kot priloga odloka na spletni strani občine.

Na podlagi prejetih pozitivnih mnenj (zadnje mnenje prejeto dne 16. 12. 2021) je bil v januarju 2022 izdelan usklajen predlog OPPN za sprejem na občinskem svetu.

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 enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska) (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska) (druga obravnava).

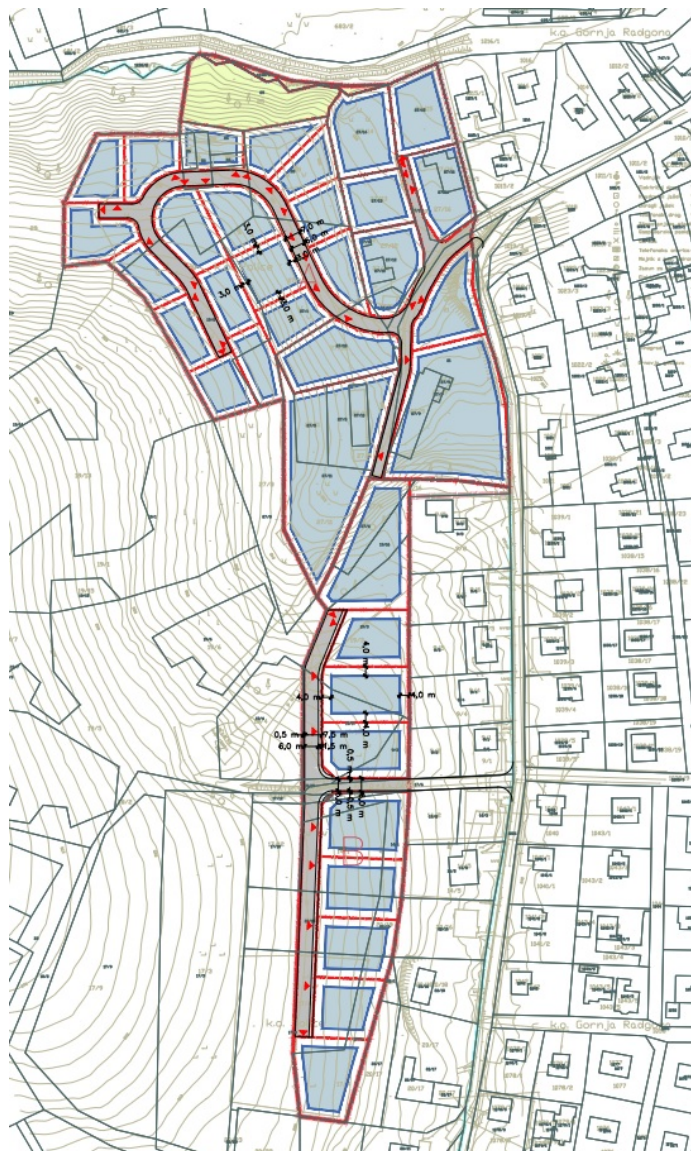
Gornja Radgona, marec 2022

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. uprav. org., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA GR 27 (stanovanjska soseska)



IZDELAL:

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

IZDELANO:

December 2021

Podatki o izdelovalcu:

Projekt: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO
UREJANJA PROSTORA GR 27 (stanovanjska
soseska)**

Faza OPPN PREDLOG

Št. akta: OPPN - 4/20_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.

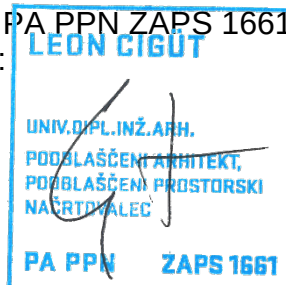


Odgovorni prostorski
načrtovalec:

Leon **CIGÜT**, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št.: PA PPN ZAPS 1661
Osebna štampljka:

Podpis:



Sodelavci: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.
Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb.
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.
Anita SEVER, mag. prav.
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.
Slavko ZEC, dipl. inž. geod.
Željko ŠARDI, inž. arh.
Robert KARDINAR, abs. arh.
Urška KOCIPER
Stanislav HOZJAN, dipl. gosp. inž.

Datum: December 2021

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 z OPPN.....	8
4. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	11
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	11
4.1.1. Prometna infrastruktura.....	12
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija	15
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje.....	16
4.1.4. Telekomunikacijsko omrežje	18
4.1.5. Ravnanje s komunalnimi odpadki	19
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	19
4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	21
4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	22
5. Družbena infrastruktura.....	17
5.1. Demografski podatki občine Gornja Radgona	23
5.2. Analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture	24
5.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja.....	24
5.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni	26
5.2.3. Športni in rekreacijski objekti lokalnega pomena	27
5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja	28
Priloge.....	30

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN 20	
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere	21
Tabela 3: Podatki o vpisu v OŠ Gornja Radgona, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ.....	24
Tabela 4: Zasedenost in prosta mesta v Vrtcu Manka Golarja Gornja Radgona, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ.....	24
Tabela 5: Razvid javnih športnih objektov na območju občine Gornja Radgona.....	29

Grafični del**Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Gornja Radgona na ortofoto posnetku (območje označeno z rožnato barvo)	9
Slika 2: Izsek iz OPN občine Gornja Radgona.....	10
Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: https://e-terra.si , december 2021	12
Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve OPPN v podobmočju A, vir: OPPN za EUP GR 27 (stanovanjska soseska)	13
Slika 5: Idejna zasnova prometne ureditve OPPN v podobmočju B, vir: OPPN za EUP GR 27 (stanovanjska soseska)	14
Slika 6: obstoječa vodovodna in fekalna kanalizacija, vir: https://e-terra.si , december 2021	15
Slika 7: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: https://e-terra.si , december 2021	17

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 enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska) v občini Gornja Radgona (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN zajema celotno območje enote urejanja prostora GR 27 in del območja enote urejanja prostora GR 26, ki sta obe predvideni za stanovanjsko gradnjo. Ureditveno območje se nahaja v osrednjem delu naselja Gornja Radgona, zahodno od državne oz. regionalne ceste I. reda R1-230 Gornja Radgona (most) – Radenci – Vučja vas – Križevci – Ljutomer – Ormož (most) in južno od osnovne šole Gornja Radgona. Predmetno območje OPPN zajema površino v izmeri 36.028,8 m² oz. 3,6 ha in obsega pretežno nepozidana stavbna zemljišča.

Območje OPPN predvideva ureditev zemljiških parcel (cca. 28 novih enot), po predvidni parcelaciji, prikazani v grafičnem delu OPPN. Načrtuje se gradnja stanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov, s čimer so predvidene dostopne ceste s priključki, križišča, hodniki za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki, itd.

Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju OPPN. Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oz. zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

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 z OPPN ter aktualnega stanja cen na trgu, hkrati pa v skladu z zahtevami ZUreP-2 oz. Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 1.090.025,00 EUR, od tega stroški komunalne opreme z zemljišči 846.315,00 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture skupaj 243.710,00 EUR, od česar 78 % vrednosti pade na električno omrežje, šestina na izgradnjo plinovodnega omrežja in slabih 18.000,00 EUR na položitev telekomunikacijskega voda.

Struktura virov financiranja trenutno še 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 je na podlagi analize stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Gornja Radgona podana ocena potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z implementacijo načrtovanih prostorskih ureditev na območju OPPN. Kljub dodatnemu pritisku na družbeno okolje se ocenjuje, da zaradi pričakovanih novih priselitev ne bo zmanjkalo prostora v mreži lokalnih vzgojno-izobraževalnih zavodov, niti v mreži javnega zdravstva na primarni ravni oz. mreži športnih objektov lokalnega pomena.

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 (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2).

V skladu z navedenim, 65. člen ZUreP-2 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 ¹ ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ²(GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo³, ki jo pravtako 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.

¹ komunalna oprema so po 148. členu ZUreP-2:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

² druga gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb in so v javnem interesu ter so hkrati kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

³ družbena infrastruktura so tiste prostorske ureditve, ki so namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena in s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu; to so dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom (ZUreP-2)

S pripravo elaborata ekonomike 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 maneverskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve, oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitve 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 ima elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno naravo.

2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah

2.1. Pravne podlage

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

- Zakon o urejanju prostora – ZureP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19)

Iz ZUreP-2 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opreми in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena istega zakona pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 65. člena 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:

- Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska), ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. (Št. akta: OPPN-4/20).
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k 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 po OPPN.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

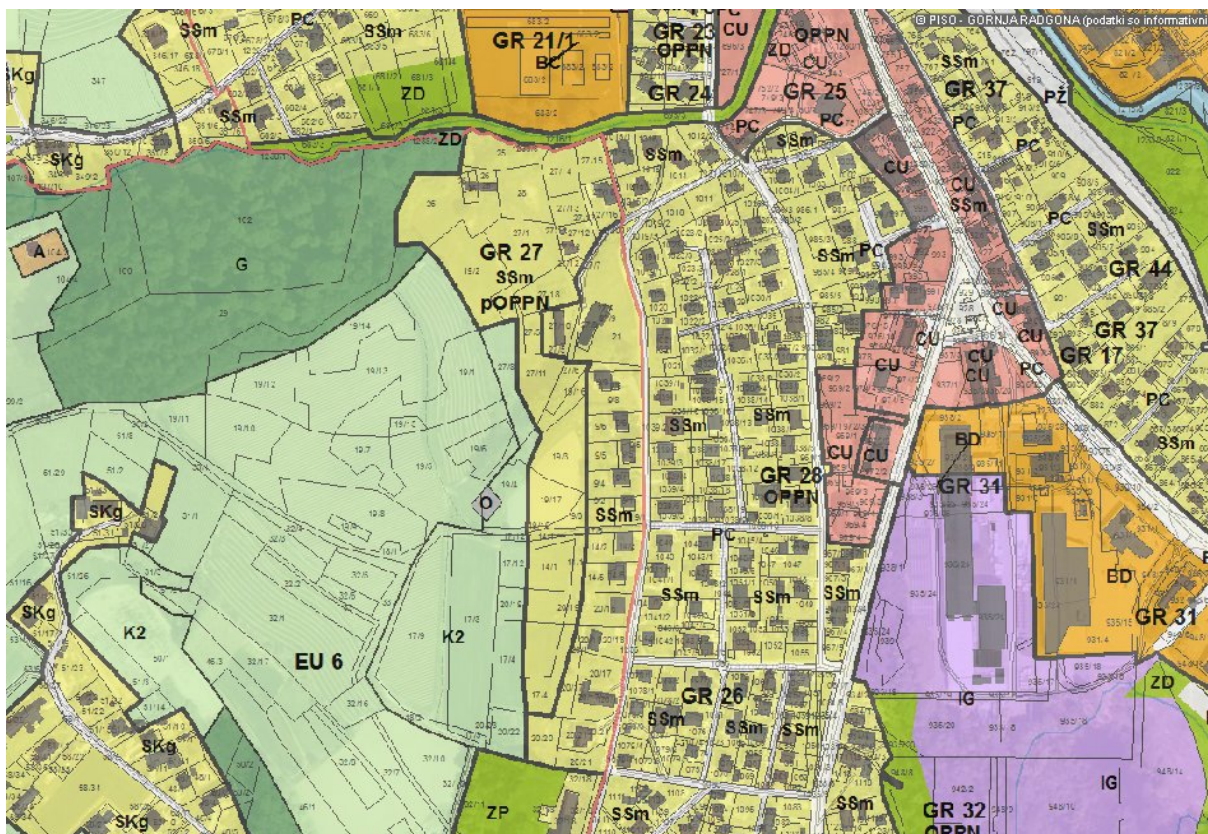
Območje obravnavano z OPPN zajema celotno območje enote urejanja prostora GR 27 in del območja enote urejanja prostora GR 26, ki sta obe predvideni za stanovanjsko gradnjo – opredeljeni EUP v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona iz leta 2015. Ureditveno območje se nahaja v osrednjem delu naselja Gornja Radgona, zahodno od državne oz. regionalne ceste I. reda R1-230 Gornja Radgona (most) – Radenci – Vučja vas – Križevci – Ljutomer – Ormož (most) in južno od osnovne šole Gornja Radgona.



Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Gornja Radgona na ortofoto posnetku (območje označeno z rožnato barvo)

Predmetno območje OPPN zajema površino v izmeri 36.028,8 m² oz. 3,6 ha in obsega pretežno nepozidana stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 1238/3 v k. o. 184 - Gornja Radgona in 9/3, 14/1, 17/4, 17/6, 19/16, 19/17, 19/19, 19/3, 20/19, 27/6, 19/2, 21, 25, 26, 27/1, 27/5, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18 ter 28 vse v k. o. 188 - Police.

Območje je glede na OPN pretežno opredeljeno kot nezazidano in delno kot zazidano stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo SSm – mešane stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Del EUP GR 26 pa zajemajo tudi površine namenjene cestam (PC).



Slika 2: Izsek iz OPN občine Gornja Radgona

Po dejanski rabi je območje OPPN pretežno opredeljeno kot trajni travnik (58,6 %), v južnem delu še kot njive (12,2 %), v osrednjem delu še kot ekstenzivni sadovnjak (3,1 %), drevesa in grmičevja (6,1 %) ter neobdelano kmetijsko zemljišče (0,4 %). Na severu, ob vodotoku, ki je zarasel z obvodno lesno vegetacijo se po dejanski rabi nahaja gozd (8,0 %) in na območju, kjer so zgrajeni stanovanjski objekti ter domačije, pa kot pozidano zemljišče (11,6 %).

Območje OPPN predvideva ureditev zemljiških parcel, po predvidni parcelaciji, prikazani v grafičnem delu OPPN. Načrtuje se gradnja stanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov, s čimer so predvidene dostopne ceste s priključki, križišča, hodniki za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki, itd. Z načrtovano prostorsko ureditvijo pa so predvidene še gradnja pomožnih in pripadajočih objektov, ureditev zunanjih površin ter drugi gradbeni posegi.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti objektov,
- vzdrževanje objektov.

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve pa so prikazane v OPPN-4/20.

Za prikaz načrtovane ureditve območja je v prilogi 2 je dodana ureditvena situacija območja EUP GR 27 (stanovanjska soseska) – iz grafičnega dela OPPN-4/20.

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

Območje opremljanja je delno komunalno opremljeno. Do območja OPPN je možen dostop z občinskih cest (LC 606661 Gornja Radgona – Stari vrtec z navezavo na zbirno krajevno cesto LZ 105251 Gornja Radgona–Vodovodna–Vrazova) preko državne regionalne ceste prvega reda (R1-230) Gornja Radgona – Radenci – Vučja vas – Križevci – Ljutomer – Ormož (most). Na območju je delno že zgrajeno vodovodno omrežje, ki se napaja iz bližnjega vodohrana, pravtako pa je delno zgrajeno tudi elektroenergetsko omrežje. V neposredni bližini in na robu območja OPPN poteka še ostala gospodarska javna infrastruktura, tj. kanalizacija, plinovod, komunikacije.

GJI se torej načrtuje v območju OPPN. 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. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Posredno iz tega sledi 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.

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

4.1.1. Prometna infrastruktura

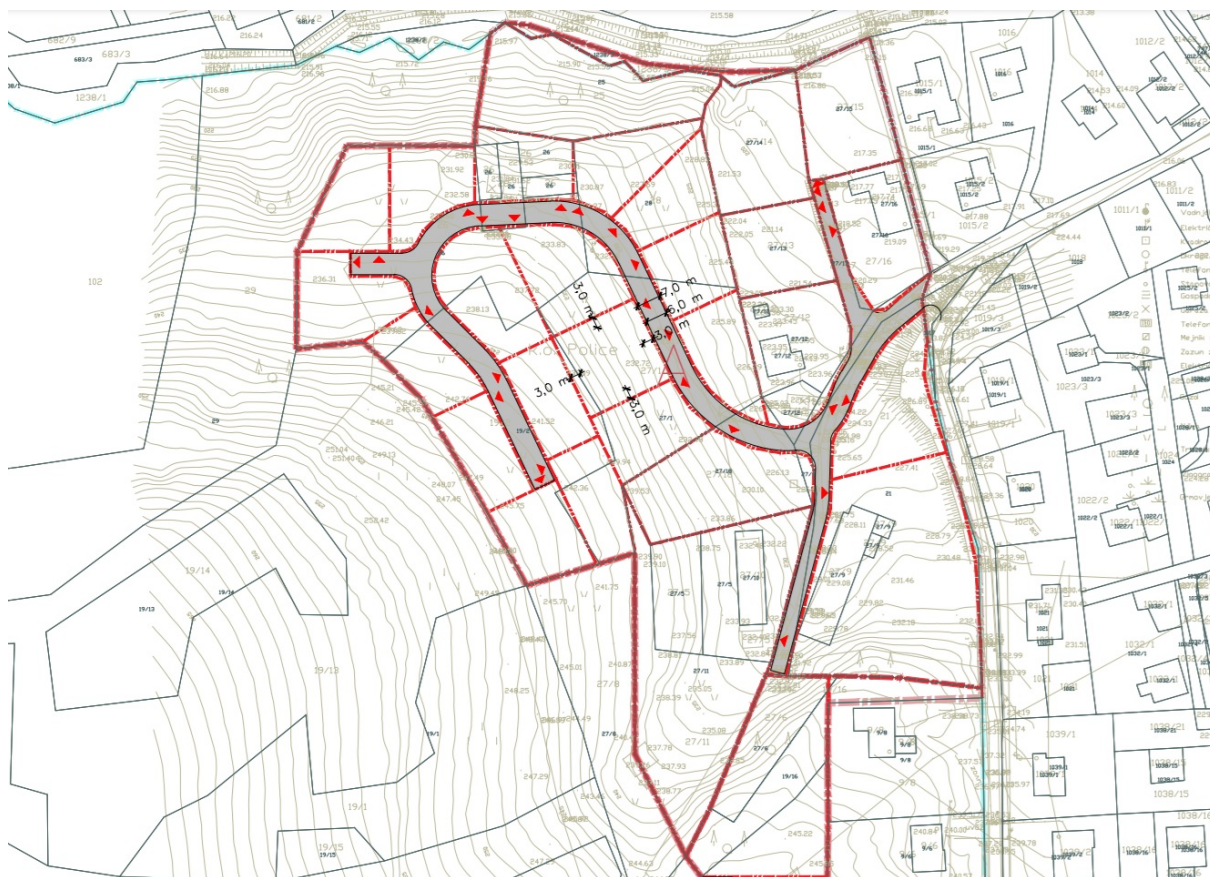


Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <https://e-terra.si>, december 2021

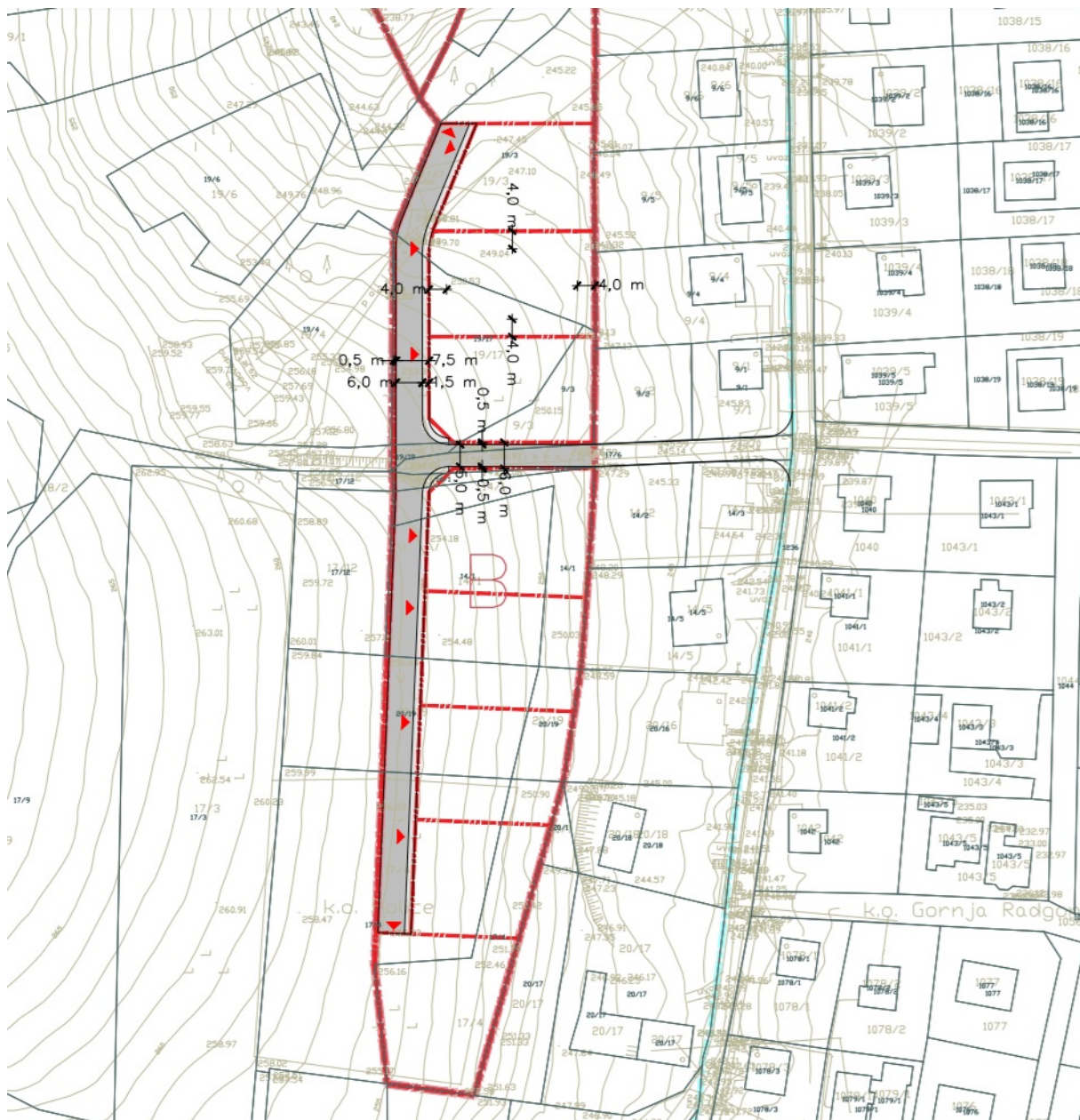
Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopni cesti. Severno dostopno cesto se naveže na JP 606661, Gornja Radgona–stari vrtec (Cankarjeva cesta), južno dostopno cesto pa na LZ 105251, Gornja Radgona–Vodovodna–Vrazova. Na obeh naveznih obstoječih cestah je že postavljeno omrežje javne razsvetljave.

Dostopni cesti in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremljeni z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 5,0 m, hodnik za pešce pa v širini najmanj 1,2 m.

Mirujoči promet je v območju EUP predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah.

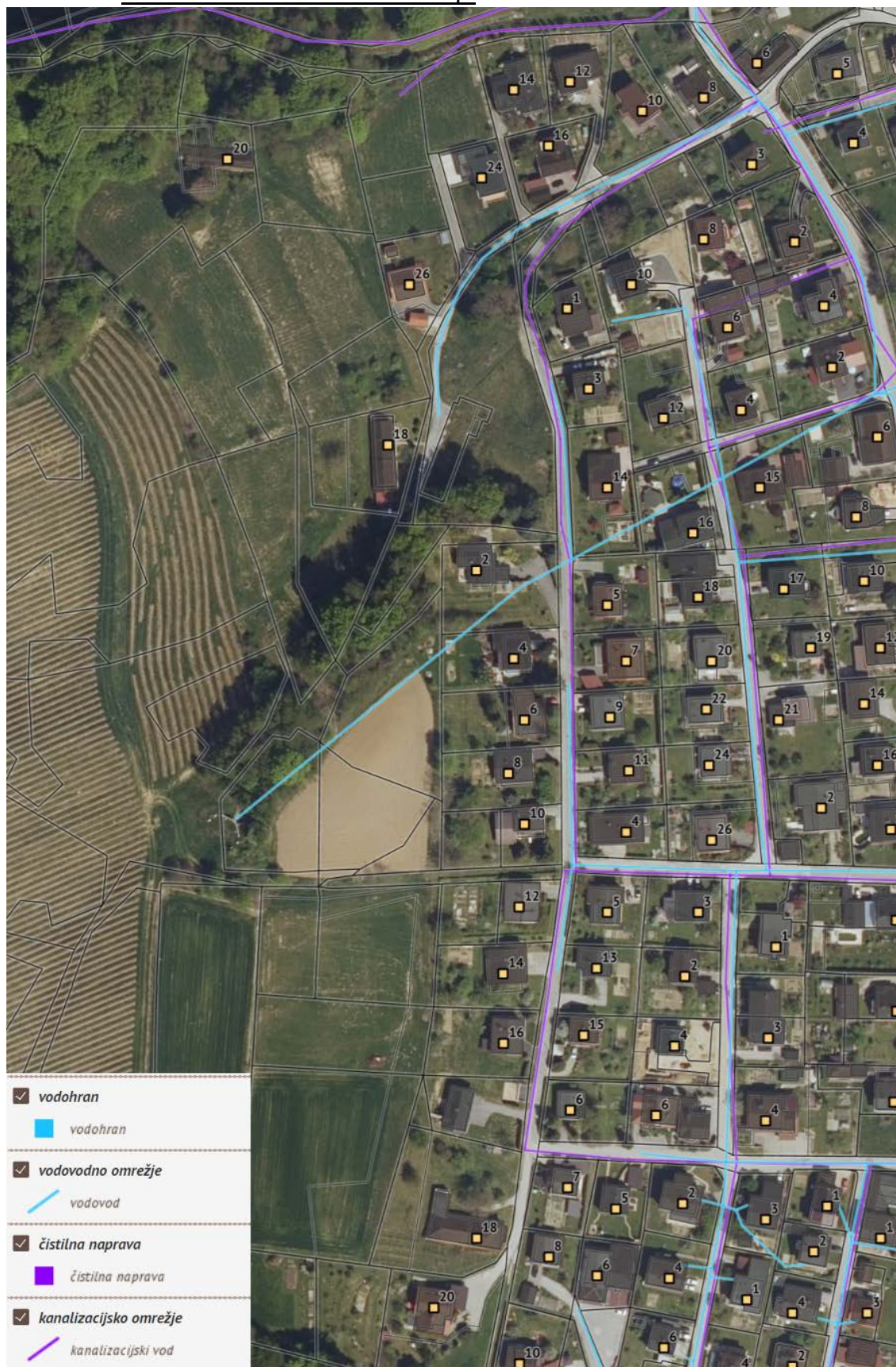


Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve OPPN v podobmočju A, vir: OPPN za EUP GR 27 (stanovanjska soseska)



Slika 5: Idejna zasnova prometne ureditve OPPN v podobmočju B, vir: OPPN za EUP GR 27 (stanovanjska soseska)

4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija



Slika 6: obstoječa vodovodna in fekalna kanalizacija, vir: <https://e-terra.si>, december 2021

Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca.

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

Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s priključki, katero se naveže na obstoječo vodovodno omrežje, ki poteka po Cankarjevi cesti in Vodovodni ulici. Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.

Torej kakor izhaja iz OPPN-4/20 je na predvidenem območju urejanja prostora določen potek vodovodnega in kanalizacijskega omrežja neposredno v bližini načrtovane dostopne ceste oz. vzdolž nje. Znotraj območja EUP je potreben notranji razvod novega vodovodnega omrežja v dolžini, slabi 600 m in novega kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v dolžini, približno 606 m in za fekalno vodo, cca 625 m.

Idejna zasnova cevovoda za vodovod in fekalno kanalizacijo je prikazana v prilogi 3, na prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro (grafični del OPPN/4-20)

4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

Za oskrbo z električno energijo se zgradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Elektra Maribor d. d. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljalca elektroenergetskega omrežja

Predvidena je transformatorska postaja TP 20/0,4 kV, ki bo v SN (srednje napetostno) 20 kV omrežje vključena z dvema novima SN 20 kV kablovoda, in sicer:

- kablovod KB 20 kV od točke A (obst. KB 20 kV k-261) do TP NOVA,
- kablovod KB 20 kV od TP NOVA do točke A (obst. KB 20 kV k-261).

Za napajanje predvidenih objektov na območja OPPN bo iz predvidene TP 20/0,4 kV NOVA potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvode. Za predvidene NN razvode bodo uporabljeni aluminijasti kabli tipa NA2XY, ki se lahko polagajo na prostem, v kabelskih ceveh in kanalih, tam kjer ni pričakovati večjih mehanskih poškodb kabla zaradi delovanja okolice.

Na območju načrtovane ureditve je potreben notranji razvod srednje napetostnega elektroenergetskega omrežja, v dolžini cca 120 m in nizko napetostnega približno 707 m.

Okvirna ocenjena vrednost stroškov za vsa predvidena dela ureditve elektroenergetskega omrežja za območje OPPN izhaja iz strokovne podlage za izdelavo OPPN (Elektra Maribor, d. d., št. projekta: 79/21-GR) in znaša: 190.000,00 EUR. Vrednost stroškov ureditve EE omrežja je ocenjena na temelju cen materiala in vrednosti ročnega ter strojnega dela veljavnih v marcu 2021 (brez DDV).

Idejna zasnova električnega omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro (grafični del OPPN/4-20).



Slika 7: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <https://e-terra.si>, december 2021

4.1.4. Plinovod

V neposredni bližini območja ureditve oz. vzdolž Cankarjeve in Vodovodne ulice poteka obstoječe plinovodno omrežje, ki ga po pogodbi o izvajanju lokalne gospodarske javne službe - dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Gornja Radgona upravlja Petrol Plin, d. o. o.

Za oskrbo načrtovanega območja z zemeljskim plinom se predvideva izgradnja ustrezno dimenzioniranega plinovodnega omrežja, priključitvijo na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje.

Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja in kuhanja, razen v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi predstavnik družbe Petrol Plin d. o. o.

Znotraj območja OPPN je potrebno urediti razvod zemeljskega plina, v skupni dolžini 623 m.

Idejna zasnova plinovodnega omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro (grafični del OPPN/4-20)

4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

Zunaj območja OPPN oz. na območju poselitve poteka obstoječe zemeljsko telekomunikacijsko omrežje.

Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev znotraj območja OPPN pa 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.

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.

Na območju prostorske ureditve je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

Tako kot za ostale vode tudi za telekomunikacijske vode velja, da poteka v neposredni bližini dostopne ceste – potreben notranji razvod znotraj območja znaša cca 560 m.

Idejna zasnova telekomunikacijskega cevovoda je prikazana v prilogi 3, na prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro (grafični del OPPN/4-20)

4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki

Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

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).

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-2 predstavlja naslednja prej opisana GJI na območju OPPN:

- prometne površine: dovozne ceste;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje, TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno tako za opremljenost stavbnih zemljišč kot tudi za funkcioniranje stanovanjskih enot, predstavlja drugo GJI. Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje.

V elaboratu ekonomike je kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Vsi stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN-4/20. Pravitako 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 različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov. Stroški za m² zemljišča pa so prevzeti iz evidenc vrednotenja nepremičnin.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge GJI za EUP GR 27 je pripravljena v skladu s 4. odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

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

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN

Vrsta stroška	Stroški v EUR
Gradbeni stroški ^[LC1]	490.350,00
Projektna in druga tehnična dokumentacija	19.820,00
Nadzor	7.205,00
Varstvo pri delu	4.680,00
Zemljišča ^[LC2]	324.260,00
Komunalna oprema skupaj	846.315,00
Druga GJI – elektrika	190.000,00
Druga GJI – plin	35.800
Druga GJI – telekomunikacije	17.910
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	1.090.025,00

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI, ki zajema elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje, vse brez obračunanega DDV in stroškov nakupa zemljišč, po tem elaboratu ekonomike znašajo 522.055,00 EUR. Skupaj z zemljišči pa so **celotni stroški ocenjeni na vrednost 846.315,00 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 m² zemljišča za gradnjo, t. j. na skupno površino gradbenih zemljišč oz. višina stroškov na m² neto tlorisne površine objektov, ki so predvideni z ureditvijo območja OPPN.

Na območju OPPN je na voljo skupno 29.774 m² gradbenih zemljišč za gradnjo stavb (vključno z upoštevanjem funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč). Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m² zemljišča za gradnjo stavb znašajo 25,72 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za m² zemljišča pa 36,30 EUR/m².

Na območju OPPN je dopustno zgraditi skupno cca 17.840 m² bruto tlorisnih površin objektov oz. 14.805,30 m² neto tlorisnih površin objektov. Stroški načrtovane komunalne opreme in

druge GJI na m² neto tlorisnih površin objektov znašajo 51,72 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča pa cca 73,62 EUR/m².

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	29.774,00	m ²
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	17.837,70	m ²
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	14.805,30	m ²
Stroški komunalne opreme in druge GJI	1.090.025,00	EUR
Stroški komunalne opreme in druge GJI, brez zemljišč	765.765,00	EUR
Stroški komunalne opreme in GJI na m² gradbene parcele, brez zemljišč	25,72	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² gradbene parcele, z zemljišči	36,60	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² NTPO, brez zemljišči	51,72	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² NTPO, z zemljišči	73,62	EUR/m²

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 EUP GR 27, ki ga obravnava OPPN-4/20, in je pripravljena na podlagi infrastrukturne zasnove ter aktualnega stanja cen na trgu.

Pri dejanski izvedbi lahko v kasnejših faza ob podrobnejši analizi končni strošek odstopa od navedenega v predmetnem elaboratu ekonomike.

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

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) 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.

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 dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del

komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Za gradnjo komunalne opreme, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven proračuna občine; komunalno opremo z izgradnjo ustreznih priključkov pa bo investitor v skladu s pogodbo o opremljanju zgradil v sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb (pogodbeno opredelijo medsebojne obveznosti in pravice).

Izgradnjo druge GJI financirajo njihovi upravljalci v skladu z dogovorom z občino oz. investitorji. Obstaja namreč možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo GJI pa investitor. V tem primeru bo občina pravtako sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem bo predvidela ustrezno strukturo virov financiranja

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

V odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GR 27 ni določenih posebnih meril za izvedbo parcelacije, zato se slednja pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju izvede (poljubno) fazno ali v celoti.

Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

Vsekakor je za vsako etapo potrebno zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potreben za priključitev, oskrbo ter obratovanje stavbe.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

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.

Implementacija prostorskih ureditev lahko različno vpliva na več vrst 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...)

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

5.1. Demografski podatki občine Gornja Radgona⁴

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

Občina Gornja Radgona je del pomurske statistične regije in se razprostira na 74,6 km². Obsega 30 naselij: Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornja Radgona, Gornji Ivanjci, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomeri, 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.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko: Sredi leta 2019 je imela občina približno 8.400 prebivalcev (približno 4.190 moških in 4.210 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 91. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 113 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

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 - 4,0 (v Sloveniji - 0,6). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil za razliko od naravnega pozitiven, kajti znašal je 7,1, torej se je v občino preselilo več ljudi kakor se je iz nje odselilo. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 3,1 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 45,1 let in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 let). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših. Vrednost indeksa staranja je občino Gornja

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

Radgona višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bil 163,6). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa jih je 269 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 69 % vključenih v vrtec, kar je znatno manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81,2 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 644 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 257 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med delovno sposobnim prebivalstvom (tj. osebami v starosti 15 let–64 let) je bilo približno 56 % delovno aktivnih (tj. zaposlenih ali samozaposlenih), kar je manj od slovenskega povprečja (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 % nižja. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 287 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je kar 72 kg manj 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 načrtovane EUP se nahaja 2 javnih vzgojno-izobraževalnih zavodov s programom osnovnošolskega izobraževanja, in sicer:

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

Zadnja navedena je od načrtovane stanovanjske soseske oddaljena le dobrih 500 m. Osnovna šola Gornja Radgona je več-oddelčna osnovna šola, in jo v devetih razredih, v šolskem letu 2021/2022 obiskuje 554 učencev.

Tabela 3: Podatki o vpisu v OŠ Gornja Radgona, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	3	69
2. razred	3	62
3. razred	3	65
4. razred	3	60
5. razred	3	57
6. razred	3	70
7. razred	3	69
8. razred	3	58
9. razred	2	44
SKUPAJ	26	554

Po pregledu podatkov o vpisu iz prejšnjih let v OŠ Gornja Radgona, se ugotavlja, da število učencev na šoli skozi leta sorazmerno narašča, a število oddelkov ostaja enako.

Glede na načrtovano ureditev, ki predvideva cca. 28 novih enot, kjer se pričakuje naselitev predvsem mlajših občanov oz. mladih družin s šoloobveznimi otroci, je tovrstni poseg v prostor predvidena nova obremenitev na obstoječo lokalno mrežo vzgojno-izobraževalnega sistema. Ob upoštevanju naraščanja števila otrok v osnovni šoli Gornja Radgona velja zaradi nove poselitve opozoriti na še dodatno povečanje vpisanih otrok. Kljub temu večjih 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 vrtce, 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 Kocljevi 2 in Kocljevi 4.

Vrtec Manka Golarja Gornja Radgona je imel na dan 11.10.2021 vpisanih 265 otrok. Iz evidence zavodov in programov se pri stanju kapacitet vrtca na dotični lokaciji ugotavlja, da je v celotnem vrtcu še nekaj prostih mest za nove otroke.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

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	31	5	0
	2-3	3	40	0	
	1-3	1	8	2	
2. starostno obdobje	3-4	3	45	6	0
	4-5	3	47	16	
	5-6	2	44	0	
	3-6	2	36	2	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	1	14	3	0
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki					0
Vzgojno-varstvena družina	1-3				0
	3-6				0
SKUPAJ		18	265	34	0

Podatki iz zgornje tabele veljajo za celoten vrtec v občini Gornja Radgona, na podlagi katerih se lahko povzame, da načrtovanje novih prostorov namenjene predšolski vzgoji, zaradi implementacije načrtovane stanovanjske soseske, 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 – ZIUPOP DVE 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) v občini 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.

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 23 min vožnje.

Klinična oskrba na terciarni ravni pa je za obravnavano območje dostopna v UKC Maribor, v oddaljenosti 41 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. 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

ID	Naziv objekta	Naslov	Upravljalec
2386	Športni center Apače	Apače, 9253 Apače	Nogometni klub Apače
908	Igrišče malega nogometa Lešane	Lešane, 9253 Apače	neznan
1726	Igrišče malega 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, 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	neznan
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

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 900 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. Slednja bo zadovoljevala standarde in normative šolskega športa ter, predvsem po površinah, standarde in normative za 1. državno ligo športov, kot so roket, odbojka in košarka. Po izgradnji dvorane se bo pristopilo k rekonstruiranju obstoječe telovadnice za potrebe spremljajočih prostorov nove dvorane (prostor kabineta za učitelje športa, manjša telovadnica za drobnozrnate vsebine, fitnes, skladišča opreme, slačilnice, sanitarije, tuširnice).

5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja

Prostorski akt za EUP GR 27 v občini Gornja Radgona predvideva 28 novih enot, namenjenih stanovanjski gradnji s pripadajočo GJI. Načrtovane nove ureditve s stanovanjskimi objekti predstavljajo nove priselitve in nove prebivalce oz. koristnike javne mreže.

Na podlagi analize stanja družbene infrastrukture v občini Gornja Radgona 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. Investicije v družbeno javno infrastrukturo tako niso predvidene niti potrebne.

PRILOGE

Priloga 1: Prikaz družbene infrastrukture na območju EUP GR 27 (stanovanjska soseska)

Priloga 2: Ureditvena situacija območja EUP GR 27 (stanovanjska soseska) – iz grafičnega dela OPPN-4/20

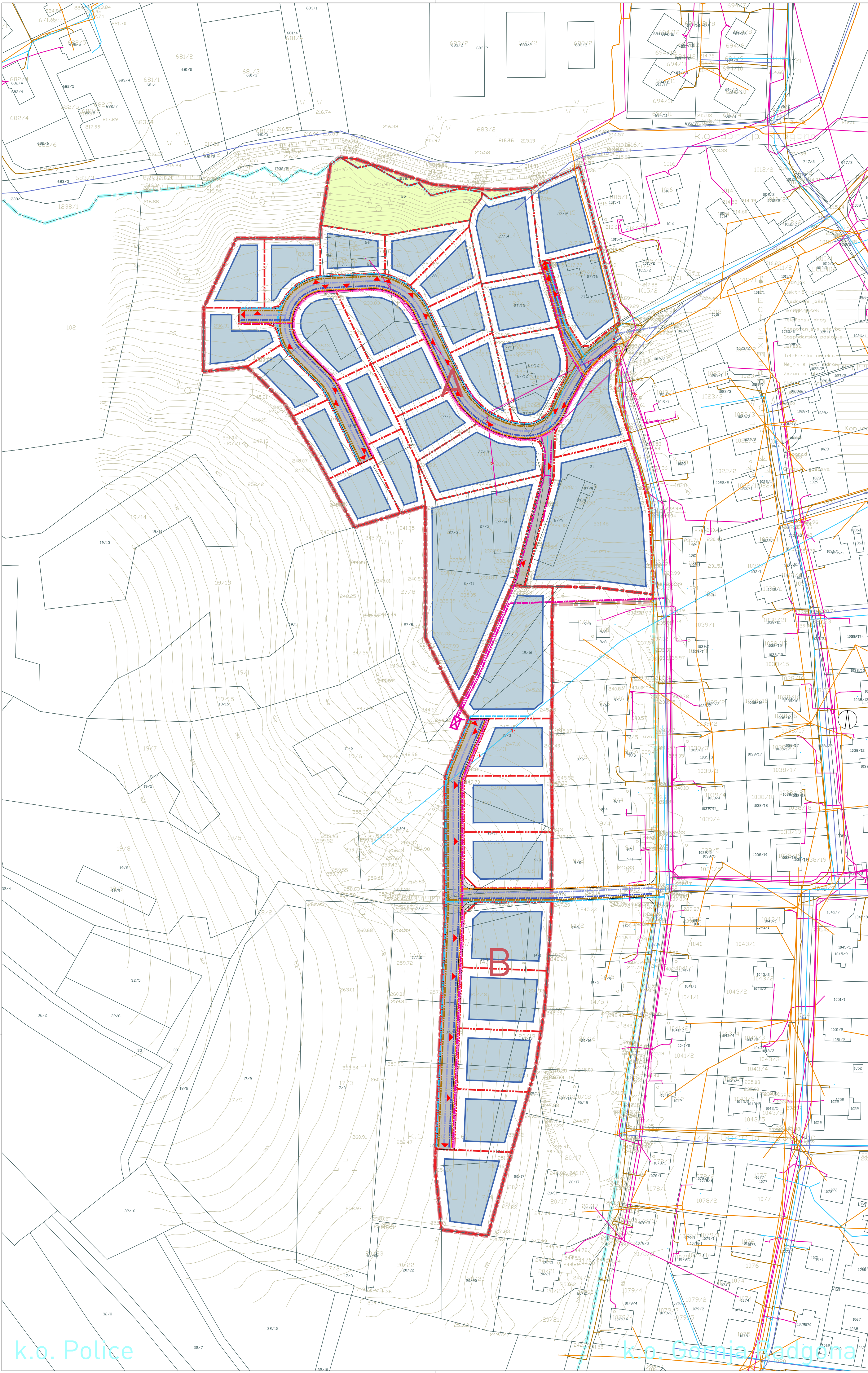
Priloga 3: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro – iz grafičnega dela OPPN-4/20



	katastrski načrt
	meja katastrske občine
	geodetski načrt
	meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
	meja podobmočja občinskega podrobnega prostorskega načrta
	meja parcele
	površina za razvoj stavb
	gradbena meja
	vozišče
	hodnik za pešce
	zelena površina
	dostop do parcele

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmarija 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

4



LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja podobmočja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- vozišče
- hodnik za pešce
- zelena površina
- dostop do parcele

OBSTOJEČE

- cevodov za pitno vodo
- cevodov za komunalno odpadno vodo
- cevodov za padavinsko odpadno vodo
- elektroenergetski vod
- elektroenergetski srednjenapetostni kablovod
- elektroenergetski nizkonapetostni kablovod
- transformatorska postaja
- javna razsvetljava
- plinovod
- komunikacijski vod
- odstranitev ali prestavitev objekta

PREDVIDENO

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-7000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25361086, E-naslov: zeu@zeu.si, internet: http://www.zeu.si

Investitor: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigut, univ. dipl. inž. arh.		ZAPS 1661
Pripravitelj: Občina Gornja Radgona Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora GR 27 (stanovanjska soseska)		Grafični načrt: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro		
Številka: OPPN-4/20	Identifikacijska številka: 1663	Datum: oktober 2021	Merilo: 1 : 1000	Datum geod. načrta: oktober 2019
Številka lista:				5