



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKA UPRAVA

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona
tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14
<https://www.gor-radgona.si>
e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 35103-0132/2022-2 (U107)

Datum: 10. 11. 2022

Občinska uprava Občine Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, na zahtevo vlagatelja URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, ki po pooblastilu zastopa investitorja E-Solventa Ljubljana d. o. o., Litijska cesta 38, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje mnenja o skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti občine, na podlagi 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) in 22. člena Odloka o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 36/07 in 83/13), izdaja naslednje

MNENJE O SKLADNOSTI
PREDVIDENEGA POSEGA V PROSTOR S PROSTORSKIMI AKTI

I. Podatki o objektu in gradnji

- Lokacija: gradnja bo na zemljiščih s parc. št. 942/2, 942/3, 948/8, 948/9, 948/10, 948/11, 948/12, 948/13, 948/14, 948/15, 948/16, 948/17, 948/18, vse k. o. 184 – Gornja Radgona.
- Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt.
- Opis objekta oziroma gradnje: sanacija terena in gradnja gospodarske infrastrukture – ceste, fekalne kanalizacije, meteorne kanalizacije, vodovoda, plinovoda, elektrike, javne razsvetljave, elektronske komunikacije, v glinokopu v Gornji Radgoni.
- Sanacija terena vsebuje izgradnjo kanalizacijskega cevovoda med glinokopom in Črešnjevskim potokom s kanalom P1, DN 800 mm, izgradnja začasne čistilne naprave (zajetje-usedalnik-peščeni filter-monitoring kvalitete čiščenja) za čiščenje akumulirane vode. Očiščena voda se preko cevovoda DN 800 izpusti v Črešnjevski potok. Simultano se z evakuacijo akumulirane vode izvede zasip ojezeritve. Na to se zgradi gospodarska javna infrastruktura. S to izgradnjo, ki vsebuje tako meteorno kot fekalno kanalizacijo, se simultano odstrani čistilna naprava. Meteorna in fekalna kanalizacija sta dimenzionirani na končno pozidavo poslovno obrtne cone Element. Meteorna kanalizacija cone se priključi (z ustreznimi zadrževalniki) na predhodno zgrajen cevovod DN 800, fekalna kanalizacija pa na obstoječi kanalizacijski cevovod iz naselja Črešnjevci, ki vodi fekalne vode na ČN Gornja Radgona.
- Izgradnja gospodarske infrastrukture v glinokopu Gornja Radgona obsega izgradnjo ceste, fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, plinovoda, elektrike in javne razsvetljave ter elektronskih komunikacij.
 - Cestno omrežje: predvidena je izgradnja dostopne ceste znotraj dela ureditvenega območja glinokopa za zagotovitev ustreznega dostopa do predvidenih objektov. Ob cesti B je predvidena izgradnja parkirišča za osebna vozila in vse uporabnike.
 - Kanalizacijsko omrežje za padavinske vode: za odvodnjo padavinskih voda iz obravnavanega območja je predvidena ločena padavinska kanalizacija z izpustom v

Črešnjevskega potoka. Onesnažene padavinske vode iz predvidenega parkirišča na severovzhodu območja se bodo očistile v lovilcu olj po SIST EN 858. Odvod padavinskih voda iz utrjenih površin in streh bo speljan preko kompenzacijskega bazena naravne lagune. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda v Črešnjevskega potok so na sistemu odvodnje predvideni cevni zadrževalniki.

- Kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode: za odvodnjo komunalnih odpadnih voda je iz obravnavanega območja predvideno ločeno kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječi kanal DN500 na južni strani območja. Komunalne odpadne vode se bodo očistile na čistilni napravi Gornja Radgona.
 - Vodovodno omrežje: predvideni vodovod bo potekal večinoma v asfaltnih in makadamskih občinskih cestah ter zelenici. Na obravnavanem območju se bo izvedlo vodovodno omrežje z namenom, da se zagotovi požarna varnost in oskrba s pitno vodo obstoječega območja stanovanjskih oz. industrijskih objektov. Novi vodovod se naveže na vzhodu (ob Ljutomerski cesti) na obstoječi vodovod NL DN200. Gradnja bo potekala v obstoječi cestah, poteh in zelenicah.
 - Plinovodno omrežje: na območju obdelave se nahaja obstoječi prenosni plinovod P15221, MRP G. Radgona – MRP Element (premer 100mm, tlak 6 bar) in P15224, MRP Element – MP Intes G. Radgona (premer 150mm, tlak 1 bar), v upravljanju Plinovodi d. o. o. Priključek na predvideno interno omrežje za predviden ureditev gospodarske infrastrukture v glinokopu Gornja Radgona se izvede a slednjega – P15224.
 - Elektro omrežje in javna razsvetljava: za realizacijo koncepta elektroenergetskega napajanja se zgradi nova EKK 2x2 cevna PVC fi 160 + 1x2x50 kanalizacija, ki bo potekala v pločniku novozgrajenega cestnega omrežja. Elektroenergetska kabelska kanalizacija je predvidena od obstoječe TP pri Lidlu. Predvidena EKK se zaključi na mejah ureditvenih parcel. Za osvetlitev cestnega omrežja je ob pločniku predvidena postavitve kandelabrov z LED svetilkami. Pri obstoječi TP je predvidena postavitve novega prižigališča.
 - Elektronske komunikacije: za realizacijo koncepta razvoda TK povezav se gradi nove cevne kabelske kanalizacije z cevmi 2xPEHD 2xΦ50mm in pomožnimi kabelskimi jaški BC Φ100 na odcepkih do ureditvenih parcel. Nova kabelska kanalizacija se naveže na obstoječo v kabelskem jašku na Ljutomerski cesti.
- Lokacija – odmiki od sosednjih parcel in objektov: vse predvidene posege je potrebno locirati v skladu z grafičnim načrtom OLN Element – Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, list št. 4.

II. Podatki o predloženi dokumentaciji

K vlogi je priložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj - DGD, ki jo je izdelal projektant URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. 2022/DGD-063, oktober 2022.

III. Skladnost s prostorskimi akti občine

Zemljišča s parc. št. 942/2, 942/3, 948/8, 948/9, 948/10, 948/11, 948/12, 948/13, 948/14, 948/15, 948/16, 948/17, 948/18, vse k. o. 184 – Gornja Radgona, na katerih je predvidena sanacija terena in gradnja gospodarske infrastrukture v glinokopu v Gornji Radgoni, so po Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Gornja Radgona (v nadaljevanju OPN) (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 3/15, 6/17 – popravek in 50/20 – obvezna razlaga) opredeljena kot stavbna zemljišča, v enoti urejanja prostora GR 32 in GR 31. Podrobna namenska raba zemljišč s parc. št. 942/2, 948/10, 948/11, k. o. Gornja Radgona je IG - Gospodarske cone. Podrobna namenska raba zemljišč s parc. št. 942/3, 948/8, 948/9, 948/12, 948/14, k. o. Gornja Radgona je delno IG - Gospodarske cone in delno kot ZD – Druge urejene zelene površine. Podrobna namenska raba zemljišč parc. št. 948/13, 948/15, k. o. Gornja je ZD - Druge urejene zelene površine. Podrobna namenska raba zemljišča s parc. št. 948/16, k. o. Gornja Radgona je delno PO – Ostale prometne površine in delno ZD – Druge urejene zelene površine. Podrobna namenska raba zemljišča s parc. št. 948/17, k. o. Gornja Radgona je delno SSm – Mešane stanovanjske površine in delno PO – Ostale prometne

površine. Podrobna namenska raba zemljišča s parc. št. 948/18, k. o. Gornja Radgona je delno IG – Gospodarske cone, delno SSm – Mešane stanovanjske površine in delno BD – Površine drugih območij. V enoti urejanja prostora GR 32 velja Odlok o lokacijskem načrtu za območje poslovno obrtne cone Element Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 39/07, 81/13 in 94/15 – v nadaljevanju LN Element).

S drugim odstavkom 4. člena LN Element je določeno, da je predmet lokacijskega načrta ureditev gospodarske infrastrukture, ki zajema prometne ureditve, gradnjo energetske in komunalne infrastrukture ter sistemov zvez in gradnjo objektov z zgoraj navedeno funkcijo. Nadalje so v skladu s 6. členom LN Element v ureditvenem območju lokacijskega načrta predvidene naslednje ureditve gospodarske infrastrukture:

- ureditev dovozne ceste s priključkom na glavno cesto in ureditev notranjih prometnic
- ureditev vodovodnega priključka z navezavo na obstoječi vodovod na Ljutomerski cesti
- ureditev ločenega sistema odvodnje meteorne vode z utrjenih površin in naprava izlivnega objekta
- ureditev tk priključka od obstoječega omrežja ob glavni cesti
- ureditev plinovodnega priključka
- ureditev nizkonapetostnih priključkov in ureditev zunanje razsvetljave.

Predvidena je gradnja gospodarske infrastrukture – ceste, fekalne kanalizacije, meteorne kanalizacije, vodovod, plinovod, elektrike, javne razsvetljave, elektronske komunikacije, kar je dovoljeno na tem območju.

V skladu 7. členom LN Element je v poslovno obrtnem delu dopustna gradnja nestanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

V stanovanjskem delu je dopustna gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb, gradbenih inženirskih objektov ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

V zelenem varovalnem pasu se določi zasaditev visokega rastja s primerno drevesno vegetacijo po izboru strokovnjaka in ureditev komunikacij.

Na območju lokacijskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

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

Predvidena je tudi sanacija in priprava zemljišča, kar je dovoljeno.

V skladu z 9. členom LN Element morajo biti vsi načrtovani infrastrukturni priključki izvedeni podzemno, razen v delu, kjer se priključujejo na obstoječe zračne vode. Koridorji infrastrukturnih priključkov morajo potekati vzporedno z načrtovanimi in obstoječimi prometnicami in praviloma po javnih površinah. Parkirišča se praviloma umestijo med objekte in dovozne ceste. **Vsi načrtovani infrastrukturni priključki bodo izvedeni podzemno.**

V skladu s 15. členom se prometnice v poslovno obrtnem delu izvedejo v širini najmanj 6.00 m oziroma najmanj 5,00 m (enosmerna cesta – zanka) z vsaj enostranskim pločnikom. Dovoz do poslovno obrtne cone je dvosmeren. Vse prometne površine se asfaltirajo. Ceste se opremijo s talno in vertikalno prometno signalizacijo. Vse peš površine za pešce morajo biti zaradi varnosti pešcev iz neдрsečih materialov, tehnične lastnosti pločnikov, kot so širina, prečni in vzdolžni nagibi morajo

ustrezati veljavnim normativom. Invalidom mora biti omogočen dostop do peš površin. Pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce poglobljene robnike. Potrebno je urediti javno razsvetljavo opremljanja z reduktorjem, ki omogoča obratovanje z zmanjšano močjo v nočnem času. Odtokanje vode s ceste iz njihovih priključkov ne sme biti ovirano. Meteorna in druga voda s priključka ne sme pritekati na cesto ali na njej zastajati, zato je na priključki potrebno urediti odvodnjavanje, če teren tako zahteva. **Predvidena je izgradnja dostopne ceste znotraj dela ureditvenega območja glinokopa za zagotovitev ustreznega dostopa do predvidenih objektov. Cesta bo dimenzionirana za tovorni promet, dvosmerni promet, NPP je 10,00 m oz. 11,00 m z ustreznim voziščem, obojestranskim pločnikom in bankinami. Notranja enosmerna dostopna cesta ima NPP 8,50 m z ustreznim voziščem, bankinami in enostranskim pločnikom. Potrebno si je pridobiti mnenje upravljavca in lastnika občinske ceste.**

V skladu s 16. členom LN Element se za potrebe poslovnih dejavnosti uredijo v okviru gradbene parcele. Praviloma se izvedejo s perforiranimi tlakovci, če to dopušča sestavina zemljine. Za večje površine se po potrebi zgradijo ustrezno dimenzionirani zadrževalni bazeni, od koder se meteorna voda spelje v Črešnjevski potok s predhodnim čiščenjem (lovilci olj). **Predvidena je ustrezna ureditev skupnega parkirišča, kjer je predvidena izgradnja ustreznega zadrževalnika in izpust v Črešnjevski potok s predhodnim čiščenjem (lovilci olj). Parkirni prostori bodo dimenzije 5,50 x 2,50, predvidenih je 52 PM.**

V skladu s 17. členom LN Element bo napajanje poslovno obrtne cone s stanovanjskim delom možno iz obstoječe transformacijske postaje 20/0,4 kV GR Lidl. **Napajanje je predvideno iz TP GR Lidl. Zgradi se nova EKK 2x2 cevna PVC fi 160 + 1x2x50 kanalizacija, ki bo potekala v pločniku novozgrajenega cestnega omrežja.**

V skladu z 18. členom na obravnavanem območju poteka zemeljsko telekomunikacijsko omrežje. Določa se zemeljski razvod omrežja od vseh uporabnikov v območju urejanja. Pri posegih je potrebno obstoječe TK omrežje ustrezno zaščititi ali prestaviti skladno s predhodno izdelano projektno dokumentacijo. Novi telefonski priključki se navežejo na obstoječe kabelsko telefonsko omrežje oz. obstoječo TC na območju urejanja. **Zgradijo se nove cevne kabelske kanalizacije s cevmi 2xPEHD 2xΦ50 mm in pomožni kabelski jaški BC Φ100 na odcepih do ureditvenih parcel. Nova kabelska kanalizacija se naveže na obstoječo v kabelskem jašku na Ljutomerski cesti.**

V skladu z 19. členom bo vodovodni priključek izveden na obstoječi cevovod Radenci -Gornja Radgona preko internega omrežja. Uredi se hidrantno omrežje z nadtalnimi hidranti, ki bo zagotavljajo zadostne količine in pritisk vode v omrežju ob predvidenih objektih. Sekundarno omrežje (za sanitarne in požarne vode) se navezuje na primarni vodovod. **Vodovodni priključek bo izveden na obstoječi cevovod Radenci – Gornja Radgona NL DN 200. Interno omrežje se izvede iz cevovodov DN 100. Prav tako je predvidena ureditev hidrantnega omrežja. Predvideni vodovod bo potekal večinoma v asfaltnih in makadamskih občinskih cestah ter zelenici. Novi vodovod iz duktilne litine DN100 se naveže na obstoječe vodovodno omrežje NL DN200 za križiščem Ljutomerske ceste i ceste Ob prog. Od navezave bo potekal v jugozahodni smeri proti glinokopu. Vodovod nato preide v pločnik predvidenega območja izgradnje dostopne ceste, kjer je predvidena izvedba razcepa vodovoda v zahodni in vzhodni smeri. Vodovod, ki poteka v vzhodni smeri poteka v pločniku do konca meje obdelave in zaključi z nadzemnim hidrantom. Vodovod s potekom trase prosti zahodu poteka v pločniku predvidene ureditve cestišča in pločnika. V križišču novih dostopnih cest zavije v smeri glinokopa in poteka v pločniku v križni zanki okoli območja ureditve glinokopa. Na terasi vodovoda so na krožni zanki vodovoda umeščeni štirje nadzemni hidranti DN80 za potrebe gašenja.**

Potrebno si je pridobiti mnenje od upravljavca kanalizacijskega sistema (Komunala Gornja Radgona d. o. o.).

V skladu s 20. členom LN Element je do izgradnje novega fekalnega omrežja v dovoznih cestah in priključitev tega na predvideno čistilno napravo ob Črešnjevskem potoku je za odvajanje fekalnih vod potrebno zgraditi greznice ustreznih velikosti ali male čistilne naprave. **Predvidena je priključitev na obstoječo kanalizacijsko omrežje naselja Gornja Radgona, ki se priključi na obstoječi kanal DN500 na južni strani območja. Komunalne odpadne vode se bodo očistile na čistilni napravi Gornja Radgona. Potrebno si je pridobiti mnenje od upravljavca kanalizacijskega sistema (Komunala Gornja Radgona d. o. o.).**

Meteorne odpadne vode s streh stanovanjskih objektov se preko peskolovov speljejo v ponikovalnico. Meteorne odpadne vode s streh, parkirišč in manipulativnih površin v poslovno obrtnem delu se prek ustreznega dimenzioniranega lovila olj odvajajo v nižje ležečo odkopno jamo z funkcijo zadrževalnika in nato po meteorni kanalizaciji v vodotok Črešnjevski potok, ki je razvidno iz grafičnih prilog. **Padavinske vode se bodo zbirale in odvodnjavale preko sistema požiralnikov in kanalov P1, P3 in P4. Padavinske vode se bodo zbirale iz streh, utrjenih površin in zelenega varovalnega pasu. Kanal P1 je zbirni kanal, na katerega se bodo priključevali sekundarni kanali P2, P3, P4, P5 in P6. Kanal P1 poteka v cesti skozi poslovno cono v smeri proti jugu do zelenega varovalnega pasu, kjer je na jugovzhodu predviden zemeljski Zadrževalnik 1 z dodatnima zadrževalnima jarkoma 1.1 in 1.2. Nato poteka kanal po zelenem pasu in pešpoti skozi stanovanjski del do Črešnjevskega potoka, kjer je predviden izpust padavinskih voda.**

Iz stanovanjskega dela se bodo padavinske vode iz streh zbirale individualno za ponovno uporabo. Padavinske vode iz utrjenih površin (tlakovanje,...) in zelenic se bodo zbirale znotraj posamezne parcele in vodile v predvideno padavinsko kanalizacijo, ki bo potekala v cesti. Padavinske vode iz cest se bodo zbirale in odvodnjavale preko sistema požiralnikov in kanalov P5 in P6. Kanala se priključita na zbirni kanal P1. Pred priključkom na kanal P1 sta na kanalu P5 in P6 predvidena cevna zadrževalnika DN1400 mm.

Na severovzhodnem delu območja je za odvodnjo padavinskih voda iz dela ceste in parkirišča predviden kanal P2. Padavinske vode bodo speljane preko zadrževalnika 2 v kanal P1. Padavinske vode in parkirišča se bodo pred priključitvijo na kanal P2 očistile v lovilcu olj po SIST EN 858.

Potrebno si je pridobiti mnenje od upravljavca kanalizacijskega sistema (Komunala Gornja Radgona d. o. o.).

V skladu z 22. členom LN Element je za prenosno omrežje plina potrebno upoštevati Energetski zakon. Pri načrtovanju nove komunalne infrastrukture je treba upoštevati predpisane odmike od plinovoda. **Predvidena je priključitev na obstoječi plinovod P15224 MRP Element – MP Intes G. Radgona. Na severnem delu predvidene ureditve se izvede priključek na obstoječe plinsko omrežje P1224, premer 150 mm, tlak 1 bar, in sicer s T kosom 160/90/160, na odcepnem veji PEHD d90 se izvede ventil. Na lokaciji predvidene ureditve odcepa oz. križišča za faze I in II s fazo III se izvedeta odcepa PEHD d63 s T kosom ter ventilom na obeh odcepih. Odcep z III. fazo se začepi, za I. in II. fazo pa se izvede plinovod PEHD d36 s križno zanko v predvidenem cestišču. Na vsako posamezno predvideno parcelo se izvede odcep s T kosom d63/32/63 brez ventila in se zaključi cca 2 – 3 m od parcelne meje. Na odcepe se namestijo GAS-STP ventili in se začepijo z zaključno kapo.**

Na podlagi 34. člena LN Element so dopustna odstopanja od načrtovanih potekov tras, površin, objektov, naprav n priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, ko se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološkp-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve

ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javni interesom. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo. **V predloženi projektni dokumentaciji so manjša odstopanja od rešitev opredeljenih v lokacijskem načrtu, s katerimi pa morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, za kar si mora investitor pridobiti mnenja nosilcev urejanja prostora oz. pristojnih mnenjedajalcev.**

Iz vsega predhodno navedenega izhaja, da je predvidena sanacija terena in gradnja gospodarske infrastrukture – ceste, fekalne kanalizacije, meteorne kanalizacije, vodovoda, plinovoda, elektrike, javne razsvetljave, elektronske komunikacije, v glinokopu v Gornji Radgoni v skladu z določili Odloka o lokacijskem načrtu za območje poslovno obrtne cone Element Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 39/07, 81/13 in 94/15), zato se izdaja pozitivno mnenje.

IV. Veljavnost mnenja

To mnenje velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Gorja Radgona.

V. Taksa

Taksa se po 44. členu Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21) ne plača.

Pripravila:

Suzana RAKUŠA, dipl. upr. org.

VIŠJI SVETOVALEC za urejanje prostora



**DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE
OBČINE GORNJA RADGONA**

Vladimir MAUKO, dipl. upr. org., spec.



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS, skladno s 63.a členom UUP.
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Poslati:

- URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, urbis@urbis.si - ePošta