

**PREDLOG ODLOKA
PRVA OBRAVNAVA**

Na osnovi 72. člena in v povezavi z 17. do 34. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list, RS, št. 110/2002) in 20. člena Statuta občine Gornja Radgona (Uradni list, RS št. 44/99, 104/00, 54/03) je Občinski svet občine Gornja Radgona na svoji..... redni seji, dne sprejel

O D L O K
o lokacijskem načrtu za območje gramoznic v Zgornjem Konjišču

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem Odlokom se ob upoštevanju Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine G.Radgona za območje občine G.Radgona (Ur. l. RS, št. 82/99) sprejme Lokacijski načrt za območje gramoznic v Zg.Konjišču (v nadaljevanju LN). Lokacijski načrt je izdelala ZEU – Družba za načrtovanje in inženiring, d.o.o. Murska Sobota pod številko 17/00-UN/GR, marca 2004.

2. člen

Lokacijski načrt iz 1. člena vsebuje tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na mejo območja ter na lego, potek, zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditev.

Tekstualni del obsega:

1. splošni del s prilogami (pogoji, soglasja),
2. obrazložitev predvidenih ureditev.

Grafični del obsega:

I. Prikaze iz prostorskih sestavin planskih aktov

1. Izrez iz plana občine M 1:5000

II. Prikaze prostorskih ureditev po posameznih področjih

2. Kopija katastrskega načrta z območjem obdelave M 1:2500

3. Geodetski posnetek

4. Situacija obstoječega stanja M 1:1000

5. Etapnost izvedbe M 1:1000

6. Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin M 1:1000

7. Komunalna ureditev znotraj območja LN M 1:1000

8. Zakoličbena situacija in parcelacijski načrt M 1:1000

9. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1:1000

II. OBMOČJE OBDELAVE

3. člen

Območje ureditvenega načrta obsega naslednje parcele v k.o. Zg.Konjišče: 408/1, 408/2, 410/2, 410/1, 412/3, 412/7, 412/2, 411/1, 411/3, 411/2, 411/4, 412/1, 412/4, 412/6, 412/5, 415/3, 415/1, 415/4, 415/2, 416/1, 416/2, 397/2, 417/3, 417/2, 417/4, 417/1, 417/5, 420/10, 416/3, 420/9, 420/2, 419/2, 419/3, 779/5, 420/8, 420/17, 420/4, 420/7, 420/6, 420/15, 420/14, 420/12, 420/1, 420/5, 419/1, 395/1,

395/3, 395/2, 418/2, 418/1, 437/1, 436/1, 435/1, 421/1, 421/2, 421/4, 421/3, 425/1, 425/9, 425/7, 425/2, 425/8, 425/3, 425/6, 425/4, 426/4, 433, 426/1, 426/3, 426/5, 425/5, 427/2, 427/1, 427/4, 431/1, 431/4, 431/2, 431/3, 428/1, 427/3, 429, 430, 791/93, 438/1, 439, 436/3, 436/2, 436/4, 432/1, 432/2, 440/2, 441/1, 441/2, 441/3, 791/116, 483/1, 484, 489/1, 489/2, 489/3, 490/2, 486/2, 486/3, 486/1, 490/4, 490/1, 490/5, 486/3, 485, 779/4, 489/4, 490/3, 493/3, 491, 493/1, 492/3, 492/1. V kolikor se bo v času projektiranja posameznih infrastrukturnih vodov pokazala potreba, je možno posegati tudi na druga zemljišča, ki niso navedena v odloku.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

Območje obdelave iz prejšnjega člena je namenjeno ureditvi območja gramoznicah v Zg. Konjišču in njihove okolice v rekreacijske namene in za potrebe Turistično rekreacijskega centra v Zg. Konjišču.

5. člen

Predvidena je širitev obstoječih gramoznih jam z dodatnim izkopom gramoza in dodatni izkop gramoza na območjih, ki so opredeljena kot pridobivalna območja gramoza. Po končanem izkopu gramoza je predvidena ureditev območja v turistične in rekreacijske namene, kot je podrobneje določeno v obrazložitvi LN.

Poleg izkopa gramoza načrt predvideva ureditev informacijskega centra z recepcijo in gostinsko ponudbo v objektu nekdanje stražnice in prenočišča za večje skupine v sosednjem objektu ter ureditev dveh območij za šotorjenje. Na območju stražnice se poleg že obstoječega igrišča uredi še otroško igrišče z lesenimi igrali. V neposredni bližini stražnice (zahodna stran) se prostor nameni večjim prireditvam na prostem. V že urejenih gramoznicah ob ribiškem domu je predviden tekmovalni ribolov.

Na območju opuščene kmetije na parcelah št. 420/8 in št. 420/17 se uredi gostinska ponudba z urejenimi apartmaji v mansardi.

Na območju LN-ja se lahko uredi tudi konjeniška dejavnost v bližini že obstoječega kmetijskega objekta ali ob območju, ki je v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Gornja Radgona opredeljeno za poselitev in se nahaja izven območij predlaganih za zavarovanje; naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, regijskega parka Mura in Nature 2000. Konjeniška dejavnost bo omogočala jahanje v širšem območju, učenje jahanja v obori, panoramski izlete s kočijo po širšem območju Apaškega polja,....

Na območju se prav tako uredijo sprehajalno učne poti po obstoječih poteh, novih ni priporočljivo urejati, vzpostavijo se tudi kolesarske poti, ki se povežejo z ostalimi občinami.

Območje se opremi z informacijskimi tablami, klopi in koši za smeti. Oprema naj bo smiselno razporejena in oblikovana v duhu tradicionalne arhitekture.

Na območju LN-ja je možno izvesti vrtino za pridobivanje geotermalne vode. Položaj oziroma lokacijo vrtine se določi na podlagi posebne študije.

6. člen

Na območju gozdov ni dopustna vožnja z motornimi vozili; avtomobili in kolesi z motorjem. Ribolov je dovoljen v urejenih gramoznicah ob ribiškem domu. Pranje avtomobilov, gradbenih strojev, cistern ali drug odvzem vode iz gramoznic je prepovedan. Nedopustno je tudi uničevanje vegetacije,

pretakanje nevarnih in pogonskih tekočin ter nekontrolirano kurjenje v naravi. Kopanje, čolnarjenje in piknikovanje je ob gramoznicah znotraj območja predlaganega Regijskega parka prepovedano, te dejavnosti so možne ob parkovno urejenih gramoznicah in gramoznicah predvidenih za izkop izven predlaganega območja Regijskega parka Mura v soglasju pristojnih organov in organizacij.

IV. POGOJI ZA ARHITEKTONSKO, PROSTORSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN OBMOČJA

7. člen

Na območju lokacijskega načrta je predvidena ureditev objektov in naprav, ki bodo namenjene razvoju predvidenih dejavnosti, navedenih v 5. členu tega odloka pod naslednjimi pogoji:

- Gradbene linije so razvidne iz grafičnega dela.
- Tlorisna oblika novih stanovanjskih objektov mora biti podolgovata v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2. Enako razmerje se mora upoštevati tudi pri gradnji pritiklin. Objekt ima lahko tudi obliko črte L in U.
- Tlorisna oblika objekta mora biti prilagojena velikosti parcele oziroma velikosti in legi gradbene parcele.
- Višina objektov ne sme presegati 1 etaže nad terenom z izrabljenim podstrešjem.
- Vsi predvideni objekti in objekti, ki se preurejajo morajo imeti dvokapno streho v naklonu. Enokapne, ustrezno oblikovane so dovoljene le nad prizidanimi pomožnimi objekti in pritiklinami v smeri slemen osnovnega objekta in z enakim naklonom kot na osnovnem objektu.
- Naklon strehe mora biti od 35 do 45 stopinj. Kritina mora biti opečna ali druga v rjavi in rdeči barvi.
- Smeri slemen morajo biti vzporedne z daljšo stranico objekta. Pri obdelavi fasad objektov je možno uporabiti vse razpoložljive materiale, vendar prilagojeno že obstoječim objektom in tipiki.

8. člen

Obstoječi objekti se morajo primerno vzdrževati medtem, ko je gradnja, nadomestna gradnja ali adaptacija obstoječih objektov dovoljena le na območjih, ki so v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine G. Radgona opredeljene kot območja za poselitev. Hkrati se naj legalizira urejena okolica ribiškega doma z nadstrešnicami in drugimi ureditvami.

9. člen

Šotorjenje je predvideno v neposredni bližini karavle kot je prikazano na grafični prilogi ureditvene situacije v lokacijskem načrtu. Za namen šotorjenja se obstoječe depresije zasujejo, predhodno se podre vso suho in drobno drevje ter se vzdržuje kot parkovni gozd, ki bo omogočal v poletnih mesecih oz. sezoni postavitve šotorjev. Brežine gramoznice 2, ki bodo mejile na šotorišče (parc št. 417/2) se zaradi varnosti ljudi izvedejo v blažjih naklonih (1:10).

10. člen

Gramoznice se uredijo v skladu z naravovarstvenimi smernicami. Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti navedeni v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za lokacijski načrt za gramoznico Konjišče« (Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, februar 2004), ki so priloga temu odloku in se hranijo na sedežu občine Gornja Radgona.

11. člen

Gospodarjenje z vegetacijo poplavnih logov je potrebno izvajati skladno z načeli sonaravnega gospodarjenja oziroma v skladu s smernicami Zavoda RS za varstvo gozdov in Zavoda RS za varstvo narave. Priporočljivo je odstranjevanje neavtohtone vegetacije; drevesne in grmovne ter omogočanje naravne sukcesije z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Vnašanje nove, tujerodne vegetacije je potrebno omejiti.

Vzdrževanje travniških površin ob ribiškem domu in območju sedanje karavle je lahko bolj intenzivno z več odkosi trave letno, medtem ko se naj z ostalimi travniškimi površinami gospodari na uveljavljen način – s dvema odkosoma letno.

Primerke velikih dreves je potrebno ohraniti in zavarovati pred poškodbami, lahko pa se do njih spelje sprehajalna pot in se jih označi s pojasnjevalno tablo.

12. člen

Na vseh gramoznicah, ki so predvidene za širitev pod pogojem, da se sanirajo v nadomesti biotop favne in flore, se za biološko rekultivacijo opravi izbira med avtohtonimi vrstami. Pred zasaditvijo se vse alohtone rastlinske vrste izkrčijo. Vodna površina se naj prepusti naravnemu zaraščanju. Znotraj večjih vodnih površin se naj ustvarijo otočki poraščeni s trstičjem. Brežine gramoznic morajo biti stabilne, varne za ljudi in živali in se po končani eksploataciji sanirajo in rekultivirajo. Brežine gramoznic se naj izvedejo v naklonih 1:3 do 1:10 ali več. Brežine gramoznic se na delih naj prepustijo naravnemu zaraščanju, deloma se zasadijo z avtohtonimi vrstami rastlin oz. grmovja, preostali del pa se zasadi z mladimi poganjki tam rastočih vrst vrh. Tako se na brežinah ustvari različne združbe, ki so vezane na vodno okolje. Enako se naj zasadijo vse gramoznice, ki še niso sanirane oz. kjer je predvidena sanacija.

13. člen

Nekatere brežine gramoznic (kot je prikazano v grafičnih prilogah ureditvene situacije LN) se naj čim bolj pokončno odlomijo tako, da se bodo oblikovale navpične stene za gnezdenje breguljk in vodomcev. Ob odlomljenih stenah se morajo postaviti lesene zaščitne ograje, ki bodo mimoidoče varovale pred nesrečami.. V gramoznice, ki so namenjene sekundarnemu biotopu favne in flore, se naj ne naseljujejo tujerodne ribe ali prekomerno naseljuje druge vrste rib. Povezovanje obstoječih in novih gramoznih jam je možno na delih gramoznic, kjer ni ribogojstva in po predhodni uskladitvi s pristojno naravovarstveno službo.

V. POGOJI ZA UREJANJE INFRASTRUKTURE

14. člen

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati po grafični prilogi "Komunalne naprave" in v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu načrtu. Infrastrukturni vodi območja se navežejo na obstoječe infrastrukturne sisteme. Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kjer je to mogoče. Komunalni vodi se polagajo podzemno. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, če to ni mogoče, se morajo izvesti predpisane zaščite.

15. člen

Vodovod

Predvideni objekti se do izgradnje vodovodnega omrežja priključijo na obstoječe priključke.

16. člen

Promet

Dostop do območja je po obstoječi dovozni cesti.

17. člen

Elektrika

Predvideni objekti se priključijo na obstoječe niskonapetostne vode.

18. člen

Fekalna kanalizacija

Ker na območju ni predvidena novogradnja, pač pa adaptacije in naodnestne gradnje, je predviden odtok fekalij v prvi fazi v vodotesne greznice, na sistem praznenja ter odvoza na ustrezno čistilno napravo. V drugi fazi, po ureditvi ustrezne komunalne infrastrukture do lokacije čistilne naprave, se lahko pristopi h graditvi skupne čistilne naprave.

19. člen

Javna higiena

V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila Pravilnika o higieni živil (Ur.l. RS, št. 60/02) glede ureditve gospodarskega vhoda za dostavo živil, zaščite objektov pred vdorom glodalcev in insektov ter ureditve prostorov za dispozicijo in manipulacijo različnih vrst odpadkov.

Odpadki se bodo zbirali ločeno, znotraj posameznih sklopov območja (ribiški dom, območje karavle s šotoriščem, gostinski objekt s prenočišči), ki se odvažajo na lokalno običajen način.

VI. OSTALI POGOJI

20. člen

Celotno območje je na podlagi Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju uvrščeno v II. območje varstva pred hrupom, zato v območju niso dopustne dejavnosti, ki presegajo 55 dBA podnevi in 45 dBA.

21. člen

V skladu z Odlokom o določitvi vodovarstvenih pasov vseh javnih vodih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave Pomurskih občin, št. 27/84 in Ur. l. RS, št. 76/00) se območje nahaja v širšem varstvenem območjem s sanitarnim režimom zavarovanja in intenzivno ribogojstvo ni dovoljeno, dovoljen ni velik vnos rib iz drugih gramoznic, kakor tudi ne vnos zdravil in hrane za ribe.

Zaradi možnega vpliva gramozničarske dejavnosti na zajetje vode v Segovcih zahteva MOPE ARSO postavitev 3 peizometrov za monitoring podtalnih voda na območju lokacijskega načrta. Detajlnjšo število peizometrov in njihovo lokacijo se izvede na podlagi mnenja hidrogeologa. Vse ureditve znotraj območja lokacijskega načrta naj bodo oddaljene od reke Mure oz. priobalnega zemljišča 15 m.

22. člen

Na območju lokacijskega načrta se odstrani ali poruši:

- stare opuščene in za ljudi nevarne objekte,
- montažne objekte, stroje in naprave, ki so služili eksploataciji gramoza,
- betonske sohe ob gramoznici 2 in
- vse ostale ureditve, ki niso v skladu s smernicami in mnenji pristojnih organov in organizacij.

VII. ETAPE IZVAJANJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

23. člen

Izkop gramoza je predviden v treh etapah:

1. etapa: izkop gramoza znotraj meja pridobivalnega prostora za katere je bil izdelan Idejni rudarski projekt,
2. etapa: izkop gramoza znotraj meja pridobivalnega prostora za katere ni bil izdelan Idejni rudarski projekt,
3. etapa: izkop gramoza izven meja pridobivalnega prostora, ki zahteva spremembo planskih aktov in pozitivna mnenja pristojnih organov in organizacij.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

24. člen

Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila lokacijskega načrta.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del lokacijskega načrta. Prav tako si morajo investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav pred pričetkom gradnje pridobiti mnenja pristojnih organov in organizacij ter pri gradnji upoštevati mnenja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del projektne dokumentacije.

25. člen

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji posegov v prostor in izvajalci lokacijskega načrta upoštevati:

- plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi izkopa gramoza in gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je potrebno uporabiti za ureditev zelenih površin ,
- deponije zemeljskega materiala morajo biti urejene v skladu z geotehničnimi principi te tako, da ni oviran odtok vode in urejene tako, da ne povzročajo erozij,
- odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi izkopa gramoza in gradnje ter ureditve območja,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pričetkom gradnje in zaščititi v času gradnje,
- v času pridobivanja gramoza se naj uporablja le biološka razgradljiva olja in maziva,
- izkop kakor tudi gradnja se naj izvaja z izpravno gradbeno mahanizacijo,
- zagotoviti zavarovanje eksploatacije in gradbišča.

IX. Odstopanja

26. člen

Možna so tudi odstopanja od grafičnih prilog pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. Odločbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

X. Končne določbe

27. člen

S sprejetjem tega odloka preneha veljati Odlok o ureditvenem načrtu za gramoznico v Konjišču (Uradne objave Pomurskih občin, št. 12/91).

28. člen

Nadzor nad tem Odlokom opravlja Inšpektorat za okolje in prostor.

29. člen

Lokacijski načrt je na vpogled občanom in organizacijam na sedežu Občine Gornje Radgone.

30. člen

Ta Odlok prične veljati 15 dan po objavi v uradnem glasilu Občine Gornja Radgona - lokalni časopis Prepih.

Številka: 35003-27/2003
Gornja Radgona, maj 2004

Župan
Občine Gornja Radgona
Anton Kampuš

O B R A Z L O Ź I T E V :

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Za del območja gramoznic v Zgornjem Konjišču je v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu za gramoznico v Konjišču (Uradne objave, št. 12/91). Z predlaganim odlokom obstoječi odlok preneha veljati.

Občina Gornja Radgona ima podpisano pogodbo z RS, Ministrstvo za gospodarstvo, za sofinanciranje izdelave priprave občinske prostorske dokumentacije za razvojne potrebe turizma v letih 2003 in 2004. Z ozirom na pridobljena sredstva se je občina odločila, za dokončanje že začetega postopka izdelave lokacijskega načrta za območje gramoznic v Zgornjem Konjišču.

2. Cilji in načela odloka

Cilj predlaganega odloka je pridobitev prostorske dokumentacije – prostorsko izvedbenega akta, ki bi bil podlaga za nadaljnje posege v prostor oziroma za pridobitev upravnih dovoljenj.

4. Finančne posledice

Sprejem odloka ne bo imel v prvi fazi finančnih posledic. Sprejeti odlok bo pravna podlaga za pridobitev dovoljenj za posege v prostor.

II. OBRAZLOŽITEV:

Osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje gramoznic v Zg. Konjišču je izdelal ZEU-Družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota v mesecu marcu 2004.

Območje, ki ga obdeluje lokacijski načrt je namenjeno ureditvi območja ob gramoznicah v Zg. Konjišču in njihove okolice v rekreacijske namene in za potrebe turistično rekreacijskega centra. Predvidena je širitev obstoječih gramoznih jam z dodatnim izkopom gramoza in dodatni izkop gramoza na območjih, ki so opredeljena kot pridobivalna območja gramoza. Po končanem izkopu gramoza je predvidena ureditev območja v turistične in rekreacijske namene, kot je podrobneje določeno v lokacijskem načrtu.

Kot podlaga za izdelavo lokacijskega načrta je bil izdelan tudi Idejni rudarski projekt, izvedena Valorizacija naravnih vrednot – inventarizacija flore, favne in habitatnih tipov in narejen geodetski posnetek terena.

Dne 01.04.2004 je bil v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Preprih objavljen Slep o javni razgrnitvi predloga Odloka o lokacijskem načrtu za območje gramoznic v Zg. Konjišču. Predlog odloka je bil tudi javno razgrnjen v času uradnih ur na Občini Gornja Radgona, na sedežu KS Apače in KS Stogovci.

Dne 20.04.2004 je bila v Ribiškem domu v Zg. Konjišču javna obravnava. Javne obravnave se je udeležilo 20 občanov, kar je razvidno iz liste prisotnih, ki je priloga zapisu o javni obravnavi.

S strani občanov je prispela skupna pripomba s strani Jožefe Caharijas, Štefana Horvat in Anice Gantar in dne s strani KS Apače.

Njihove pripombe so bile upoštevane v okviru planskih aktov in v skladu s smernicami soglasodajalcev.

Sestavni del odloka je tudi **obrazložitev predvidenih ureditev**, ki je priloga.

V tej fazi ocenjujemo, da je odlok primerno pripravljen za prvo obravnavo na občinskem svetu. Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o lokacijskem načrtu za območje gramoznic v Zgornjem – prva obravnava, obravnava in sprejme.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Gornja Radgona sprejema predlog Odloka o lokacijskem načrtu za območje gramoznic v Zgornjem Konjišču – prva obravnava. Obravnava o predlogu odloka traja do 29.06.2004.

Pripravila:

Igor PIVEC, univ.dipl.inž.gr.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

Jožica KOVAČ ŠTEFUR, inž.gr.